Ymholiadau Cyn Gwneud Cais ac Eraill ynglyn â Chynllunio

Mae'r nodyn cyngor hwn yn egluro'r modd y bydd Adran Gynllunio Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn ymateb i'ch ymholiadau ynghylch cyngor cyn gwneud cais, archwiliadau i weld a oes caniatâd i'r datblygiad, mân newidiadau mewn cynlluniau a gymeradwywyd o'r blaen ac ymchwil cynllunio. Mae'n egluro hefyd y modd y byddwn yn rheoli derbyn taliadau mewn perthynas â chytundebau cyfreithiol Adran 106. Mae'n nodi'r hyn y mae'n rhaid i chi ei wneud, y taliadau am waith o'r fath, lle bo'n berthnasol, a'r safonau gwasanaeth lleiaf y gallwch eu disgwyl gan y Cyngor.

Ar gael mewn diwygiau eraill

Pam Gofyn Cyngor?

Mae'r Adran Gynllunio yn gallu rhoi cyngor a gwybodaeth arbenigol i chi ynghylch y materion niferus y mae'n rhaid i chi eu hystyried cyn gwneud cais am ganiatâd Cynllunio/Rheoliadau Adeiladu neu ganiatâd adeilad rhestredig cyn dechrau datblygu gyda phob caniatâd sydd ei angen. Y manteision i chi o gael y cyngor hwn yw ei fod yn:

- egluro'r modd y mae ein polisïau/safonau yn berthnasol i'ch datblygiad
- dynodi'n fuan unrhyw angen am fewnbwn arbenigol (e.e. ynghylch adeiladau rhestredig, coed, tirwedd, sŵn, trafnidiaeth, hir heintiedig, ecoleg neu archeoleg)
- sicrhau bod eich cais yn gyflawn ac o safon foddhaol, rhag ofn cael eich gwrthod yn ddiweddarach neu eich gwrthod yn gynnar oherwydd gwybodaeth annigonol
- gallu arbed amser/cost ymgynghorwyr proffesiynol wrth baratoi cynigion ac archwilio statws datblygiad wedi ei gwblhau
- dangos lle mae cynnig yn annerbyniol, gan arbed y gost o wneud cais i chi
- sicrhau eich bod yn dechrau gweithio gyda phob caniatâd sydd ei angen

wrexham
COUNTY BOROUGH COUNCIL
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
wrecsam

CYNLLUNIO

CYNGOR CYN GWNEUD CAIS

SUT Y GALLWCH CHI DALU

Gallech dalu trwy unrhyw un o'r dulliau hyn:-

- arian parod
- siec dalwbwy i 'Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam'
- cerdyn debyd/credyd yn Norbynfa'r Adran Gynllunio NEU
- drwy ffonio 01978 292016

PAM CODI TÂL?

Codir tâl, o dan Ddeddf Llywodraeth Leol 2003, er mwyn i'r Cyngor fedru darparu'r gwasanaethau hyn i safon gyson ac uchel ac mewn modd teg rhad yw'n gost gyffredinol i drethdalwyr y Cyngor. Mae'r taliadau ar gyfer costau gweinyddu ac amser swyddogion ar gyfer ymchwil, asesu, a chyfarfod fel y bo angen ac ymateb ysgrifenedig.

Trwy beidio â chodi tâl ar ddeiliaid tai a busnesau bach a chanolig (BBaCh) rydym yn parhau i ddarparu gwasanaeth sy'n cynnig gwerth da i bresswlwyr a busnesau bach ym Mwrdeistref Sirol Wrecsam.

Bydd y ffioedd hyn y weithredol o'r 1af Hydref 2010

Application Form

Yr hyn sydd angen i chi wneud

Cam 1 Edrych ym mha gategori mae eich ymholiad. Gwelwch y siart isod.

Cam 2 Llenwi'r Ffurflen Cyngor / Ymholiad Cyn Gwneud Cais. Sylwch y gall peidio ag ateb rhai o'r cwestiynau beri oedi. Mae'r ffurflen i'w chael ar wefan y Cyngor neu o'r Swyddfa Gynllunio.

Cam 3 Cyflwyno eich ffurflen wedi'i llenwi (ynghyd ag unrhyw wybodaeth ychwanegol a'r ffi os oes angen) i'r Adran Gynllunio. Gwelwch y manylion cysylltu ar y cefn.

