GWNEUD CAIS CYNLLUNIO

Pa bolisïau cynllunio sy'n berthnasol i'm heiddo?

Rydym yn ystyried pob cais cynllunio yn unol â chyfres o bolisïau sydd wedi'u mabwysiadu ac a gynhwysir yn ein Cynllun Lleol a Chanllawiau Cynllunio Atodol e.e. Canllawiau Dylunio. Bydd y rhain yn rhoi gwybod i chi a yw eich cynnig yn debygol o fod yn dderbyniol ai peidio. Os ydych yn prynu eiddo newydd efallai y bydd angen i chi wirio'r Cynllun Lleol cyn i chi brynu, rhag ofn bod polisïau cyfyngol i'w cael a fyddai'n atal y defnydd yr ydych yn bwriadu ei wneud o'r eiddo.

A oes unrhyw gyfyngiadau eraill ar yr eiddo?

Mae'n bosib bod y Gofrestr Pridiannau Tir Lleol yn amlygu cyfyngiadau cyfreithiol neu gyfyngiadau eraill ar yr eiddo. Gall y rhain ymddangos yn eich Gweithredoedd Eiddo hefyd. Gall fod eich rhagflaenydd wedi ceisio gwneud sawl cais ar ôl ei gilydd am yr un cynnig. Gwiriwch gyda ni.

Os ydych yn prydlesu'r eiddo gall fod cyfyngiadau cytundebol ar wneud ceisiadau cynllunio.

Gwiriwch am unrhyw broblemau posib megis Gorchmynion Cadw Coed, Hawliau Tramwy, statws Adeilad Rhestredig neu hawddfreintiau ar gyfer draeniau ac ati. A yw'r eiddo wedi'i leoli mewn Ardal Gadwraeth? Y peth olaf y byddwch am ei ddarganfod yw bod eich datblygiad wedi'i adeiladu dros hawl dramwy gyhoeddus.

Efallai y bydd angen i chi ystyried hefyd a yw eich eiddo mewn gorlifdir neu ar safle lle mae potensial ar gyfer llifogydd arfordirol neu botensial i afon orlifo. Efallai y bydd yn ofynnol cael Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (FCA) – cyfeiriwch at wefan Asiantaeth yr Amgylchedd - www.environment-agency.gov.uk ac ymgynghorwch ag Asiantaeth yr Amgylchedd ar 08708 506506

Efallai y bydd angen i chi ystyried hefyd a yw eich eiddo mewn Ardal Atgyfeirio Datblygiadau Mwyngloddio. Efallai y bydd angen Asesiad Risg Mwyngloddio – cyfeiriwch at wefan Gynllunio'r Awdurdod Glo - www.coal.gov.uk/services/planning ac ymgynghorwch â'r Awdurdod Glo ar 01623 637119 a'ch awdurdod cynllunio lleol i gael gwybodaeth fel y bo'r angen.

Siaradwch gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol

Er eich bod o bosib yn sicr bod eich cynnig yn debygol o gael ei gymeradwyo mae wastad yn syniad da gwirio gyda ni **cyn** i chi gyflwyno eich cais cynllunio neu fwrw ymlaen ag unrhyw waith. Mae croeso i chi gyflwyno cynlluniau neu luniadau i gael cyngor cyn y cais. (O 1 Ebrill 2011 bydd tâl am gyngor cyn ceisiadau ar gyfer cynigion am Ddatblygiadau Mawr a Mân-ddatblygiadau ond nid ar gyfer datblygiadau gan Ddeiliaid Tai oni bai yr ystyrir fod ymweliad â'r safle'n angenrheidiol). Efallai y bydd y swyddog cynllunio sy'n ymateb yn gwneud argymhellion ac yn rhoi sylwadau, ond **ni fydd** yn cael ei rwymo gan unrhyw safbwyntiau a fynegwyd.

Gallech ddrafftio eich ffurflenni ar gyfer cais cynllunio ymlaen llaw a chael eu gwirio ar yr un pryd. Argraffwch ddrafft o'r System ar-lein neu bwriwch olwg ar yr enghreifftiau ar y dudalen gynllunio ar wefan yr Awdurdod http://www.bridgend.gov.uk/planning .

Heblaw am yr uchod mae hefyd yn werth ystyried nifer o faterion eraill. Efallai y bydd angen i chi ymgynghori â'ch cyfreithiwr, landlord neu gwmni morgais mewn rhai achosion.

Beth yw hanes cynllunio eich eiddo?

