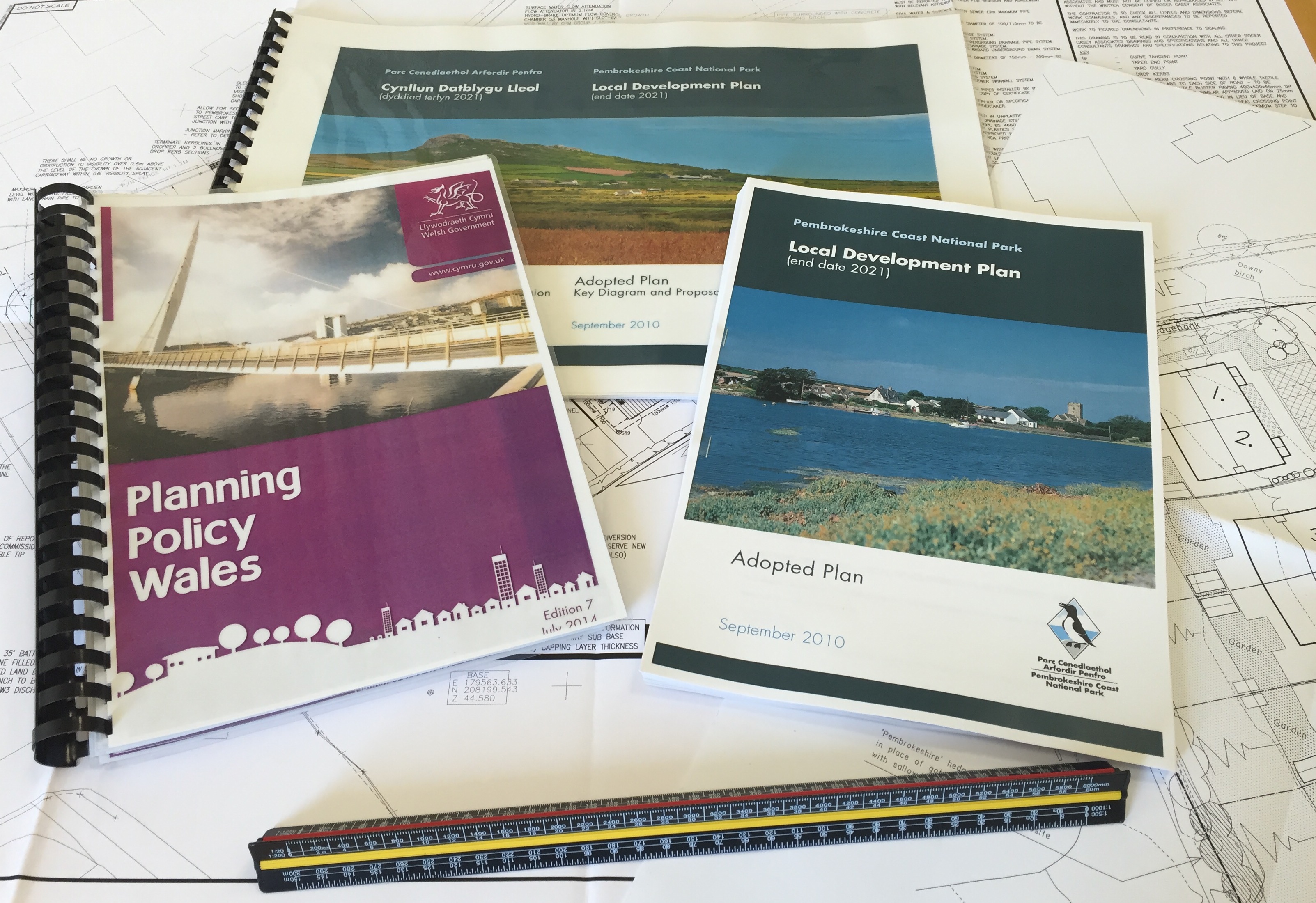
Pembrokeshire Coast National Park Authority

Canllawiau Cynllunio Cyn-ymgeisio

(Rheoli Datblygu)

****

Canllawiau i egluro’n Gwasanaeth Cyn-ymgeisio

i Ddarpar Ymgeiswyr Cynllunio

Fersiwn 2: Mawrth 2016

[**www.pembrokeshirecoast.org.uk**](http://www.pembrokeshirecoast.org.uk)

**cynnwys**

[GWASANAETH CYNGOR CYN-YMGEISIO: RHAGARWEINIAD](#_Toc449543792) 2

[MANTEISION CYNGOR CYN-YMGEISIO](#_Toc449543793) 2

[Y MATHAU O GYNGOR SYDD AR GAEL](#_Toc449543794) 3

**CYMHORTHFA GYNLLUNIO ……………………………………………………………………...4**

**CYNGOR CYN-YMGEISIO - BETH YDW I'N EI GYFLWYNO? ……………………………….5**

**YMGYNGHORIAD CYN-YMGEISIO ………………………………………………………………6**

Cyhoeddusrwydd cyn gwneud cais am ganiatâd cynllunio ...**…………………………….6**

**PA GYNGOR GAIFF EI DDARPARU? …………………………………………………………...7**

[BETH FYDDWN NI’N EI WNEUD](#_Toc449543795) …………………………………………………………………7

[CYFARFODYDD](#_Toc449543796) …………………………………………………………………………………….8

[AMSERLEN YMATEB I YMHOLIAD CYN-YMGEISIO](#_Toc449543797) …………………………………………8

[OES ANGEN CANIATÂD ARNAF?](#_Toc449543798) ………………………………………………………………9

[Caniatâd Cynllunio ........................................................................................................9](#_Toc449543799)

