



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Caniatâd

Cynllunio

Arweiniad ar gyfer Busnesau



Gellir cael rhagor o gopiâu o'r llyfryn hwn oddi wrth:

Y Ganolfan Gyhoeddiadau
Llywodraeth Cynulliad Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Ffôn: 029 2082 3683

E-bost: assembly-publications@wales.gsi.gov.uk

Cynnwys

Rhan 1	Cyflwyniad	3
	Pam caniatâd cynllunio?	3
	Cynlluniau datblygu	3
	Ceisiadau cynllunio	4
Rhan 2	A oes angen i chi wneud cais am ganiatâd cynllunio?	5
	Gweithio o'ch cartref	5
	Newid defnydd adeilad neu dir	6
	Estyn adeiladau presennol	7
	Codi adeiladau newydd	8
Rhan 3	Gwneud cais am ganiatâd cynllunio	10
	Paratoi	10
	Mathau o geisiadau	11
	Gwneud cais	12
Rhan 4	Ar ôl i chi wneud cais	16
Rhan 5	Ar ôl cael caniatâd	17
Rhan 6	Beth os caiff eich cais ei wrthod neu ei ohirio?	19
Rhan 7	Apelau	19
Rhan 8	Beth os ydych wedi bwrw ymlaen heb y caniatâd angenrheidiol?	21

Atodiad 1	Dosbarthiadau defnydd	23
	Newidiadau defnydd nad oes angen cais cynllunio ar eu cyfer	24
	Newidiadau defnydd y mae angen cais cynllunio ar eu cyfer	25
Atodiad 2	Canllawiau pellach	25
	Canllawiau Cynllunio	25
Atodiad 3	Cyfeiriadau defnyddiol	26

Rhan 1

Cyflwyniad

Mae'r llyfryn hwn yn arweiniad i'r system gynllunio ar gyfer busnesau. Mae'n darparu canllawiau ynglŷn â pha bryd y mae angen caniatâd cynllunio, sut i wneud cais cynllunio, a'r hyn sy'n digwydd wedyn. Ond nid yw'n ddehongliad awdurdodol o'r gyfraith. Os ydych yn dal yn ansicr ynglŷn â sut i fwrw ymlaen ar ôl darllen y llyfryn hwn, dylech ofyn am gyngor gan adran gynllunio'ch cyngor.

PAM CANIATÂD CYNLLUNIO?

Defnyddir y system gynllunio i wneud yn siwr fod pethau'n cael eu hadeiladu yn y manau cywir. Mae'n helpu i bwysu a mesur y datblygiadau newydd y mae ar y wlad eu hangen, er enghraifft, cartrefi, ffatrioedd, swyddfeydd ac ysgolion newydd, yn erbyn ein hangen i ddiogelu a gwella'r amgylchedd. Mae'r cydbwysedd hwn yn hanfodol i sicrhau bod yr amgylchedd yn gallu cynnal datblygiad a thwf; hynny yw, bodloni anghenion y presennol heb effeithio ar allu cenedlaethau'r dyfodol i fodloni eu hanghenion hwy. Nid yw'n rheoli sut y caiff adeilad ei godi; dyna swyddogaeth y Rheoliadau Adeiladu. Mae yna systemau ar wahân yn llywodraethu arddangos hysbysebion awyr agored, datblygiadau sy'n effeithio ar adeiladau "rhestredig" a dymchwel adeiladau heb eu rhestru mewn ardaloedd cadwraeth.

CYNLLUNIAU DATBLYGU

Rhaid i bob cyngor baratoi a mabwysiadu cynllun datblygu ar gyfer ei ardal, cynllun a fydd yn cynnwys polisiau sy'n ymwneud â datblygiad masnachol a diwydiannol. Y cynllun yw'r sail ar gyfer penderfyniadau cynllunio rhesymol a chyson; mae'n rhoi manylion y math o ddatblygiad a gaiff ei ganiatáu yn yr ardal a'r math na chaiff ei ganiatáu. Anogir y cyhoedd a busnesau i gymryd rhan wrth baratoi'r cynlluniau er mwyn iddynt gael mynegi eu barn ynglŷn â'r modd y datblygir eu hardal.

CEISIADAU CYNLLUNIO

Byddwch yn gwneud cais am ganiatâd cynllunio i'ch cyngor. Penderfynir ceisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod yna resymau da iawn dros beidio â gwneud hynny. Ymhlith y pwyntiau y rhoddir sylw iddynt mae:

- ◆ nifer, maint, cynllun, safle a golwg allanol adeiladau;
- ◆ y mynediad arfaethedig, y tirlunio a'r effaith ar y gymdogaeth;
- ◆ yr isadeiledd sydd ar gael, megis ffyrdd a chyflenwad dŵr; a
- ◆ defnydd arfaethedig y datblygiad.



Rhan 2

A oes angen i chi wneud cais am ganiatâd cynllunio?

Nid oes angen caniatâd cynllunio arnoch bob amser. Nid oes rhaid ei gael ar gyfer newidiadau i'r tu mewn i adeiladau, neu fel arfer ar gyfer addasiadau bach i'r tu allan megis gosod cysylltiadau ffôn a blychau larwm. Mae gan newidiadau bach eraill, er enghraifft, codi waliau a ffensys o dan uchder arbennig, ganiatâd cynllunio cyffredinol nad oes angen gwneud cais penodol ar ei gyfer.