Os na chafodd yr wybodaeth ei darparu eisoes mewn Chwiliadau pan brynoch chi'r eiddo gall fod yn werth gwirio am unrhyw benderfyniadau cynllunio blaenorol. Efallai fod gennych eisoes ganiatâd cynllunio gweithredol heb yn wybod i chi. Efallai fod eich syniad da chi wedi cael ei gyflwyno gan rywun o'r blaen a'r cais wedi cael ei wrthod, neu'i wrthod ar apêl.

Mae hanesion cynllunio'n aml yn ddadlennol o ran sut y mae Cyngor wedi ymdrin â chynigion yn y gorffennol. Efallai fod amodau wedi cael eu hychwanegu hefyd a'r rheiny'n berthnasol i'ch cynnig chi.

Gallwch drefnu i gael archwilio cofnodion cynllunio blaenorol eich eiddo yn y Swyddfeydd Dinesig ar y system gyfrifiadurol a'r system mapio electronig (fersiynau wedi'u sganio o Gynlluniau'r Arolwg Ordnans y mae'r Cyngor hwn wedi bod yn plotio'r holl geisiadau cynllunio arnynt ers 1974). Bydd y rhain yn dangos y cyfeirnodau cynllunio ar gyfer ceisiadau a fydd ar ffeil, microffish neu ar gyfrifiadur.

Gwiriwch am unrhyw ganiatadau perthnasol a pheidiwch ag anwybyddu ceisiadau a wrthodwyd. Maent yn aml o fwy o gymorth gan ei bod yn bosib nad oes diben gwneud cais am rywbeth a wrthodwyd ar apêl a hynny'n ddiweddar iawn!

Gwiriwch weithredoedd eich eiddo am unrhyw gyfyngiadau cyfreithiol.

Gall fod Cyfamodau neu gyfyngiadau ar y tir sy'n cyfyngu ar, neu'n atal eich cynnig, hyd yn oed os rhoddir caniatâd cynllunio. A ydych yn berchen ar y tir dan sylw? Efallai y bydd angen i chi gyflwyno hysbysiad i dirfeddianwyr eraill (gallent hwy hefyd elwa o'ch caniatâd).

Dylech hefyd wirio eich cofrestr pridiannau tir lleol (sydd ar gael i'w harchwilio yn y Swyddfeydd Dinesig) i wneud yn siŵr nad oes unrhyw faterion sy'n ymwneud ag Adeiladau Rhestredig, Gorchmynion Cadw Coed a chyfyngiadau cyfreithiol eraill. Dylai'r rhain fod wedi dod i'r fei mewn chwiliadau pan brynoch chi'r eiddo ond gall fod cyfyngiadau eraill wedi dod i fodolaeth ers hynny, megis Cyfarwyddiadau Erthygl 4 neu ddynodi Ardal Gadwraeth.

Os ydych yn ansicr o gwbl yna ymgynghorwch â ni neu ceisiwch gyngor proffesiynol.

A fydd hyn yn effeithio ar unrhyw hawliau tramwy cyhoeddus neu breifat?

Gwiriwch i wneud yn siŵr nad ydych yn adeiladu dros, neu mewn modd a allai effeithio ar lwybr troed cyhoeddus, llwybr ceffylau ac ati. Mae addasu trywydd hawl dramwy gyhoeddus yn anodd ac yn mynd â llawer o amser ac efallai na fydd yn bosib. Nid yw'n ddoeth gwneud ceisiadau cynllunio sy'n dibynnu ar gael, dyweder, Orchymyn Dargyfeirio Llwybr Troed.

Yn yr un modd, efallai eich bod yn rhannu mynediad at yr eiddo gydag eraill. Gallai eich cynigion cynllunio effeithio ar eich hawliau presennol i gael mynediad at eich eiddo. Dylai'r Gweithredoedd Eiddo nodi eich hawliau a'ch rhwymedigaethau yn hyn o beth.

A oes unrhyw hawddfreintiau cyhoeddus neu breifat ar yr eiddo?

Efallai na fydd datblygu dros y cyswllt o'r prif ddraen i eiddo eich cymydog yn gynllun da os byth y bydd angen ei ddatgloddio! Er y byddwn yn ymgynghori'n eang ynghylch eich cais â Chyrff Statudol ac eraill, dylech geisio canfod ymlaen llaw beth yw'r goblygiadau i'ch cais; yn enwedig mewn perthynas â hawliau preifat cymdogion ac eraill.

A oes angen i chi hysbysu eich landlord?