Yn ogystal â chyflwyno'r ffurflen gallwch ofyn am gyngor trwy ymweld â'r adran gynllunio, lle gallwch siarad â swyddog cynllunio ar ddyletswydd. Fodd bynnag, bydd rhai cyfyngiadau ar y gwasanaeth hwn os yw eich ymholiad yn debygol o bara mwy na 10 munud.

Ar gyfer holl ymholiadau llenwch y Ffurflen Cyngor / Ymholiad Cyn gwneud Cais YN LLAWN os gwelwch yn dda a'i hanfon, gyda'r tâl priodol (cyfarwyddyd ar ffioedd taladwy dros y dudalen) i'r **Prif Swyddog Cynllunio, Stryt y Lampint, Wrecsam, LL11 1AR**

ddatblygiad (gwelwch isod). Mae manylion llawn ar y Ffurflen Cyngor / Ymholiad Cyn gwneud Cais.

details are shown on the Pre Application Advice/Enquiry Form.

Pam ydym yn codi Tâl?

Gwneir tâl, o dan Ddeddf Llywodraeth Leol 2003, er mwyn i'r Cyngor fedru darparu'r gwasanaethau hyn gyda safon uchel a chyson ac mewn modd teg nad yw'n dod yn gost gyffredinol i drethdalwyr y Cyngor. Mae'r taliadau yn gofalu am gostau gweinyddu ac amser swyddogion ar gyfer ymchwil, asesu, cyfarfod fel y bo ei angen ac ymateb ysgrifenedig.

Bydd taliad am rai categorïau o

Categori'r Cynigion		
Math o Gynnig	Categori	Ffi
Datblygiad Cymhleth ar Raddfa fawr Cyfarwyddyd cynllunio/datblygu	A	Gofynnol*
Datblygiad Mawr	B	Gofynnol*
Datblygiad Bach	C	Gofynnol*
Newidiadau neu estyniadau ar anheddau unigol a cheisiadau gan ddeiliaid tai (e.e. addasu croglofft, garej, sied, tai haf, waliau, ffensys, mynediad cerbydau, micro-gynhyrchu domestig ac ati) Datblygiad bach sy'n ymwneud â busnes bach (llai na 100m² o ofod llawr) neu safle llai na 0.1ha (ac eithrio ailddatblygu i ddibenion nad ydynt ar gyfer busnes) Cyngor Adeilad Rhestredig/Ardal Gadwraeth Gwaith ar goed, y mae Gorchmynion Cadw Coed arnynt yn barod neu mewn Ardaloedd Cadwraeth Trafodaethau cynllunio sy'n ymwneud ag ymchwiliad gorfodi Cyngor i Gynghorau Cymuned a Chynghorwyr Sir Cyngor i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) ynglŷn â safleoedd tai fforddiadwy 100%	Ch	Am ddim
Ymchwil cynllunio Llythyr cydymffurfio	Arall	Gofynnol*

Trwy beidio â chodi tâl ar ddeiliaid tai a busnesau bach a chanolig (BBaCh) rydym yn parhau i gynnig gwasanaeth o werth i breswylwyr a busnesau bach Bwrdeistref Sirol Wrecsam.

Yr Hyn y Bydd y Cyngor yn ei Wneud (Safon Gwasanaeth Leiaf)

Cofrestru a Chydnabod

Wedi derbyn eich Ffurflen Ymholiadau Safonol byddwn yn gwirio a yw'r ffi briodol wedi ei thalu a bod pob gwybodaeth sydd ei hangen wedi ei chyflwyno. Bydd llythyr ym mynd allan atoch o fewn 3 diwrnod gwaith yn cydnabod ein bod wedi derbyn eich ymholiad, gyda derbynneb am unrhyw ffi a dalwyd, yn cadarnhau manylion cysylltu Swyddog yr Achos ac yn nodi'r dyddiad y gallwch ddisgwyl ateb ysgrifenedig. Os nad ydych wedi rhoi'r ffi/gwybodaeth gywir byddwn yn egluro'r hyn y byddwch yn gorfod ei wneud cyn y gallwn fwrw ymlaen â'ch ymholiad.