Sut mae cael cyngor ynglŷn ag a oes angen caniatâd?

Gallwch holi'r cyngor yn anffurfiol a oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer eich datblygiad arfaethedig neu beidio. Am ffi gallwch wneud cais hefyd am benderfyniad ffurfiol, a elwir yn dystysgrif datblygiad cyfreithlon. Os bydd eich cyngor yn gwrthod dystysgrif, gallwch naill ai wneud cais am ganiatâd cynllunio neu apelio i Weinidogion Cymru. Gellir cael llyfryn o'r enw "Lawful Development Certificates - A User's Guide", yn rhad ac am ddim oddi wrth eich cyngor.

GWEITHIO O'CH CARTREF

Nid oes angen caniatâd cynllunio bob amser i weithio o'ch cartref. Y prawf allweddol yw a fydd cymeriad cyffredinol y tŷ yn newid o ganlyniad i'r busnes. Os "bydd" yw'r ateb i unrhyw un o'r cwestiynau canlynol, yna mae'n debyg y bydd angen caniatâd:

- ◆ A fydd eich cartref yn peidio â chael ei ddefnyddio'n bennaf fel tŷ preifat o hyn ymlaen?
- ◆ A fydd eich busnes yn achosi cynnydd arwyddocaol mewn traffig neu yn nifer y bobl sy'n galw?
- ◆ A fydd eich busnes yn cynnwys unrhyw weithgareddau sy'n anarferol mewn ardal breswyl?
- ◆ A fydd eich busnes yn tarfu ar eich cymdogion ar adegau afresymol neu'n creu rhyw fath arall o niwsans megis sŵn neu arogl?

Beth bynnag fo'r busnes a wneir o'ch cartref, os yw'n golygu defnyddio rhan ohono fel ystafell fyw a chysgu neu ar gyfer llety 'gwely a brecwast', defnyddio ystafell fel eich swyddfa bersonol, darparu gwasanaeth gofal plant, defnyddio ystafell ar gyfer busnes fel trin gwallt, gwriadwaith, dysgu cerddoriaeth, neu ddefnyddio adeiladau yn yr ardd i drwsio ceir neu i gadw nwyddau sy'n gysylltiedig â busnes - y prawf allweddol yw: a yw'n dal i fod yn gartref yn bennaf, neu a yw wedi troi'n adeilad busnes?



NEWID DEFNYDD ADEILAD NEU DIR

Mewn llawer o achosion nid yw newid y defnydd a wneir o adeilad neu dir yn galw am ganiatâd cynllunio. Er enghraifft, gellir newid siop ffrwythau a llysiau yn siop esgidiau heb ganiatâd. Nid oes angen caniatâd cynllunio pan fydd y defnydd presennol a'r defnydd arfaethedig yn dod o fewn yr un "dosbarth" yn ôl diffiniad y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987. Mae hefyd yn bosibl newid defnydd rhwng rhai dosbarthiadau heb ganiatâd cynllunio. Rhoddir y manylion yn Atodiad 1.

Cyn i chi drafod telerau prydles neu brynu eiddo, gall fod yn ddoeth ystyried a oes angen cael caniatâd cynllunio ar gyfer eich defnydd arfaethedig ac, os oes, eich siawns o'i gael.

Eflatiau uwchben siopau

Gallwch newid y lle uwchben siopau ac adeiladau eraill yn y stryd fawr i'w ddefnyddio fel fflat (a'i newid yn ôl) heb ganiatâd cynllunio, ar yr amod nad ydych yn newid golwg yr adeilad o'r tu allan.

ESTYN ADEILADAU PRESENNOL

Mae'n bosibl na fydd angen cais cynllunio ar gyfer estyniadau bach, gan gynnwys codi adeiladau ychwanegol o fewn y ffiniau, oherwydd y caniateir y datblygiad eisoes o dan Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (GPDO). Dengys y canllawiau isod ble, yn gyffredinol, y bydd angen cais am ganiatâd penodol a ble na fydd.

Estyniadau i ffatri neu warws

Ni fydd angen caniatâd cynllunio fel arfer os bydd eich estyniad:

- (a) yn llai na 1000 metr sgwâr o ran ei arwynebedd llawr; ac
- (b) yn llai na 25 y cant o gyfaint yr adeilad gwreiddiol; ac
- (c) yn is nag uchder yr adeilad gwreiddiol.

Rhaid i'r estyniad fod yn gysylltiedig â defnydd presennol yr adeilad neu â darparu cyfleusterau staff.

Fe fydd angen caniatâd cynllunio os byddai'r estyniad:

- (a) yn effeithio'n sylweddol ar olwg allanol yr adeilad; neu
- (b) yn dod o fewn pum metr i ffin y safle; neu
- (c) yn golygu bod llai o le ar gael ar gyfer parcio neu droi cerbydau.

