Bridgend County Borough Council
Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr

Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-Y-Bont Ar Ogwr - Cyfarwyddiaeth Cymunedau - Grŵp Datblygu

Codi Tâl Am Gyngor Cyn Ymgeisio - Nodyn Cyfarwyddyd
Fersiwn wedi'i diweddaru o 1 Ebrill 2026
Ffioedd statudol wedi'u diweddaru o 1 Rhagfyr 2025

Mae'r Cyngor wedi gweithredu system cyngor cyn ymgeisio ers mis Ebrill, 2011. Rydym yn annog ac yn croesawu'r cyfle i roi cyngor cyn y gwneir cais.

Cyflwynodd *Deddf Cynllunio (Cymru) 2015* (6 Gorffennaf, 2015) brosesau cyn ymgeisio newydd a fydd yn allweddol i'r broses effeithiol o gyflwyno ceisiadau.

Cyflwynodd Adran 18 o'r Ddeddf ofyniad statudol newydd ar gyfer Awdurdodau Cynllunio Lleol i ddarparu gwasanaeth cynghori cyn ymgeisio.

Mae'r rheoliadau'n gosod ffi genedlaethol safonol at ddibenion y gwasanaeth cyn ymgeisio statudol a daeth hyn i rym ar 16 Mawrth, 2016 o dan Rannau 1 a 2 o *Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffioedd am Geisiadau, Ceisiadau Tybiedig ac Ymweliadau Safle) (Cymru) (Diwygio) 2016*. Mae'r rheoliadau yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol ddarparu **ymateb ysgrifenedig** i bob ymholiad cyn ymgeisio dilys o fewn 21 diwrnod, oni chytunir ar estyniad amser rhwng yr awdurdod a'r ymgeisydd.

Ni fydd unrhyw gyngor ysgrifenedig ychwanegol gan Awdurdodau Cynllunio Lleol, neu gyfarfodydd/ymweliadau safle ag Awdurdodau Cynllunio Lleol ynghylch ymholiad cyn ymgeisio, yn rhan o'r gwasanaeth statudol (lefel sylfaenol).

Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru yn mynd ati i annog Awdurdodau Cynllunio Lleol i ddarparu gwasanaeth cyn ymgeisio mwy cynhwysfawr yn ychwanegol at yr isafswm statudol a chydnabod y gallai hyn fod yn destun tâl dewisol o dan adran 93 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003.

Ein nod yw galluogi a hybu datblygiad o ansawdd uchel. Rydym wedi adolygu ein hatodlen codi tâl am gyngor cyn ymgeisio ac, er ein bod wedi cynyddu'r taliadau o'i gymharu â lefelau 2011, byddant yn ein galluogi i ddarparu gwasanaeth mwy ymatebol a phroffesiynol a fydd yn lleihau ansicrwydd ac yn gost-effeithiol iawn i bobl sy'n paratoi cais cynllunio.

Mabwysiadwyd nodyn cyfarwyddyd newydd ym mis Mehefin 2016, adolygwyd y broses cyn ymgeisio yn Hydref 2018 a daeth nodyn cyfarwyddyd wedi'i ddiweddaru i rym ddydd Llun 1 Ebrill, 2019 yn dilyn adroddiad i'r Pwyllgor Rheoli Datblygu. Yn dilyn adroddiad i'r Cabinet ar 18 Mai 2021, diweddarodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y Nodyn Cyfarwyddyd i gynnwys y ddarpariaeth ar gyfer Cytundebau Perfformiad Cynllunio gyda datblygwyr (ar sail adennill costau) a chyflwyno mesurau adennill costau ychwanegol. Mae'r nodyn cyfarwyddyd cyfredol hwn yn darparu ar gyfer y cynnydd diweddar mewn chwyddiant o tua 10%.

Mae'r ffioedd hyn yn ychwanegol at y ffioedd sy'n daladwy ar gyfer cyflwyno ceisiadau. Os byddwch yn gwneud cais ar ôl derbyn cyngor yr ydych wedi talu amdano, mae'r ffi cyflwyno cais llawn yn parhau i fod yn berthnasol.