Ystyriaeth gan Swyddog yr Achos

Wedi ei ddilysu, byddwn yn rhoi eich ymholiad yn nwylo'r swyddog mwyaf priodol gyda'r cymwysterau addas (Swyddog yr Achos). Gallai Swyddog yr Achos, wrth ymchwilio i'ch ymholiad, ysgrifennu atoch eto os bydd angen rhagor o wybo-

*Gwelwch y raddfa brisiau ar Ffurflen Cyngor / Ymholiad Cyn gwneud Caisar wahân

i'ch ymholiad, ysgrifennu atoch eto os bydd angen rhagor o wybodaeth a bydd yn ymgynghori ag ymgyngoreion statudol a charfanau eraill (e.e. Priffyrdd) lle byddai eu mewnbwn hwy yn dyngedfennol o ran ystyried eich cynnig.

Cyfarfodydd gyda Swyddogion

Bydd y Rheolwr Rheoli Datblygu yn penderfynu a oes angen cyfarfod neu a oes modd rhoi cyngor addas mewn llythyr. Os yw cyfarfod yn briodol bydd Swyddog yr Achos yn cysylltu efo chi i drefnu dyddiad addas a gofyn am gadarnhad ysgrifenedig. Swyddog yr Achos fydd yn penderfynu pwy ddaw i'r cyfarfod o ran swyddogion eraill, fel ymgynghorwyr arbenigol. Cewch chi (neu eich cynrychiolyddd) wneud nodiadau yn y cyfarfod ac, os dymunwch, eu cyflwyno'n gofnod gennych chi gyda chasgliad priodol i Swyddog yr Achos gynnig sylw arno.

Ymgynghori â'r Gymuned

Cewch gan Swyddog yr Achos fanylion cysylltu'r Cyngor Cymunedol perthnasol er mwyn i chi fedru gwneud yr ymgynghori cyhoeddus cyn gwneud y cais fel y bo'n briodol.

Cofnodion a Chyfrinachedd

Bydd y Cyngor yn cadw cofnod cywir o drafodaethau a chyngor cyn gwneud cais ar gyfer eu hystyried os gwneir cais yn y dyfodol. Dylech ddatgan yn glir os yw eich ymholiad yn fasnachol sensitif neu gyfrinachol. Heb rybudd o'r fath, gallai'r wybodaeth a roddir a'r cyngor y mae'r Cyngor yn ei gynnig fod yn agored i'w harchwilio gan y cyhoedd o dan y Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth.

Amserau Ymateb

Bydd y Cyngor yn ceisio rhoi cyngor ysgrifenedig i gyflawni'r targedau canlynol, sy'n adlewyrchu cymhlethdod y cynigion ac/neu'r angen i drefnu cyfarfodydd.

MATH O GYNNIG	TARGED YMATEB (dyddiau gwaith o dderbyn ymholiad dilys)	
Categori A, B and C ● Trefnu cyfarfod ● ail-drefnu cyfarfod (e.e. oherwydd salwch) ● ymateb ysgrifenedig yn dilyn cyfarfod	20 5 10	Cyfanswm: 30
Categori Ch	20	
Arall - ymateb ysgrifenedig	20	

Y Cyngor y Byddwch yn ei Dderbyn

Bydd y gwasanaeth a ddarperir gan y Cyngor am y tâl safonol yn gyngor ysgrifenedig anffurfiol, wedi ei baratoi gan Swyddog Achos cymwysedig a swyddogion arbenigol eraill (lle bo angen). Bydd yn cynnwys gwybodaeth a chyngor perthnasol ynghylch y canlynol:

- hanes cynllunio'r safle
- polisïau a chyfarwyddyd,
- safonau technegol y Cyngor ar gyfer cynigion datblygu e.e. mynediad, parcio ceir, mannau agored, diogelu coed
- cyfyngiadau cynllunio/safle eraill, gofynion a chyfleoedd (e.e. Gorchmynion Cadw Coed, Ardaloedd Cadwraeth, Adeiladau Rhestredig, lefelau peryglon llifogydd, llwybrau cyhoeddus a dynodiadau statudol eraill)
- gofynion y Cyngor ar gyfer darparu seilwaith, tai fforddiadwy, mannau agored cyhoeddus, lleoedd mewn ysgolion ac ati
- a yw ymgynghori cymunedol yn briodol a phwy i ymgynghori â hwy. Ni all hyn gynnwys Aelodau etholedig ar y Pwyllgor Cynllunio oherwydd nad ydynt yn gallu mynegi barn cyn ystyried cais ffurfiol
- materion a godwyd neu a gytunwyd mewn unrhyw gyfarfod
- cysylltiadau priodol gyda sefydliadau eraill angenrheidiol ar gyfer unrhyw ymgynghori cyn gwneud cais, er mwyn i chi fedru cysylltu'n uniongyrchol â hwy e.e. priffyrdd, cadwraeth natur
- yr wybodaeth sydd ei hangen er mwyn i unrhyw gais gyflawni gofynion cofrestru ac ystyriaeth (e.e. Datganiad Dylunio a Mynediad, adroddiadau arbenigol, arolygon coed, asesiadau coedyddiaeth, cyfrifiadau ynni adnewyddadwy,