[Caniatâd Adeilad Rhestredig ........................................................................................9](#_Toc449543800)

[Caniatâd Hysbysebu .....................................................................................................9](#_Toc449543801)

[YMHOLIADAU DATBLYGU DEILIAID TAI: OES ANGEN CANIATÂD CYNLLUNIO ARNA I?](#_Toc449543802) ……………………………………………………………………………………………..11

[**DATBLYGIADAU DEILIAID TAI Y BYDD ANGEN CANIATÂD CYNLLUNIO ARNYNT.....11**](#_Toc449543803)

[YMHOLIADAU AM DDATBLYGU A GANIATEIR GAN DDEILIAID TAI](#_Toc449543804) ……………………12

**FFIOEDD ……………………………………………………………………………………………14**

# **GWASANAETH CYNGOR CYN-YMGEISIO: RHAGARWEINIAD**

Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro wedi ymrwymo i ddarparu gwasanaeth cynllunio effeithlon ac effeithiol sy’n canolbwyntio ar y cwsmer, i sicrhau bod modd gwireddu datblygiadau safonol. Er mwyn cyflawni hyn mae’r Awdurdod yn croesawu ac yn annog trafodaethau cynnar cyn i ddarpar ddatblygwr neu dirfeddiannwr gyflwyno cais cynllunio ffurfiol i gael ei ystyried. Cred yr Awdurdod y bydd hyn nid yn unig yn help i ymgeiswyr ganfod pa wybodaeth sy’n ofynnol i gyd-fynd â chais ond y bydd hefyd yn rhoi gwybod iddynt pa mor debygol yw cais o lwyddo ym marn y swyddogion.

# **MANTEISION CYNGOR CYN-YMGEISIO**

Gall yr is-adran Rheoli Datblygu roi cyngor a gwybodaeth ichi am amryw o faterion y bydd angen ichi eu hystyried cyn gwneud cais am ganiatâd cynllunio, caniatâd adeilad rhestredig, caniatâd hysbysebu neu gais am dystysgrif cyfreithlondeb. Cred yr Awdurdod:

* Y bydd yn sefydlu’r math a’r lefel o wybodaeth sy’n ofynnol yn gefn i gais, i osgoi cyflwyno cais anghyflawn neu annilys.
* Y bydd yn nodi’r fframwaith polisi cynllunio cyfredol a pholisi sy’n cael ei ddatblygu ac y bydd yn gyfle i ddeall sut y caiff ein blaenoriaethau eu gweithredu mewn perthynas â’ch datblygiad chi.
* Y gall nodi yn gynnar yn y broses ble y gallai fod angen mewnbwn arbenigol mewn perthynas â datblygiad arfaethedig. Er enghraifft, yng nghyswllt adeiladau rhestredig, coed, tirwedd, sŵn, trafnidiaeth, tir halogedig, ecoleg neu archeoleg.
* Y bydd yn help ichi baratoi cynigion ar gyfer cais a fydd, cyhyd â’ch bod wedi rhoi sylw llawn i’n cyngor, yn cael ei brosesu’n gyflymach.
* Y gallai arwain at leihad yn yr amser a dreulir gan eich cynghorwyr proffesiynol yn llunio’ch cynigion.
* Y gallai ddangos bod cynnig penodol yn gwbl annerbyniol a, thrwy hynny, arbed ichi’r gost o lunio a chyflwyno cais.
* Y gall sicrhau bod cais yn gyflawn, yn gynhwysfawr ac yn cyrraedd safon foddhaol a, thrwy hynny, osgoi bod yn annilys ar y cam cofrestru neu osgoi gwrthod caniatâd oherwydd diffyg gwybodaeth/gwybodaeth annigonol.

# **Y MATHAU O GYNGOR SYDD AR GAEL**

Gellir cael cyngor a gwybodaeth cyn-ymgeisio mewn amryw o ffyrdd cyn mynd ati i lunio a chyflwyno cynnig ffurfiol. Mae gwybodaeth i’w chael ar ein gwefan a gellir ei chael dros y ffôn. Yn y gorffennol bu’r Awdurdod yn cynnig cyngor cyn-ymgeisio yn rhad ac am ddim am nifer o flynyddoedd. Erbyn hyn mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno gofyniad ar i bob awdurdod cynllunio ddarparu gwasanaeth cyn-ymgeisio statudol a bod ffi i’w thalu. Manylir ar y gwasanaeth cyn-ymgeisio statudol newydd yn y canllawiau isod. Mae’r Awdurdod hefyd yn cynnig ‘Cymhorthfa Gynllunio’ i helpu gydag ymholiadau cychwynnol.