Cyfrifir cyfaint o'r mesuriadau allanol. Mae 'gwreiddiol' yn golygu fel y'i hadeiladwyd gyntaf, neu fel yr oedd yr adeilad ar 1 Gorffennaf 1948, os adeiladwyd ef cyn hynny. Mae'r lwfans yn cyfrif unwaith ac am byth: mae unrhyw estyniad cynharach i'r adeilad yn cyfrif yn erbyn y rhyddid hwn.

CODI ADEILADAU NEWYDD

Bydd codi adeiladau newydd bron bob amser yn golygu bod angen cais am ganiatâd cynllunio. Bydd y cynllun datblygu sydd mewn grym yn eich ardal (gweler y Cyflwyniad) yn rhoi rhyw arwydd i chi a yw eich cynnig yn debygol o fod yn dderbyniol, felly mae'n werth siarad â'ch cyngor cyn cyflwyno cais. Os bydd yna anawsterau, mae'n bosibl y bydd swyddogion yn gallu awgrymu ffyrdd i wneud eich cynnig yn fwy derbyniol. Ond ni allant warantu y rhoddir caniatâd cynllunio.

Atal troseddau

Yn aml mae'n bosibl cynllunio adeilad newydd mewn ffordd a fydd yn helpu i atal troseddau. Mae'n bwysig bod y nod hwn yn cael ei gynnwys mewn trafodaethau gyda'ch cyngor ar ddechrau'r broses ddylunio. Pan gwblheir datblygiad, bydd y prif gyfle i ymgorffori mesurau atal troseddau wedi'i golli. Mae gan yr heddlu Swyddogion Atal Troseddau ac mae gan lawer Swyddogion Cyswllt Pensaernïol hefyd, a fydd yn gallu cyngori ar fesurau priodol i ymladd torcyfraith. Cysylltwch ag Adran Atal Troseddau pencadlys eich gwasanaeth heddlu lleol am gyngor. Ceir canllawiau ar atal troseddau - gan gynnwys gosod goleuadau diogelwch - yng Nghylchlythyr 16/94 y Swyddfa Gymreig, "Planning Out Crime". Mae llawer o'r cyngor yn "Lighting in the Countryside" (Y Llyfrfa 1997) hefyd yn gymwys mewn trefi.

A oes angen i chi wneud cais am ganiatâd cynllunio?

Ydych chi eisiau gweithio o'ch cartref?

A fydd yn dal i fod yn gartref yn bennaf? (gweler tudalen 5)

BYDD

Dim angen caniatâd cynllunio



NA FYDD

Gwnewch gais am ganiatâd cynllunio

Ydych chi eisiau newid y defnydd a wneir o'r adeilad?

A yw'r newid hwn o fewn yr un dosbarth defnydd neu a yw'n cael ei ganiatáu gan y GPDO? (gweler Atodiad 1)

YDYW

Dim angen caniatâd cynllunio



NAC YDYW

Gwnewch gais am ganiatâd cynllunio

Ydych chi am newid neu estyn yr adeilad?

A fydd yr estyniad yn cael ei ganiatáu gan y GPDO? (gweler tudalen 7)

BYDD

Dim angen caniatâd cynllunio



NA FYDD

Gwnewch gais am ganiatâd cynllunio

Rhan 3

Gwneud cais am ganiatâd cynllunio

Nid oes rhaid gwneud cais eich hun. Os dymunwch, gallwch benodi asiant (er enghraifft, pensaer, cyfreithiwr, neu adeiladwr) i'w wneud ar eich rhan.

PARATOI

Gall unrhyw un wneud cais, ni wnaeth pwy biau'r tir neu'r adeiladau o dan sylw. Ond os nad chi yw'r perchennog, neu os mai perchen rhan yn unig ydych chi, rhaid i chi roi gwybod i'r perchennog neu'r rhai sy'n rhannu'r berchnogaeth. Mae hyn yn cynnwys unrhyw lesddeiliad sydd â phrydles â saith blynedd neu ragor i redeg, ac unrhyw denant amaethyddol.

Ymgynghori

Cyn gwneud cais, mae'n ddoeth ymgynghori ag unrhyw gymdogion y gallai eich cynnig effeithio arnynt, a'r cyngor cymuned, plwyf neu dref lleol. Yn yr achosion mwyaf cymhleth, dylech ystyried ymgynghori â chyrff eraill a allai fod â diddordeb, megis:

- ◆ Asiantaeth yr Amgylchedd neu'r ymgymerwr dŵr a charthffosiaeth - i drafod unrhyw broblemau carthffosiaeth, dŵr neu broblemau gorlifo posibl;
- ◆ yr awdurdod priffyrdd (y cyngor sir fel arfer) - i drafod diogelwch ar y ffordd a materion traffig;
- ◆ Y Gweithgor Iechyd a Diogelwch - i drafod defnyddio unrhyw gemegau peryglus yn eich datblygiad arfaethedig.

Faint o amser y bydd penderfyniad yn ei gymryd?

Penderfynir y mwyafrif o geisiadau cynllunio o fewn wyth wythnos. Gall ceisiadau mawr neu gymhleth gymryd rhagor o amser. Dylai'ch cyngor allu rhoi syniad i chi o'r amserlen debygol.

Oes yna ffi?