asesiadau coedyddiaeth, cyfrifiadau ynni adnewyddadwy, mesurau effeithlonrwydd ynni, arolygon strwythurol, manylion marchnata, asesiadau o beryglon llifogydd).

- penawdau termau arwyddol ar gyfer unrhyw ymrwymiadau cynllunio (lle bo'n berthnasol) a chysylltiadau perthnasol
- proses reoli datblygu'r Cyngor yn cynnwys ymgynghori, amserlen debygol ar gyfer ystyriaeth a phenderfyniad ynghylch unrhyw gais a gyflwynir
- crynodeb ysgrifenedig anffurfiol a heb ragfarn o farn Swyddog yr Achos. Bydd sylwadau safonol yn rhoi sylw i'r modd y defnyddir tir, polisi, dylunio (e.e. lleoli, graddfa, mas a defnyddiau), ystyriaethau ynghylch trafnidiaeth ac amwynder preswyl ac argymhelliad tebygol

Beth Fydd yn Digwydd os Byddwch yn Cyflwyno Cais ar Sail y Cyngor Hwn?

Bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau:

- bod y swyddogion a roddodd y cyngor cyn gwneud cais yn cael eu cynnwys, lle bynnag y bo modd, wrth benderfynu yngl?n â'r cais,
- y rhoddir ystyriaeth ofalus i unrhyw gyngor cyn gwneud cais wrth ddod i benderfyniad neu argymhelliad yngl?n â chais, gyda'r amod y gallai amgylchiadau a gwybodaeth newid
- y penderfynir y cais mewn modd sy'n gyson â'r cyngor a roddwyd yn y cyfnod cyn gwneud cais, neu bydd esboniad clir o'r rheswm nad yw hyn yn bosibl (e.e. amgylchiadau newydd)

Dylid nodi hefyd y gallai'r pwys a roddir ar gyngor cyn gwneud cais leihau gydag amser oherwydd y gallai amgylchiadau neu bolisi cynllunio newid. Mae'r Cyngor yn cadw'r hawl hefyd i beidio â thrafod yn y cyfnod y gwneir y cais os yw'r cais yn sylweddol wahanol i'r cynllun a drafodwyd yn y cyfnod cyn gwneud y cais.

Ymwadiad

Mae unrhyw farn neu sylwadau a fynegir wedi eu gwneud yn ddidwyll ond heb amharu ar yr ystyriaeth o gais ffurfiol. Nid yw cyngor cyn gwneud cais yn gallu rhwymo'r awdurdod cynllunio lleol i ganlyniad penodol, pe gwneid cais cynllunio ffurfiol ni ellir gwneud y penderfyniad terfynol hyd nes bydd y Cyngor wedi ymgynghori â phobl leol, ymgyngoreion statudol ac unrhyw garfanau eraill â budd neu ddiddordeb. Bydd y penderfyniad yn seiliedig ar yr holl wybodaeth sydd ar gael y pryd hwnnw. Dylech felly fod yn ymwybodol nad oes modd i swyddogion sicrhau'r penderfyniad terfynol a wneir yngl?n â chais.

Nid yw cyngor a roddir mewn perthynas â hanes cynllunio safle, cyfyngiadau ar gynllunio neu ddynodiadau statudol yn cyfrif fel ymateb ffurfiol gan y Cyngor o dan amodau Deddf Pridiannau Tir 1975.

Os oes arnoch chi eisiau cadarnhad ffurfiol a oes angen caniatâd cynllunio ai peidio ar gyfer datblygiad, bydd rhaid i chi gyflwyno cais am dystysgrif datblygu cyfreithiol.