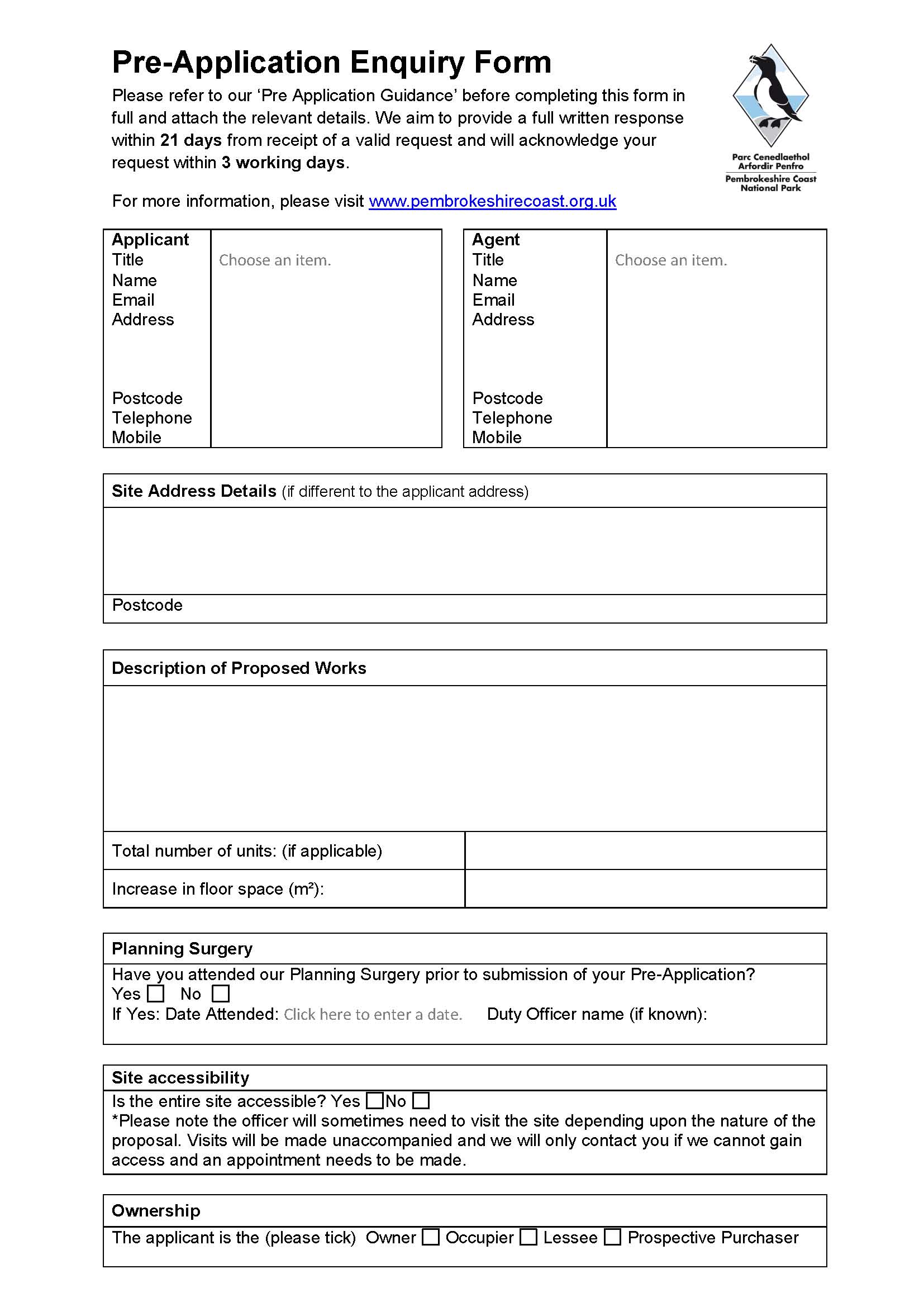
Gellir cael cyngor yn y ffyrdd canlynol:

**CYMHORTHFA GYNLLUNIO**

**Nid yw Cymorthfeydd Cynllunio yn cael eu cynnal ar hyn o bryd.**

**CYNGOR CYN-YMGEISIO – BETH YDW I’N EI GYFLWYNO?**

Mae’n ofynnol yn ôl Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Gwasanaethau Cyn-ymgeisio) (Cymru) 2016 i bob awdurdod cynllunio lleol (ACLl) yng Nghymru ddarparu gwasanaeth cyn-ymgeisio statudol. Yr un ffioedd sy’n cael eu codi am wasanaethau cyn-ymgeisio statudol ar draws Cymru, er eu bod yn amrywio yn ôl maint a graddfa’r datblygiad arfaethedig:

Deiliad tŷ - £25

Mân ddatblygiad - £250

Datblygiad o bwys - £600

Datblygiad mawr o bwys - £1000

**Nodwch:** i gael gwybodaeth fanylach ar ffioedd, ewch i’r adran berthnasol yn y canllawiau hyn.

Er mwyn rheoli’r broses yn briodol, rhaid i bob ymholiad am gyngor cyn-ymgeisio gael ei gyflwyno ar y ***‘Ffurflen Ymholiad Cyn-ymgeisio’*** ynghyd ag unrhyw ddogfennau a chynlluniau ategol sy’n ofynnol. Sylwch y dylai lefel y wybodaeth a gyflwynir fod yn gymesur â graddfa’r datblygiad rydych chi’n ei gynnig. Mae cynlluniau a gwybodaeth am yr amodau ar y safle ar hyn o bryd, yn ogystal â manylion penodol eich cynnig, yn ofynnol fel bod modd i’r swyddogion wneud dadansoddiad bwrdd gwaith. Po fwyaf cynhwysfawr yw’r wybodaeth a gaiff ei darparu, y mwyaf manwl fydd ein hymateb ni.

Rhaid i ymgeiswyr gyflwyno ffurflen ymholiad cyn-ymgeisio wedi’i chwblhau sy’n cynnwys gwybodaeth am eu cynnig er mwyn i’r ACLl allu ymateb. Fel y gofyniad lleiaf, bydd gofyn darparu:

* Enw, cyfeiriad a manylion cyswllt
* Disgrifiad o’r cynnig (yn cynnwys syniad o’r cynnydd yn yr arwynebedd llawr, a/neu nifer yr unedau newydd sy’n cael eu cynnig)
* Cyfeiriad y safle
* Cynllun lleoliad
* Ffi

Gallwch lawrlwytho copi o’r ffurflen o’n gwefan ar [www.arfordirpenfro.org.uk](http://www.pembrokeshirecoast.org.uk/default.asp?pid=4&LangID=2) o dan y dolenni ‘Cynllunio’ a ‘Cyngor Cyn Cyflwyno Cais’. Ar ôl ichi lenwi’r ffurflen gallwch ei hanfon hi ac unrhyw wybodaeth ategol angenrheidiol atom dros yr e-bost at [DC@pembrokeshirecoast.org.uk](mailto:DC@pembrokeshirecoast.org.uk) neu drwy’r post at:

**Rheoli Datblygu  
Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro  
Parc Llanion  
Doc Penfro  
Sir Benfro  
SA72 6DY**

**YMGYNGHORIAD CYN-YMGEISIO**

Mae’r gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn-ymgeisio yn berthnasol i bob cais am ddatblygiad “o bwys” (llawn neu amlinellol) yn ôl y diffiniad yn erthygl 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 a cheisiadau am Ddatblygiadau o Arwyddocâd Cenedlaethol.