Oes. Bydd y cyngor yn dweud wrthyh faint sy'n daladwy. Mae'r swm yn amrywio yn ôl y math o ddatblygiad a gynigir. Mae'r refeniw o'r ffioedd yn cyfrannu at y gost i'r cyngor wrth drafod ceisiadau. Ni ellir ad-dalu'r ffi onid yw'r cais yn annilys. Mae Erthygl 5 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) 1995 yn amlinellu'r darpariaethau cyffredinol mewn perthynas â'r ceisiadau.

Pan fo'r awdurdod cynllunio lleol yn methu dod i benderfyniad ynghylch eich cais, neu pan fo'n rhaid i chi gyflwyno cais dilys ac yna ei dynnu yn ôl cyn bod penderfyniad wedi ei wneud yn ei gylch, ni ad-delir y ffi. Ond, os yw'r awdurdod lleol yn methu â dod i benderfyniad ar eich cais, gallwch apelio (gweler Rhan 7).

Mae rhai ceisiadau nad oes angen talu ffi ar eu cyfer. Er enghraifft, os bydd cais cynharach wedi'i wrthod neu wedi'i dynnu yn ôl, fel arfer gellir gwneud un cais pellach ar gyfer yr un math o ddatblygiad ar yr un safle yn rhad ac am ddim o fewn deuddeng mis. Y cyngor sydd i benderfynu a yw'r consesiwn hwn yn gymwys.

MATHAU O GEISIADAU

Amlinellol

Ar gyfer adeilad newydd, gallwch wneud cais amlinellol i gael gwybod a yw'r datblygiad yn dderbyniol o ran egwyddor. Mantais hyn yw nad oes angen lluniadau manwl, ond byddai'n fuddiol rhoi cymaint o wybodaeth â phosibl i'r cyngor. Ar ôl cael caniatâd amlinellol, bydd rhaid i chi ofyn am gymeradwyo'r manylion hyn (materion neilltuedig) cyn y gellir cychwyn ar y gwaith. Mae'r rhain yn cynnwys y safle, y dylunwaith, yr olwg allanol, y mynediad a'r tirlunio. Rhaid i'r hyn a gynigir gennych fod yn gyson â'r

caniatâd amlinellol. Os bydd eich cynigion wedi newid mewn unrhyw ffordd, mae'n bosibl y bydd rhaid i chi wneud cais eto.

Llawn

Mae cais cynllunio llawn yn galw am gyflwyno holl fanylion y cynnig. Mae'n briodol o dan yr amgylchiadau canlynol:

- ◆ os dymunwch newid y defnydd a wneir o dir neu adeiladau; neu
- ◆ os oes arnoch eisiau dechrau'r gwaith yn fuan.

GWNEUD CAIS

Bydd y cyngor yn rhoi ffurflen gais cynllunio i chi ac unrhyw ganllawiau ar y math o wybodaeth y maent yn disgwyl i chi ei darparu. Mae'n syniad da, yn aml, cyfarfod â swyddog cynllunio i gael trafodaeth anffurfiol cyn bwrw ymlaen. Ni chodir tâl arnoch am hyn.

Cyfarfod â swyddog cynllunio

Os ydych yn cyfarfod â swyddog dylech fod yn barod i ddisgrifio'ch cynigion a dangos eich cynlluniau. Gallwch wneud y canlynol:

- ◆ gofyn am asesiad a oes yna siawns rhesymol o gael caniatâd;
- ◆ trafod materion safle megis ffyrdd, llwybrau troed, ceblau pŵer, cyrsiau dŵr, carthffosydd a llinellau teleffon;
- ◆ gofyn am broblemau posibl fel sŵn a thraffig ac a fyddai'r cyngor yn gosod amodau i oresgyn y rhain yn hytrach na gwrthod caniatâd cynllunio.

Mae faint o baratoi sydd ei angen yn dibynnu ar yr hyn yr ydych yn bwriadu ei wneud. Mewn achosion syml dylai fod yn ddigon edrych ar y prif bwyntiau sy'n llywodraethu rhoi caniatâd (gweler y Cyflwyniad) a phenderfynu pa rai sy'n berthnasol i'ch cais chi. Dywedwch pam y teimlwch y dylai'ch datblygiad arfaethedig gael caniatâd i fwrw ymlaen.

Am fod rhaid penderfynu ceisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu fel arfer, bydd angen i chi gyfiawnhau unrhyw gynigion a fyddai'n gyfystyr ag eithriad i'r cynllun. Os dywed y swyddog cynllunio wrthych y gallai polisiau cenedlaethol fod yn ystyriaeth bwysig, mae'n bosibl y byddwch am gyfeirio at ddogfennau fel y nodiadau cyfarwyddyd cynllunio a gyhoeddwyd gan Lywodraeth y Cynulliad (gweler Atodiad 2).

Beth y bydd rhaid i chi ei gyflwyno

Rhaid cynnwys cynllun o'r safle, manylion unrhyw waith arfaethedig a'r ffi gyda'ch cais. Mae angen o leiaf dri chopi o'r ffurflen a'r cynlluniau, er ei bod yn bosibl y bydd rhai cynghorau'n gofyn am ragor. Rhaid i chi hefyd lenwi tystysgrif i gadarnhau mai chi biau'r tir neu eich bod wedi hysbysu holl berchnogion y tir.