Sut y Gallwch Chi Dalu

Gallwch dalu gydag:-

- arian parod,
- siec wedi ei thalu i 'Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam'
- cerdyn debyd/credyd yn Nerbynfa'r Adran Gynllunio NEU drwy ffonio 01978 292016

wrexham
COUNTY BOROUGH COUNCIL
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
wrecsam

Am fwy o wybodaeth neu gyngor, cysylltwch â'r:

Prif Swyddog Cynllunio,
Stryt y Lampint,
Wrecsam, LL11 1AR

Ffôn:(01978) 292017
Ffacs: (01978) 292502
E-bost: planning@wrexham.gov.uk
Gwefan: www.wrexham.gov.uk

September 2010

BETH YW'R TALIADAU?

Cyngor Cyn Gwneud Cais gweler y siart ar y Daflen Wybodaeth Cynllunio	Tâl (yn cynnwys TAW)	
	Cyfarfod a chyngor ysgrifenedig (ymweliad safle ar ddisgresiwn y swyddog)	Cyfarfod dilynol a chyngorysgrifenedig os yw o fewn 12 mis
CYNIGION CATEGORI 'A' **• Datblygiad Cymhleth, ar raddfa fawr** 25 neu fwy o unedau preswyl (gan gynnwys addasiad); 2,000m² neu fwy o faint llawr masnachol; newid defnydd adeiladau neu dir dros 2000m²; datblygiadau defnydd cymysg gyda chyfanswm maint y llawr dros 2000m²; datblygu safle o 1 hectar a mwy; datblygiad sy'n gofyn am Asesiad Effaith Amgylcheddol. **• Briff Cynllunio/datblygu** Safleoedd y mae'r tirfeddiannwr eisiau sefydlu gwerth potensial, neu pan fo briffiau o'r fath yn hwyluso'r broses ddatblyg	£950	£475
CYNIGION CATEGORI 'B' - Datblygiad Mawr 10-24 tai annedd (gan gynnwys addasiad); 1000m² - 1999m² o faint llawr masnachol; newid defnydd adeiladau neu dir rhwng 1000m² - 1999m²; datblygu safle o 0.5hectar - 0.99 hectar; cynigion cyfansawdd ar gyfer mastiau/offer telegyfathrebu (10 neu fwy o safleoedd); datblygiadau defnydd cymysg gyda chyfanswm maint llawr o 1000m² - 1999m²	£675	£350
CYNIGION CATEGORI 'C' - Datblygiad Bach 1-9 o dai annedd (gan gynnwys addasiad); 100m² - 999m² o faint llawr masnachol; newid defnydd adeiladau neu dir rhwng 100m² - 999m², datblygiadau defnydd cymysg gyda chyfanswm maint llawr o lai na 1000m²; datblygu safle llai na 0.5 hebtar, nid yw offer a mastiau telegyfathrebu yn cadarnhau datblygiad a ganiateir; ceisiadau hysbysebu; datblygiadau amaethyddol	£350	£175
CYNIGION CATEGORI 'D' ● Newidiadau neu estyniadau i annedd sengl a cheisiadau teulu (e.e. addasu llofft, garej, sied, tai haf, waliau, ffensys, mynediad i gerbyd, micro-genhedlaeth domestig ayyb.) ● Datblygiad bach yn ymwneud â busnes bychan (llai na 100m² o faint llawr) neu safle llai na 0.1 hectar (ac eithrio ailddatblygu ar gyfer dibenion heb fod yn rhai busnes) ● Cyngor Adeiladau Rhestredig/Ardal Gadwraeth ● Gwaith ar goed, yn amodol ar Orchmynion Cadw Coed parod neu o fewn Ardaloedd Cadwraeth ● Trafodaethau cynllunio yn ymwneud ag ymchwiliadau a orfodir ● Cyngor i Gynghorau Cymuned a Chynghorwyr Sirol ● Cyngor i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn ymwneud â safleoedd tai fforddiadwy 100%	AM DDIM	
CATEGORI ARALL **Llythyr cydymffurfiaeth -** cadarnhad fod amodau wedi eu bodloni (hyd at 1 awr o waith) **Ymchwil cynllunio -** hanes safle'n bennaf (hyd at 1 awr o waith) Gan gynnwys gwaith ar goed.	£60	

SUT MAE TALU:-

Gellir gwneud taliad drwy unrhyw un o'r ffyrdd canlynol:-

- arian parod
- siec yn daladwy i 'Gyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam'
- cerdyn debyd/credyd yn y Dderbynfa Gynllunio neu drwy ffonio 01978 292016