Nid yw’r gofyniad yn berthnasol i geisiadau arfaethedig o dan adran 73 na 73A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990; materion a gadwyd yn ôl; diwygiadau ansylweddol na mân ddiwygiadau o sylwedd.

***Cyhoeddusrwydd cyn gwneud cais am ganiatâd cynllunio***

Rhaid i’r datblygwr ddilyn y gweithdrefnau a ganlyn o ran cyhoeddusrwydd/ymgynghori:

* Arddangos hysbysiad safle mewn un man o leiaf ar neu yn agos at y tir y mae a wnelo’r cais arfaethedig ag ef am gyfnod o ddim llai na 28 diwrnod cyn cyflwyno cais am y datblygiad arfaethedig
* Ysgrifennu at berchennog neu feddiannydd unrhyw dir sy’n ffinio â’r tir y mae a wnelo’r cais arfaethedig ag ef”
* Sicrhau bod y wybodaeth am y cais cynllunio drafft ar gael yn gyhoeddus
* Ymgynghori â’r gymuned ac arbenigwyr cyn gwneud cais am ganiatâd cynllunio
* Ystyried a yw’n ofynnol darparu Asesiad o Effaith Amgylcheddol y prosiect
* Cyflwyno adroddiad ymgynghori cyn-ymgeisio fel rhan o’r cais cynllunio

Gellir cael cyngor ac arweiniad pellach o dan atodiad 1 o’r canllawiau ymgynghori cyn-ymgeisio yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio) 2016 neu drwy ddefnyddio’r ddolen hon: <http://gov.wales/docs/desh/publications/160129annex-1-pre-application-consultation-cy.pdf>

Er y bydd y darpariaethau yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) o ran ymgynghori cyn-ymgeisio mewn perthynas â cheisiadau am ddatblygiadau o bwys yn dod i rym ym mis Mawrth 2016, mae’n bwysig nodi na fydd y gofyniad ar i ymgeiswyr gyflwyno’r adroddiad ymgynghori cyn-ymgeisio yn ofyniad dilysu i geisiadau a wneir cyn 1af Awst 2016.

Bydd y cyfnod pontio hwn yn caniatáu i ddarpar ymgeiswyr a fydd yn cyflwyno ar ôl 1af Awst i gynnal ymgynghoriad cyn-ymgeisio, ac yn rhoi dyletswydd ar yr ymgyngoreion statudol i ddarparu ymatebion o sylwedd o fewn 28 diwrnod i’r ceisiadau hyn. Fodd bynnag, ni fydd yn gwneud drwg i ymgeiswyr sydd ar fin cyflwyno cais cynllunio, ac a fyddai’n canfod nad yw’n ddilys am nad yw gofynion statudol y broses cyn-ymgeisio wedi cael eu cyflawni.

Gellir cael cyngor pellach ar hyn hefyd drwy gysylltu â’n Tîm Cynllunio Gweinyddol ar 01646 624800 neu drwy anfon e-bost atom ar [dc@pembrokeshirecoast.org.uk](mailto:dc@pembrokeshirecoast.org.uk)

**PA GYNGOR GAIFF EI DDARPARU?**

Dylai’r rhai sy’n ymgeisio am ddatblygiadau deiliaid tai ddisgwyl cael y wybodaeth ganlynol o leiaf yn eu hymateb ysgrifenedig:

* Hanes cynllunio perthnasol y safle
* Y polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu y caiff y cynnig datblygu ei asesu yn eu herbyn
* Canllawiau cynllunio atodol perthnasol (h.y. dylunio, cadwraeth etc.)
* Unrhyw ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill
* Asesiad cychwynnol o’r datblygiad arfaethedig, ar sail y wybodaeth uchod

Yng nghyswllt pob cynnig datblygu arall, dylai ymgeiswyr gael yr holl wybodaeth sydd wedi’i hamlinellu uchod, a dylent gael gwybod hefyd a yw’n debygol y bydd unrhyw gyfraniadau Adran 106 neu Ardoll Seilwaith Cymunedol yn cael eu ceisio, ynghyd â syniad o hyd a lled a swm y cyfraniadau hyn.

# **BETH FYDDWN NI’N EI WNEUD**

Pan ddaw eich ymholiad cychwynnol i law, byddwn yn gwneud yn siŵr i ddechrau fod yr holl wybodaeth angenrheidiol, fel sydd wedi’i nodi ar y ffurflen ymholi, wedi cael ei chyflwyno. Os nad yw, byddwn yn ysgrifennu atoch yn cadarnhau na fyddwn yn bwrw ymlaen â’ch ymholiad nes i’r wybodaeth berthnasol gael ei chyflwyno. Byddwn yn nodi yn y llythyr pa wybodaeth sy’n ofynnol er mwyn bwrw ymlaen â’ch ymholiad.