Trafod eich cais

Os teimlwch fod yr adran gynllunio'n araf wrth drafod eich cais, gallwch ofyn iddynt pa bryd y mae'r penderfyniad yn debygol o gael ei wneud. Os ydych yn dal yn anfodlon gallwch godi'r mater gyda swyddog arolygu'r cyngor neu gyda'ch cynghorydd lleol etholedig. Bydd modd i gynghorwyr nad ydynt yn aelodau o'r pwyllgor cynllunio godi'ch pwyntiau gydag aelodau'r pwyllgor.

Fe all fod yn ddefnyddiol dod i wybod dyddiadau cyfarfodydd y pwyllgor yn y dyfodol. Gallai gwneud eich cais ar yr adeg iawn arbed tair neu bedair wythnos i chi, os aiff eich cynigion ar agenda cyfarfod pwyllgor cynharach. Mae gennych hawl i fynychu'r cyfarfod o'r cyngor sy'n penderfynu'ch cais.

Penderfynir rhai ceisiadau cynllunio gan swyddogion cynllunio o dan bwerau a ddirprwyir iddynt gan gynghorwyr, ac os felly ni fydd rhaid i chi ddisgwyl am gyfarfod o'r cyngor. Nid yw hyn yn eich rhwystro rhag cyflwyno sylwadau i'r cynghorwyr os dymunwch.

Sut i wneud cais am ganiatâd cynllunio

Cam Un

Cysylltwch â'ch cyngor a dywedwch wrthynt beth yr ydych am ei wneud

Cam Dau

Os yw'n berthnasol, gofynnwch am gael gweld y Cynllun Datblygu a thrafodwch unrhyw broblemau posibl

Cam Tri

Mynnwch ffurflen gais a chael gwybod faint o gopïau y bydd rhaid i chi eu cyflwyno

Cam Pedwar

Penderfynwch ar y math o ganiatâd yr ydych yn dymuno gwneud cais amdano

Cam Pump

Os bydd angen, cysylltwch â'ch cymdogion neu bobl eraill y bydd eich cynigion yn effeithio arnynt

Cam Chwech

Cyflwynwch gais gyda thystysgrif perchnogaeth/hysbysiad, a'r ffi

Cam Saith

Mynnwch wybod pa bryd y mae penderfyniad yn debygol o gael ei wneud

Rhan 4

Ar ôl i chi wneud cais

Cyn penderfynu ar eich cais, rhaid i'r cyngor ddweud wrth bobl eraill am yr hyn yr ydych yn bwriadu'i wneud ac ystyried eu barn hwy.

Cyhoeddusrwydd

Pan fydd eich cais wedi'i dderbyn rhoddir copi yn y gofrestr gynllunio a bydd ar gael i unrhyw un sy'n dymuno'i weld. Bydd y cyngor yn hysbysu cymdogion drwy lythyr neu'n gosod hysbysiad ar y safle neu yn ei ymyl. Mae'n bosibl y byddant hefyd yn hysbysebu'ch cais mewn papur newydd lleol er mwyn gadael i'r cyhoedd fynegi eu barn. Fel arfer hysbysir y cyngor cymuned neu'r cyngor tref, ac mae'n bosibl yr ymgynghorir â chyrrff eraill fel y cyngor sir, Asiantaeth yr Amgylchedd a Llywodraeth y Cynulliad.



Sylwadau

Gall unrhyw un gyflwyno sylwadau ar eich cynigion. Bydd eich cyngor lleol yn asesu perthnasedd y sylwadau ac, yn wyneb rhai ohonynt, mae'n bosibl y byddant yn awgrymu mân newidiadau i'r cais i ddod dros unrhyw anawsterau. Yna caiff adroddiad ei anfon i'r pwyllgor cynllunio neu'r swyddog cynllunio sy'n gwenud y penderfyniad.

Rhan 5

Ar ôl cael caniatâd

Mae'r cyngor yn rhoi caniatâd cynllunio drwy anfon llythyr atoch yn eich hysbysu o'u penderfyniad.

Pa bryd y gallwch chi gychwyn ar y gwaith?

Yn gyffredinol, os nad yw eich caniatâd cynllunio yn dweud yn wahanol, gallwch gychwyn ar y datblygiad ar unrhyw adeg o fewn pum mlynedd ar ôl rhoi'r caniatâd. Os na fyddwch wedi dechrau ar y gwaith erbyn hynny mae'n debyg y bydd rhaid i chi wneud cais eto. Os rhoddwyd caniatâd amodol, er enghraifft, bod gofyn eich bod yn cyflwyno manylion agwedd benodol ar y datblygiad na ddisgrifiwyd mohoni yn llawn yn y cais i gael eu cymeradwyo, rhaid delio â'r amodau cyn cychwyn ar y datblygiad.

Os rhoddwyd caniatâd amlinellol bydd rhaid i chi gyflwyno cais pellach am gymeradwyo'r materion neilltuedig cyn dechrau ar y gwaith. Rhaid gwneud hyn o fewn tair blynedd ar ôl rhoi'r caniatâd amlinellol.

A gewch chi addasu manylion eich cynnig?