Os ydych yn rhentu eiddo o unrhyw fath bydd eich cytundeb prydles neu'ch cytundeb tenantiaeth fel arfer yn cynnwys cymalau sy'n rheoli'r gwaith y gallwch ei wneud i'r eiddo. Mae'n bosib y bydd rhai'n atal yn benodol y math o ddatblygiad yr ydych chi'n meddwl amdano. Dylech ganfod beth yw safbwynt eich landlord ar y cynnig beth bynnag, rhag ofn yr hoffai i chi wneud cais am ganiatâd penodol. Efallai y bydd angen i chi gyflwyno hysbysiad ffurfiol i'ch landlord pan fyddwch yn gwneud eich cais cynllunio.

Yn yr achos hwn eto, er ei bod yn bosib y rhoddir caniatâd cynllunio, efallai na fyddwch yn gallu ei roi ar waith os nad yw eich landlord yn rhoi ei gydsyniad.

Gwiriwch eich cytundeb morgais i weld a oes cyfyngiadau ynddo.

Mae'n bosib y bydd rhai mathau o waith i'ch eiddo wedi'u cyfyngu gan amodau eich morgais. Yn yr un modd efallai y bydd angen hysbysu eich cwmni morgais wrth wneud gwaith a allai effeithio ar werth yr eiddo. Gwiriwch eich gweithredoedd morgais neu holwch y cwmni dan sylw os ydych yn ansicr.

Beth fydd y cymdogion yn ei ddweud!

Gall hwn fod yn un o'r materion pwysicaf oll.

Ni waeth pa mor dda yr ydych yn adnabod eich cymdogion, peidiwch byth â chymryd yn ganiataol y bydd eich prosiect yr un mor gyffrous iddynt hwy. Efallai eu bod yn rhy swil i dynnu sylw at y ffaith y bydd eich datblygiad yn rhwystro'r golau rhag cyrraedd eu cegin, neu'n effeithio ar eu preifatrwydd a llu o bryderon eraill.

Mae ceisiadau cynllunio'n aml yn adeg pan fo gwir deimladau'n dod i'r amlwg. Efallai na fyddwch yn dod i wybod beth yw eu safbwyntiau nes eu bod yn ysgrifennu ymateb sy'n gwrthwynebu eich cais.

Byddwch yn gymdogol, a thrafodwch eich cynigion gyda nhw cyn i chi fwrw ymlaen. Efallai y byddant yn barod i gefnogi eich cais yn llawn. Yn yr un modd efallai y byddant yn ei wrthwynebu'n chwyrn neu efallai y gallent awgrymu mân newidiadau a fyddai'n dderbyniol.

Mae'r sylw cyffredinol hwn yn wir am ddatblygiad o unrhyw faint. Mae gwrthwynebiadau mewn perthynas â defnyddio tir a ddadleuir yn dda'n cael eu cymryd o ddifrif a gallwch osgoi cryn dipyn o rwystredigaeth, oedi ac, o bosib, embaras trwy drafod eich cynigion yn gyntaf.

Cyflwyno'r Cais

Gall yr ymgeisydd gael mynediad yn uniongyrchol at y Ffurflen Gais Safonol, trwy'r Porth Cynllunio trwy ddefnyddio'r ddolen ganlynol: www.planningportal.gov.uk neu yma. Fel arall, gellir cwblhau cais ar fersiwn bapur o'r ffurflen a ddarperir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'r ffurflen yn addas ar gyfer pob math o gais am ganiatâd cynllunio, ac eithrio'r rheiny ar gyfer datblygiadau sy'n ymwneud â mwynau, yn ogystal â mathau o ganiatâd cysylltiedig. Mae'r rhain yn cynnwys:-

- Caniatâd Deiliaid Tai
- Caniatâd cynllunio amlinellol a llawn a chymeradwyaeth i faterion a gadwyd yn ôl
- Caniatâd adeilad rhestredig
- Caniatâd ardal gadwraeth
- Caniatâd hysbysebu
- Tystysgrifau datblygu cyfreithlon
- Ceisiadau am Gymeradwyaeth Ymlaen Llaw dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (GPDO)
- Diddymu neu amrywio amodau
- Caniatâd dan Orchmynion Cadw Coed a Hysbysiad ynghylch gwaith arfaethedig i goed mewn ardaloedd cadwraeth
- Estyniadau i'r terfynau amser ar gyfer rhoi caniatadau cynllunio presennol ar waith;