Unwaith y bydd y wybodaeth berthnasol er mwyn ystyried yr ymholiad cyn-ymgeisio wedi dod i law, bydd y Pennaeth Rheoli Datblygu neu Uwch Gynllunydd yn neilltuo eich ymholiad i swyddog priodol (‘y Swyddog Achos’).

Caiff llythyr neu e-bost cydnabod ei anfon atoch o fewn 5 diwrnod gwaith i ymholiad cyn-ymgeisio dilys ddod i law’r Is-adran a bydd y llythyr cydnabod yn cadarnhau manylion y Swyddog Achos sy’n delio ag ef ac yn dweud erbyn pa ddyddiad y gallwch ddisgwyl cael ateb ysgrifenedig. Mae’r Awdurdod yn ceisio darparu ymateb llawn o fewn 21 diwrnod gwaith i’r ymholiad ddod i law, ond os byddwn yn canfod, o ymchwilio i’r ymholiad, nad oes gennym ddigon o wybodaeth i’w ateb neu os ydym yn credu y bydd angen rhagor o amser i arfarnu’r cynllun, byddwn yn cysylltu â chi i roi gwybod ichi faint o amser fydd yn ofynnol i ymateb.

Efallai y bydd angen i swyddog ymweld â safle’r datblygiad arfaethedig i asesu natur y safle. Cynhelir ymweliadau heb roi gwybod ymlaen llaw, ond os yw’n debygol y bydd cyfyngiadau mynediad neu os oes angen apwyntiad, nodwch hynny ar y ffurflen yr ydych yn ei chyflwyno.

# **CYFARFODYDD**

Os gofynnir am gyfarfod, bydd y Swyddog Achos a’r Pennaeth Rheoli Datblygu yn penderfynu a oes rhaid cael cyfarfod neu a ellir darparu cyngor addas drwy lythyr. Os cytunir ei bod yn briodol cael cyfarfod, byddwn yn edrych yn fanwl ar yr ymholiad i weld a yw’r lefel briodol o wybodaeth wedi cael ei chyflwyno fel y nodwyd uchod, a bydd y Swyddog Achos yn cysylltu â chi i drefnu dyddiad addas ar gyfer cyfarfod (o fewn 10 diwrnod gwaith i’r cais ddod i law fel arfer). Fodd bynnag, bydd hyn yn dibynnu ar gymhlethdod y cynllun a faint o waith fydd yn ofynnol cyn cyfarfod, yn cynnwys unrhyw amser angenrheidiol i gael barn gychwynnol eraill sydd â diddordeb yn yr achos.

Gellir dod â swyddogion eraill i’r cyfarfod, yn cynnwys cynghorwyr arbenigol, ar ddisgresiwn y Swyddog Achos. Ar ôl y cyfarfod, byddwn yn ysgrifennu atoch i gadarnhau barn y Swyddogion. Gwneir hyn o fewn y 21 diwrnod oni bai fo’r cynnig yn arbennig o gymhleth – mewn achosion felly cytunir ar amserlen amgen mor gynnar â phosibl yn ystod y trafodaethau. Gallwch wneud nodiadau yn y cyfarfod ac, os ydych yn dymuno, gwnaiff y Swyddog Achos fwrw golwg dros y rhain a’u diwygio er mwyn darparu disgrifiad cywir o’r cyfarfod ei hun.

Fel arfer caiff unrhyw gyfarfod ei gynnal ym Mhencadlys yr Awdurdod ym Mharc Llanion, Doc Penfro oni bai y cytunir ar leoliad arall gyda’r Swyddog Achos.

# **AMSERLEN YMATEB I YMHOLIAD CYN-YMGEISIO**

***o fewn 21  
diwrnod neu amserlen arall y cytunir arni***

***o fewn 10  
diwrnod***

***o fewn 5  
diwrnod gwaith***

***o fewn 3  
diwrnod gwaith***

# **OES ANGEN CANIATÂD ARNAF?**

## Caniatâd Cynllunio

Mae angen caniatâd cynllunio ar ‘ddatblygiad’ sy’n cynnwys datblygu gweithredol a newid defnydd i ddefnydd newydd.

Bydd yr angen am ganiatâd cynllunio yn dibynnu ar nifer o ffactorau ac amgylchiadau. Mae adran 55 o’r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref yn diffinio ‘datblygiad’ fel:

*"... 'development', means the carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land, or the making of any material change in the use of any buildings or other land ..."*

Lle caiff gwaith ei ddiffinio fel ‘datblygiad’, bydd angen caniatâd cynllunio oni bai fod y gwaith sy’n cael ei gyflawni yn cael ei ystyried yn ‘ddatblygu a ganiateir’ yn ôl Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 fel y’i diwygiwyd yng Nghymru.

Os oes angen cadarnhad cyfreithiol arnoch pa un a oes angen caniatâd cynllunio ai peidio i ddatblygiad, bydd rhaid ichi gyflwyno cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb o dan adrannau 191 neu 192 o’r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (1990).

## Caniatâd Adeilad Rhestredig

Bydd angen Caniatâd Adeilad Rhestredig os ydych am newid neu ymestyn adeilad (yn allanol ac yn fewnol) sydd o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig. Efallai y bydd angen Caniatâd Adeilad Rhestredig hefyd ar gyfer unrhyw waith i adeiladau ar wahân sydd ar dir Adeilad Rhestredig. Mae’n dramgwydd troseddol gwneud gwaith y mae angen Caniatâd Adeilad Rhestredig ar ei gyfer heb gael y caniatâd hwnnw yn gyntaf. Bydd Swyddog Cadwraeth Adeiladau’r Awdurdod yn falch o’ch helpu drwy roi arweiniad.