Hwyrach y bydd yn bosibl i chi wneud mân newidiadau wrth fynd ymlaen, ond dylech holi'r cyngor ynglŷn â'r sefyllfa gyntaf. Byddai angen cais cynllunio pellach ar gyfer unrhyw amrywiad sylweddol.

Amodau

Fel dewis arall yn lle gwrthodiad llwyr, fe all y cyngor roi caniatâd yn unol ag amodau, er enghraifft, cyfyngu ar yr hyn y gallwch ei wneud ar y safle, neu ofyn i chi gael cymeradwyaeth benodol ar gyfer agweddau ar y datblygiad, megis y deunyddiau sydd i'w defnyddio, cyn y gallwch fwrw ymlaen. Eto, mae'n rhaid i'r cyngor roi rhesymau dros yr amodau. Os nad ydych yn barod i dderbyn yr amodau, gallwch drafod y sefyllfa gyda'r swyddog cynllunio ac mae'n bosibl y gall hwnnw neu honno awgrymu ffyrdd i oresgyn gwrthwynebiadau'r cyngor.

A gaiff unrhyw un weithredu caniatâd cynllunio?

Mae caniatâd cynllunio yn mynd gyda'r tir. Felly, nid yw'r cwestiwn o bwy sy'n mynd i ymgymryd â datblygiad y rhoddwyd caniatâd ar ei gyfer, neu pwy fydd yn meddiannu'r eiddo ar ôl hynny, yn berthnasol fel arfer. Mae hyn yn golygu bod tir neu adeiladau yn gallu cael eu gwerthu neu eu gosod gyda mantais caniatâd cynllunio fel arfer. Ond yn achlysurol gall amodau cynllunio (gweler uchod) gyfyngu ar ddefnydd neu feddiant tir neu eiddo i berson neu gwmni a enwir. Os dymunwch werthu neu osod adeilad neu dir sy'n ddarostyngedig i ganiatâd amodol o'r fath bydd angen i chi wneud cais i'r cyngor am gael dileu'r amod.

Rhan 6

Beth os caiff eich cais ei wrthod neu ei ohirio?

Rhaid i'r cyngor roi rhesymau ysgrifenedig dros wrthod caniatâd.

Gwrthodiad llwyr

Os bydd y cyngor yn gwrthod eich cais yn llwyr, mae gennych yr hawl i apelio i Weinidogion Cymru (gweler Rhan 7).

Penderfyniadau sydd wedi'u gohirio

Os na chewch benderfyniad o fewn wyth wythnos ar ôl gwneud eich cais ffurfiol mae gennych hawl hefyd i apelio i Weinidogion Cymru (gweler Rhan 7), oni bai eich bod wedi cytuno yn ysgrifenedig i ymestyn y cyfnod hwnnw. Os byddwch yn apelio, nid y cyngor fydd yn gyfrifol am eich cais mwyach ac fe all gymryd mwy o amser i benderfynu na phetaech wedi dyfalbarhau gyda'r cyngor.

Rhan 7

Apelau

Rhoddir ystyriaeth i apelau gan Arolygydd Cynllunio annibynnol a benodir gan Weinidogion Cymru.

Mae'r mwyafrif o apelau'n cael eu trafod yn ysgrifenedig a'u penderfynu o fewn 16 wythnos. Caiff rhai eu penderfynu drwy gyfrwng gwrandawriad anffurfiol gerbron Arolygydd; mae'r math hwn o apêl yn cymryd hyd at 22 wythnos i'w benderfynu fel arfer. Penderfynir rhai ar ôl cynnal ymchwiliad cyhoeddus sy'n cymryd hyd at 30 wythnos yn aml.

Rhoddir gwybodaeth bellach mewn llyfryn rhad ac am ddim, Gwneud eich Apêl Cynllunio, sydd ar gael gan yr Arolygiaeth Gynllunio, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 3NQ, rhif ffôn: 029 2082 5670.

A yw apêl yn debygol o lwyddo?

Caiff apelau eu trafod yn ôl eu haeddiant yn unig. Mae tua un rhan o dair o apelau ar gyfer datblygiad busnes yn llwyddiannus.

Oes yna derfyn amser ar apelau?

Rhaid i chi anfon eich apêl at yr Arolygiaeth Gynllunio i gyrraedd o fewn chwe mis ar ôl dyddiad yr hysbysiad sy'n rhoi penderfyniad y cyngor neu, os na chafwyd penderfyniad, o fewn chwe mis ar ôl y dyddiad y dylai'r penderfyniad fod wedi'i wneud. Mae hyn yn rhoi amser i chi ystyried a allwch oresgyn gwrthwynebiadau'r cyngor mewn ffyrdd eraill, naill ai drwy drafodaeth neu drwy newid eich cynnig.

Faint fydd apêl yn ei gostio?

Ni chodir tâl am wneud apêl ond byddwch yn siŵr o dynnu rhywfaint o gostau wrth gyflwyno'ch cais. Bydd y gost yn dibynnu ar y dull gweithredu sydd i'w ddilyn ac ar gymhlethdod yr achos.