Anfonwch y ffurflenni cais wedi'u cwblhau atom ni, ynghyd â'r ffi briodol. Mae'n rhaid anfon cynllun o'r safle a chopi o'r lluniadau sy'n dangos y gwaith arfaethedig gyda phob ffurflen. Dylai'r cynlluniau ar ffurf lluniadau gydymffurfio â'r canlynol:-

- Dylent fod wedi'u tynnu'n gywir wrth raddfa sydd heb fod yn llai na 1:50 (dim ond lle mae hyn yn angenrheidiol oherwydd maint yr adeilad y bydd lluniadau wrth raddfa lai (1:100, 1:200 neu 1:500) yn cael eu derbyn)
- Dylent ddangos yr eiddo i gyd a'i berthynas ag adeiladau cyfagos
- Dylent ddangos y sefyllfa BRESENNOL a'r sefyllfa ARFAETHEDIG

- Dylid rhoi teitl iddynt (h.y. Cynllun o'r Llawr Gwaelod Presennol neu Cynllun o'r Llawr Cyntaf Arfaethedig) a dylid rhoi rhif unigryw iddynt hefyd (h.y. 12/3) neu os ydynt wedi'u diwygio/newid, dylid rhoi llythyren ychwanegol (h.y. 12/3/A)

Dylech wirio hefyd a oes angen Datganiad Dylunio a Mynediad – cliciwch yma i gael cyngor.

I gael detholiad o fap yr Arolwg Ordnans (cynllun o'r safle) cysylltwch â'r Ganolfan Gwasanaethau i Gwsmeriaid yn y Swyddfeydd Dinesig neu ar wefan yr Arolwg Ordnans www.ordnancesurvey.co.uk .

YN AWR DYLECH FOD YN BAROD I WNEUD EICH CAIS CYNLLUNIO

Mae'n rhaid i ni dderbyn gwybodaeth ddigonol i wneud penderfyniad. Am y rheswm hwn dylid gwneud y cais mor llawn a chyflawn â phosib.

Pan fyddwch wedi cyflwyno eich cais byddwch yn derbyn llythyr o gydnabyddiaeth a fydd yn eich hysbysu ynghylch y raddfa amser ar gyfer dod i benderfyniad. Byddwch yn cael eich cynghori hefyd i gyfeirio at ein 'Nodiadau Cynghori ar brosesu Ceisiadau Cynllunio' ar ein gwefan - cliciwch yma.

Y Broses Gynllunio

Bydd eich cais cynllunio ar gael i'w archwilio gan y cyhoedd, grwpiau amwynder a chymdeithasau preswylwyr lleol ar ein gwefan www.bridgend.gov.uk/planning. Mae felly'n bwysig tu hwnt bod y cais a'r dogfennau ategol yn eglur, o gymorth ac wedi'u saernïo'n dda.

Ystyriaethau Cynllunio

Mae'n rhaid i'r Cynghorwyr neu'r Swyddogion yn y Cyngor a fydd yn penderfynu ar eich cais ystyried a oes unrhyw resymau cynllunio da dros wrthod caniatâd cynllunio neu dros roi caniatâd gydag amodau. Nid oes hawl gan y Cyngor i wrthod cynnig am fod pobl yn ei wrthwynebu ac am y rheswm hwnnw yn unig. Bydd yn ystyried a yw eich cynnig yn gyson â'r cynllun datblygu ar gyfer yr ardal.

Mae'r mathau o faterion cynllunio y gall eu hystyried yn ychwanegol at hynny'n cynnwys yr effaith ar amwynder, yr effaith ar ymddangosiad ardaloedd o amgylch y safle a phroblemau posib gyda thraffig. Nid yw amgylchiadau personol yr ymgeisydd, materion moesol na'r effaith y gallai'r datblygiad ei chael ar brisiau eiddo cyfagos yn berthnasol i gynllunio ac ni fyddant yn cael eu hystyried fel arfer gan y Cyngor.

Faint o amser fydd y Cyngor yn ei gymryd?

Dylai'r Cyngor wneud penderfyniad ar eich cais o fewn wyth wythnos. Os nad yw'n gallu gwneud y penderfyniad o fewn y terfyn amser hwn dylai'r Cyngor gael caniatâd ysgrifenedig gennych chi i ymestyn y cyfnod. Os nad yw wedi gwneud hynny gallwch apelio wrth Gynulliad Cenedlaethol Cymru. Gall gymryd sawl mis i ddod i benderfyniad ynghylch apeliadau, ac fe all fod yn gynt dod i gytundeb yn uniongyrchol gyda'r Cyngor.

Pennaeth Adfywio a Datblygu
Chwefror 2011