## Caniatâd Hysbysebu

Yng Nghymru caiff hysbysebion eu rheoli gan statud drwy Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 1992. Yn y Ddeddf Cynllunio caiff Hysbysebion eu diffinio fel hyn:

*“any word, letter, model, sign, placard, board, notice, awning, blind, device or representation, whether illuminated or not, in the nature of, and employed wholly or partly for the purposes of, advertisement, announcement or direction, and (without prejudice to the previous provisions of this definition) includes any hoarding or similar structure used or designed, or adapted for use and anything else principally used, or designed or adapted principally for use, for the display of advertisements.”*

Caiff 3 chategori eu diffinio yn y Rheoliadau ac mae’r rhain yn cynnwys (i) hysbysebion sy’n esempt rhag rheolaeth, (ii) hysbysebion sydd â ‘chaniatâd tybiedig’ a (iii) hysbysebion y mae angen caniatâd datganedig arnynt.

Hysbysebion sy’n esempt rhag rheolaeth

Cyhyd â bod rhai amodau yn cael eu bodloni, mae’r canlynol yn cael eu heithrio’n benodol rhag rheolaeth awdurdodau cynllunio:

* hysbysebion sy’n cael eu harddangos ar dir amgaeedig,
* hysbysebion sy’n rhan annatod o wead adeilad,
* hysbysebion ar ffurf tocynnau neu ddynodwyr pris (megis pympiau petrol neu beiriannau gwerthu) na chaniateir eu goleuo ac na chânt fod yn fwy na 0.1 metr sgwâr o ran eu harwynebedd
* hysbysebion yn ymwneud yn benodol ag etholiad Seneddol, Senedd Ewrop, Cynulliad Cenedlaethol neu lywodraeth leol sydd ar fin digwydd, na chaniateir eu harddangos 14 diwrnod ar ôl i’r pleidleisio ddod i ben.
* Hysbysebion sy’n ofynnol drwy Orchymyn Seneddol, neu unrhyw ddeddfiad.
* Unrhyw arwydd traffig (yn unol â’r diffiniad yn adran 64(1) o Ddeddf Rheoleiddio Traffig Ffyrdd 1984) ar dir sy’n rhan o’r briffordd.
* Baner genedlaethol unrhyw wlad (ar bolyn baner fertigol unigol, ar yr amod nad oes unrhyw beth wedi’i ychwanegu at gynllun y faner na’r polyn).
* Hysbysebion sy’n cael eu harddangos y tu mewn i adeilad, na chaniateir eu goleuo a rhaid iddynt fod o leiaf un metr oddi wrth unrhyw ffenestr.

Hysbysebion sydd â ‘chaniatâd tybiedig’

Mae 14 dosbarth o hysbysebion sy’n cael eu caniatáu cyhyd â bo’r amodau’n cael eu cyflawni’n llwyr ac na fydd angen cais. Rhestrir y cyfyngiadau perthnasol yn y rheoliadau ([Town and Country Planning (Control of Advertisements) Regulations 1992).](http://www.legislation.gov.uk/uksi/1992/666/schedule/3/made)

Hysbysebion y mae angen ‘caniatâd datganedig’ arnynt

Os nad yw hysbyseb rydych chi am ei harddangos yn dod o fewn y naill na’r llall o’r ddau grŵp uchod, bydd angen ichi gyflwyno cais i Awdurdod y Parc Cenedlaethol am ganiatâd datganedig cyn y cewch ei harddangos. Dyma enghreifftiau o’r mathau o hysbysebion y mae angen caniatâd felly arnynt:

* Pob poster fwy neu lai
* Pob arwydd cyfeirio fwy neu lai
* Y rhan fwyaf o arwyddion wedi’u goleuo
* Arwyddion sy’n mynd y tu hwnt i gyfyngiadau’r 14 dosbarth o ganiatâd tybiedig
* Y rhan fwyaf o hysbysebion ar dalcen adeiladau.

Dylech nodi bod unrhyw un sy’n arddangos hysbyseb neu’n defnyddio safle hysbysebu, neu sydd yn fwriadol yn caniatáu i rywun arall wneud hynny, heb ganiatâd, yn gweithredu’n anghyfreithlon. Gall Awdurdod y Parc Cenedlaethol ddwyn erlyniad yn y Llys Ynadon am drosedd o dan Adran 224 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Os ydych yn dal yn ansicr a oes angen Caniatâd Hysbysebu ar ôl ystyried y Rheoliadau uchod, dewch i’n Cymhorthfa Gynllunio neu cyflwynwch Ymholiad Cyn-ymgeisio.

# **YMHOLIADAU DATBLYGU DEILIAID TAI: OES ANGEN CANIATÂD CYNLLUNIO ARNA I?**

Ar 30ain Medi 2013 daeth newidiadau i rym ar draws Cymru i’r ddeddfwriaeth sy’n pennu ar gyfer beth mae angen caniatâd cynllunio o fewn cwrtil annedd. Mae’r newidiadau hyn yn cynrychioli newid sylfaenol i’r hawliau blaenorol a oedd wedi’u sefydlu er 1995.

Gellir cael gwybodaeth am yr angen am ganiatâd cynllunio yn y dogfennau canllaw isod a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru. Maent ar gael i’w gweld ar-lein drwy glicio ar y dolenni hyn:

* [**Planning: A Guide for householders (Version 2 – Ebrill 2014)**](http://gov.wales/docs/desh/publications/140422householder-permitted-development-guide-en.pdfhttp:/gov.wales/docs/desh/publications/140422householder-permitted-development-guide-en.pdf)
* [**Datblygu a ganiateir i ddeiliaid tai: Canllawiau Technegol (Ebrill 2014)**](http://gov.wales/docs/desh/publications/140422householder-permitted-development-technical-guide-cy.pdf)

Lle mae angen barn gyfreithiol mae’r Awdurdod yn croesawu cyflwyno ceisiadau am Dystysgrif Cyfreithlondeb o dan Adran 192 (Datblygiad Arfaethedig) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y’i diwygiwyd).