Mewn ymchwiliad neu wrandawriad, gall y cyngor neu bobl eraill sy'n gysylltiedig â'r apêl wneud cais am gostau yn erbyn un o'r partïon eraill o ganlyniad i ymddygiad "afresymol", er enghraifft, methu â chyflwyno dogfennau neu fynychu cyfarfod. Byddai'n rhaid dangos bod costau diangen wedi'u tynnu o ganlyniad i'r ymddygiad hwn. Ni chaniateir costau apêl ar sail pwy sy'n "ennill" yr apêl. Ceir esboniad manwl o'r trefniadau ar gyfer caniatáu costau yng Nghylchlythyr 23/93 y Swyddfa Gymreig, "Awards of Costs Incurred in Planning and Other (Including Compulsory Purchase Order) Proceedings". Ceir gwybodaeth bellach yn llyfryn y Llywodraeth, "Costs Awards in Planning Appeals: A Guide for Appellants", sydd ar gael oddi wrth yr Arolygiaeth Gynllunio (gweler y cyfeiriad uchod).

Rhan 8

Beth os ydych wedi bwrw ymlaen heb y caniatâd angenrheidiol?

Os ydych wedi bwrw ymlaen heb y caniatâd angenrheidiol mae'n bosibl mai dim ond gofyn i chi wneud ôl-gais a wnaiff y cyngor. Mae llawer yn dibynnu ar natur y datblygiad a'i effaith ar gymdogion. Os bydd y cyngor o'r farn bod y datblygiad yn golygu torri rheolau cynllunio, fe allent gymryd camau gorfodi adferol.

Camau gorfodi

Fel arfer bydd hyn yn golygu rhoi hysbysiad gorfodi yn nodi'r mesurau sy'n angenrheidiol i wneud yn iawn am dorri'r rheolau cynllunio, ac erbyn pa ddyddiad y mae'n rhaid eu gweithredu. Mae'n bosibl y bydd rhaid i chi



roi'r gorau i'ch gweithgareddau neu ddymchwel yr adeilad neu ran ohono. Os nad ydych wedi cydymffurfio ag amod sy'n gysylltiedig â chaniatâd cynllunio, gall y cyngor gyhoeddi hysbysiad torri amod yn ei gwneud yn ofynnol i chi wneud gwaith i fodloni telerau'r amod.

Mae gennych hawl i apelio i Weinidogion Cymru yn erbyn hysbysiad gorfodi. Os gwrthodir yr apêl ac os daw'r hysbysiad i rym, mae'n drosedd peidio â chydymffurfio ag ef, ac fe all y cyngor benderfynu eich erlyn. Gan fod achos gorfodi yn debygol o gymryd amser a thorri ar draws eich busnes, mae'n ddoeth ymgynghori â'r cyngor cyn bwrw ymlaen â'ch datblygiad arfaethedig.

Nid oes gennych hawl i apelio yn erbyn hysbysiad torri amod a byddwch yn agored i gael eich erlyn os na chydymffurfiwch ag ef.

Mae llyfryn rhad ac am ddim o'r enw "Enforcement Notice Appeals: A Guide to Procedure" yn rhoi canllawiau ar y modd i apelio yn erbyn hysbysiad gorfodi. Gallwch gael copi oddi wrth eich cyngor neu gan yr Arolygiaeth Gynllunio (gweler Rhan 7).

Atodiad 1

Dosbarthiadau defnydd

Mae'r dosbarthiadau defnydd canlynol wedi'u nodi yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (y cyfeirir ato yn Rhan 2, tudalen 6).

A1 Siopau

Siopau, swyddfeydd post, siopau teithio, siopau trin gwallt, trefnwyr angladdau, siopau sychlanhau dillad.

A2 Gwasanaethau ariannol a phroffesiynol

Banciau, cymdeithasau adeiladu, siopau betio, a gwasanaethau ariannol a phroffesiynol eraill.

A3 Bwyd a diod

Tafarnau, tai bwyta, caffis a siopau bwyd poeth i'w fwyta allan.

B1 Busnes

Swyddfeydd, ymchwilio a datblygu, diwydiant ysgafn sy'n addas mewn ardal drigiannol.

B2 Diwydiant cyffredinol

B8 Storio a dosbarthu

Yn cynnwys manau storio yn yr awyr agored. Nid yw'n cynnwys defnyddio adeilad neu dir ar gyfer storio neu ddsbarthu deunydd ymbelydrol neu wastraff ymbelydrol.

C1 Gwestai

Gwestai a lletyau lle nad oes unrhyw elfen arwyddocaol o ofal yn cael ei darparu.

C2 Sefydliadau preswyl

Cartrefi gofal preswyl, ysbytai, cartrefi nyrsio, ysgolion preswyl, colegau a chanolfannau hyfforddi preswyl.

C3 Tai annedd

Tai teuluol, neu dai â hyd at chwech o bobl yn byw gyda'i gilydd fel un teulu, gan gynnwys cartref lle darperir gofal ar gyfer y trigolion.

D1 Sefydliadau di-breswyl

Meddygfeydd, methrinfeydd, canolfannau dydd, ysgolion, orielau celf, amgueddfeydd, llyfrgelloedd, neuaddau, eglwysi.