Bydd angen i’ch cais gynnwys;

* Ffurflenni cais wedi’u cwblhau
* Cynllun lleoliad safle ar raddfa 1:1250 neu 1:2500
* Cynllun Bloc
* Gweddluniau/Cynlluniau Llawr

Ar hyn o bryd codir ffi o £95 ar y ceisiadau hyn (am gynigion deiliad tai), sy’n hanner cost ffi cais cynllunio, sy’n £190 am gais cynllunio.

## **DATBLYGIADAU DEILIAID TAI Y BYDD ANGEN CANIATÂD CYNLLUNIO ARNYNT**

Er mwyn helpu i ddangos ar ba ddatblygiadau y mae’n amlwg y bydd angen caniatâd cynllunio mae Awdurdod y Parc Cenedlaethol wedi llunio’r rhestr isod. Os ydych yn cynnig datblygiad sy’n dod o fewn y categorïau hyn, bydd angen caniatâd cynllunio. Cynghorir chi felly i gyflwyno ymholiad cyn-ymgeisio er mwyn i’r Awdurdod roi adborth ar eich cynllun datblygu, neu gallech gyflwyno cais cynllunio deiliad tŷ.

* Estyniad cefn unllawr sy’n fwy na 4m o hyd (wrth fesur o wal gefn y tŷ gwreiddiol)
* Estyniad deulawr
* Unrhyw estyniad mwy na 4m hyd at uchder y grib
* Unrhyw estyniad mwy na 3m hyd at uchder y bondo
* Ferandas, platfformau ar lefel uwch, terasau to, balconïau, *shutters*
* Estyniad ochr unllawr nad yw wedi’i osod yn ôl 1m o’r wal ffrynt sy’n fwy na 3m o led
* Unrhyw estyniad at eich to
* Unrhyw ffenestri yn y to
* Unrhyw adeiladau rhwng talcen eich tŷ a’i derfyn ochr
* Unrhyw adeilad allanol yn mesur mwy na 2.5m lle mae o fewn 2m i gwrtil yr annedd
* Unrhyw adeilad allanol yn mesur mwy na 3m sydd â tho fflat
* Unrhyw adeilad allanol yn mesur mwy na 4m sydd â tho ar ongl
* Tynnu simnai, codi simnai yn lle un sydd yno’n barod neu simnai newydd

Dylech nodi nad yw’r rhestr hon yn hollgynhwysfawr a, lle mae ansicrwydd, bydd y swyddogion yn cynghori’r darpar ddatblygwr i gyflwyno cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer Datblygiad Arfaethedig.

# **YMHOLIADAU AM DDATBLYGU A GANIATEIR GAN DDEILIAID TAI**

Os byddwch, ar ôl edrych ar y dogfennau canllaw a’r wybodaeth a grybwyllir uchod, yn dal yn ansicr a oes angen caniatâd cynllunio, dylech lenwi ffurflen ymholiad cyn-ymgeisio a darparu’r wybodaeth a’r ffi angenrheidiol. Bydd swyddogion yn ystyried y wybodaeth a ddarparwyd gyda golwg ar y ddeddfwriaeth berthnasol a byddant yn dweud a oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad arfaethedig neu bresennol.

**FFIOEDD**

Lle mae a wnelo cais am wasanaethau cyn-ymgeisio â chais arfaethedig gan ddeiliad tŷ, y ffi i’w thalu yw £25.

Lle mae’r ffi, mewn perthynas ag unrhyw gategori, i gael ei chyfrifyddu drwy gyfeirio at arwynebedd y safle, rhaid ystyried bod yr arwynebedd hwnnw yn golygu’r arwynebedd tir y mae a wnelo’r cais arfaethedig ag ef.

Yng nghyswllt datblygiad arfaethedig yng nghategori 2 neu 3 isod, rhaid canfod yr arwynebedd llawr gros y bydd y datblygiad arfaethedig yn ei greu drwy fesur yr arwynebedd llawr allanol, pa un a oes waliau allanol adeilad yn derfynau (llwyr neu rannol) arno ai peidio.

Lle mae a wnelo cais am wasanaethau cyn-ymgeisio â datblygiad arfaethedig o fewn mwy nag un categori, mae un ffi yn daladwy, sef yr uchaf neu’r mwyaf o’r ffioedd a gyfrifyddir yn unol â phob categori o’r fath.

**1.** Codi anheddau:

(a) Lle—

(i) mae nifer yr anheddau sydd i gael eu creu gan y datblygiad arfaethedig rhwng un a naw, £250,

(ii) mae nifer yr anheddau sydd i gael eu creu gan y datblygiad arfaethedig rhwng 10 a 24, £600,

(iii) mae nifer yr anheddau sydd i gael eu creu gan y datblygiad arfaethedig yn fwy na 24, £1,000;

(b) lle nad yw nifer yr anheddau sydd i gael eu creu yn hysbys ac—

(i) nad yw arwynebedd y safle arfaethedig yn fwy na 0.49 hectar, £250,

(ii) mae arwynebedd y safle arfaethedig rhwng 0.5 a 0.99 hectar, £600,

(iii) mae arwynebedd y safle arfaethedig yn fwy na 0.99 hectar, £1,000.

**2.** Codiadeiladau (ar wahân i anheddau)

(a) Lle—

(i) nad yw’r arwynebedd llawr gros sydd i gael ei greu gan y datblygiad arfaethedig yn fwy na 999 metr sgwâr, £250,

(ii) mae’r arwynebedd llawr gros sydd i gael ei greu gan y datblygiad arfaethedig yn 1,000 i 1,999 metr sgwâr, £600,

(iii) mae’r arwynebedd llawr gros sydd i gael ei greu gan y datblygiad arfaethedig yn fwy na 1,999 metr sgwâr, £1,000;

(b) lle nad yw’r arwynebedd llawr gros sydd i gael ei greu gan y datblygiad arfaethedig yn hysbys ac—

(i) nad yw arwynebedd y safle arfaethedig yn fwy na 0.49 hectar, £250,

(ii) mae arwynebedd y safle arfaethedig rhwng 0.5 a 0.99 hectar, £600,

(iii) mae arwynebedd y safle arfaethedig yn fwy na 0.99 hectar, £1,000.

**3.** Gwneud newid perthnasol (‘*material change*’) i ddefnydd adeilad neu dir

(a) Lle mae’r cais am wasanaethau cyn-ymgeisio yn ymwneud â chais arfaethedig am ganiatâd i newid perthnasol yn nefnydd adeilad ac—

(i) nad yw arwynebedd llawr gros y datblygiad arfaethedig yn fwy na 999 metr sgwâr, £250,

(ii) mae arwynebedd llawr gros y datblygiad arfaethedig yn 1,000 i 1,999 metr sgwâr, £600,

(iii) mae arwynebedd llawr gros y datblygiad arfaethedig yn fwy na 1,999 metr sgwâr, £1,000;

(b) lle mae’r cais am wasanaethau cyn-ymgeisio yn ymwneud â chais arfaethedig am ganiatâd i newid perthnasol yn nefnydd tir ac—

(i) nad yw arwynebedd y safle yn fwy na 0.49 hectar, £250,

(ii) mae arwynebedd y safle rhwng 0.5 a 0.99 hectar, £600,

(iii) mae arwynebedd y safle yn fwy na 0.99 hectar, £1,000.

**4.** Cynaeafua gweithio mwynau neu ddefnyddio tir ar gyfer dyddodion o weithio mwynau (**1**) £600

(**1**) I gael diffiniad o ddyddodion o weithio mwynau (*“mineral-working deposit*”) gweler adran 336 o Ddeddf 1990.

**5.** Datblygiad gwastraff £600

# **NODYN PWYSIG**

**Cyngor Swyddogion**

Byddwn wastad yn gwneud ein gorau i roi’r cyngor gorau a allwn ichi ar sail y wybodaeth sydd gennym. Fodd bynnag, mae’r system gynllunio yn broses ddemocrataidd, a **barn swyddog** yn unig yw unrhyw gyngor a roddir gan un o swyddogion yr Awdurdod drwy ymholiad cyn-ymgeisio. Mae’n gwneud hynny ar sail y wybodaeth sy’n cael ei chyflwyno yn eich ymholiad a rhoddir y cyngor **heb ragfarnu** unrhyw benderfyniad a wneir gan Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn y dyfodol. Felly, nid yw ymateb i ymholiad cyn-ymgeisio yn cynrychioli penderfyniad ffurfiol gan yr Awdurdod fel Awdurdod Cynllunio Lleol.

**Penderfyniadau**

Ar ôl i gais ddod i law, dim ond ar ôl i’r Awdurdod ymgynghori â’r cyngor cymuned/tref lleol, cymdogion, partïon statudol ac unrhyw bartïon eraill sydd â diddordeb y gwneir penderfyniad terfynol ar y cais. Bydd y penderfyniad terfynol a wneir gan yr Awdurdod ar unrhyw gais yn y dyfodol yn cael ei wneud o dan bwerau dirprwyedig yn unol â Chynllun Dirprwyo cymeradwy’r Awdurdod NEU gan y Pwyllgor Rheoli Datblygu, ac fe’i seilir ar yr holl wybodaeth sydd ar gael ar y pryd. Dylech fod yn ymwybodol felly na all swyddogion warantu’r penderfyniad terfynol a wneir ar eich cais/ceisiadau.

**Cyngor am Gyfnod Cyfyngedig**

Dylech fod yn ymwybodol fod unrhyw gyngor cyn-ymgeisio a roddir yn cael ei gyfyngu i gyfnod o 6 mis. Mae hyn oherwydd y bydd y pwysau a roddir i gyngor cyn-ymgeisio yn lleihau dros amser ac y gall cyngor cyn-ymgeisio gael ei ddisodli gan bolisïau cynllunio newydd neu ganllawiau newydd gan y llywodraeth. Fodd bynnag, bydd unrhyw gyngor cyn-ymgeisio sydd wedi’i roi yn cael ei ystyried yn ofalus wrth ddod i benderfyniad neu argymhelliad ar gais. Mae gan yr Awdurdod yr hawl i wrthod cais i ddelio ag unrhyw gyngor cyn-ymgeisio lle nad yw’n cael ei ystyried yn briodol nac yn angenrheidiol.

**Y Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth**

Dylai datblygwyr ac ymgeiswyr fod yn ymwybodol y gall gwybodaeth am ymholiadau cyn-ymgeisio fod yn destun ceisiadau o dan Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 a Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol 2004. Mae’r Ddeddf a’r Rheoliadau yn darparu rhai eithriadau rhag yr angen i ddatgelu gwybodaeth sy’n sensitif yn fasnachol ac mewn achosion lle mae ymgeiswyr yn credu bod gwybodaeth benodol yn esempt rhag gofynion y Ddeddf neu’r Rheoliadau, dylent ddarparu cyfiawnhad o hynny i’r awdurdod cynllunio lleol.