D2 Ymgynnull a hamdden

Sinemâu, neuaddau cyngerdd, neuaddau bingo a dawns, casinos, pyllau nofio, canolfannau sglefrio, gymnasia neu ganolfannau chwaraeon (ac eithrio ar gyfer cystadlaethau moduro neu lle defnyddir drylliau).

NEWID DEFNYDD NAD OES ANGEN CAIS CYNLLUNIO AR EI GYFER

Caniateir newidiadau defnydd rhwng y dosbarthiadau canlynol gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995

O	I
A2 (gwasanaethau ariannol a phroffesiynol) lle mae gan eiddo ffenestr arddangos ar lefel y llawr	A1 (siop)
Gwerthu cerbydau modur	A1 (siop)
A3 (bwyd a diod)	A1 (siop)
A3 (bwyd a diod)	A2 (gwasanaethau ariannol a phroffesiynol)
B1 (busnes) (cyfyngir caniatâd i 235 metr sgwâr o arwynebedd llawr yn yr adeilad)	B8 (storio a dosbarthu)
B2 (diwydiant cyffredinol)	B1 (busnes)
B2 (diwydiant cyffredinol) (cyfyngir caniatâd i 235 metr sgwâr o arwynebedd llawr yn yr adeilad)	B8 (storio a dosbarthu)
B8 (storio a dosbarthu) (cyfyngir caniatâd i 235 metr sgwâr o arwynebedd llawr yn yr adeilad)	B1 (busnes)

Nid oes angen cais cynllunio ar gyfer newid defnydd yn yr amgylchiadau a ganlyn: o A1 i A1 ynghyd ag un fflat uwchben; ac o A2 i A2 ynghyd ag un fflat uwchben. Gellir gwyrddroi'r newidiadau hyn heb wneud cais os oedd y rhan sydd bellach yn fflat naill ai'n cael ei defnyddio at ddefnydd A1 neu A2 yn union cyn ei throï'n fflat.

NEWID DEFNYDD Y MAE ANGEN CANIATÂD CYNLLUNIO AR EI GYFER

Mae angen caniatâd cynllunio bob amser ar gyfer newid defnydd sy'n ymwneud â chanolfannau difyrrwch, theatrau, iardiau sgrap, gorsafoedd petrol, adeiladau i arddangos ceir (ac eithrio newidiadau defnydd o adeiladau arddangos ceir sydd ar werth i ddefnydd Dosbarth A1), busnesau taci a llogi ceir a hostelau.

Atodiad 2

Canllawiau Pellach

CANLLAWIAU CYNLLUNIO

Mae polisi cynllunio Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi'i nodi yn "**Polisi Cynllunio Cymru**"* (Mawrth 2002), "**Cynlluniau Datblygu Lleol Cymru**"* (Rhagfyr 2005), Datganiadau Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog* ("MIPPS") ac mewn Cylchlythyrau. Mae'n cynnwys MIPPS 02/2005 "Cynllunio ar gyfer Manwerthu a Chanol Trefi".

Mae cyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (Cymru)* (TAN(W)) ar bynciau penodol yn cyd-fynd â hwy. Maent yn cynnwys:

TAN 4 Manwerthu a Chanol Trefi

TAN 7 Rheoli Hysbysebion Awyr Agored

*ar gael yn yr adran Cynllunio ar wefan Llywodraeth y Cynulliad (www.cymru.gov.uk) sydd, ynghyd â'r Porth Cynllunio (www.planningportal.gov.uk), yn darparu mwy o wybodaeth

TAN 9 Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

TAN 11 Sŵn

TAN 18 Cludiant

TAN 19 Telathrebu

Ceir Mynegai o Bolisi Cynllunio Cymru yn yr Adran ‘Cynllunio’ ar wefan Llywodraeth y Cynulliad.

Atodiad 3

Cyfeiriadau defnyddiol

Cyddfederasiwn Diwydiant Prydain

The Smaller Firms Council
Centre Point
103 New Oxford Street
Llundain WC1A 1DU
Ffôn 020 7379 7400

Sefydliad Brenhinol Cynllunio Trefol

41 Botolph Lane
Llundain EC3R 8DL
Ffôn 020 7929 9494

Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig

Information Centre
Surveyor Court
Westwood Way
Coventry CV4 8JE
Ffôn 02476 694757

Sefydliad Brenhinol Penseiri Prydain

66 Portland Place
Llundain W1B 1AD
Ffôn 020 7580 5533

Cymorth i Fusnesau yng Nghymru

Llygad Busnes yw'r porth ar gyfer gwasanaethau cymorth busnes yng Nghymru. Mae'n cynnwys pwynt hwylus a chyfleus ar gyfer pob ymholiad am gymorth busnes yng Nghymru ac mae'n cael ei noddi gan Lywodraeth y Cynulliad. Ei rôl yw darparu gwybodaeth ddiduedd, am ddim i fusnesau hen a newydd a'u rhoi ar ben ffordd.

Mae'r gwasanaeth ar gael dros y ffôn, drwy'r wefan ac mewn 28 o swyddfeydd Llygad Busnes lleol sydd wedi'u sefydlu ledled Cymru.

Am fwy o wybodaeth cysylltwch â: **Llygad Busnes ar 0845 7969798**

Gwefan: **www.llygadbusnes.org.uk**