Bwriad y cyngor yw eich helpu i ddeall y ffordd orau o fynd ati i geisio caniatâd a chynnig yr opsiwn o lefel statudol y gwasanaeth neu lefel gwasanaeth anstatudol mwy pwrpasol, hyblyg a chynhwysfawr.

Y prif newidiadau i'r ffordd yr ydym wedi cymeradwyo ein gwasanaeth cyngor cyn ymgeisio o'r blaen yw:

- system codi tâl wedi'i theilwra a theg sy'n gysylltiedig â math a graddfa'r datblygiad a gynigir;
- tâl newydd am gyngor dylunio i ddeiliad tŷ i dalu am yr amser a'r gost o asesu estyniad domestig ac ati;
- gwasanaeth cynghori pwrpasol a chynhwysfawr gan gynnwys yr opsiwn o gynnal cyfarfodydd ac ymweliadau safle; a
- cyfarfod "cwmpasu" cychwynnol am ddim gyda datblygwyr ar ddatblygiadau mawr (o hyd at awr) i nodi'r wybodaeth y mae'n ofynnol ei chynnwys gyda chyflwyniad cyn ymgeisio a'r mewnbwn gofynnol gan adrannau eraill y Cyngor ac ymgyngoreion statudol megis yr Awdurdod Priffyrdd a Diogelu'r Cyhoedd ac ati.

Mae manteision sylweddol o ran ceisio ein cyngor oherwydd

- Mae'n rhoi cyfle i chi ddeall sut y bydd ein polisïau'n cael eu cymhwyso i'ch datblygiad chi.
- Gall nodi'n gynnar lle mae angen mewnbwn arbenigol, er enghraifft am adeiladau rhestredig, coed, tirlunio, sŵn, llifogydd, trafnidiaeth, halogi tir, ecoleg neu archaeoleg.
- Bydd yn eich cynorthwyo i baratoi cynigion ar gyfer cyflwyno ffurfiol a fydd, ar yr amod eich bod wedi ystyried ein cyngor yn llawn, yn cael eu trin yn gyflymach.
- Gall arwain at ostyngiad yn yr amser a dreulir gan eich cynghorwyr proffesiynol wrth lunio cynigion.

Gall nodi bod cynnig yn gwbl annerbyniol, gan arbed y gost o fynd ar drywydd cais ffurfiol i chi.

Efallai y byddwch yn gallu dod o hyd i'r wybodaeth sydd ei hangen arnoch ar dudalennau cynllunio ein gwefan www.bridgend.gov.uk/planning neu ar wefan y Porth Cynllunio www.planningportal.gov.uk.

Gall deiliaid tai sy'n ceisio ymestyn eu cartrefi gael mynediad i'n gwefan i weld a oes angen caniatâd cynllunio a gallant hefyd gael mynediad at ein cyngor Canllaw Cynllunio Atodol ar ddatblygu gan ddeiliad tŷ. Fodd bynnag, rydym yn cyflwyno tâl newydd am ymateb i ymholiadau ynghylch a yw cynnig yn fath o ddatblygiad a ganiateir ai peidio oherwydd goblygiadau adnoddau darparu'r cyngor hwn.

GWASANAETH CYNGHORI CYN YMGEISIO STATUDOL LLYWODRAETH CYMRU

Mae Gwasanaeth Cynghori Cyn Ymgeisio Statudol Llywodraeth Cymru yn nodi bod yn rhaid i ddatblygwyr gyflwyno **ffurflen ymholiad cyngor cyn ymgeisio wedi'i chwblhau** sy'n cynnwys gwybodaeth am eu cynnig i alluogi ymateb gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd gofyn iddynt, o leiaf, ddarparu:

- Enw, cyfeiriad a manylion cyswllt
- Disgrifiad o'r cynnig (gan gynnwys nodi unrhyw gynnydd mewn arwynebedd llawr a/neu nifer yr unedau newydd a gynigir)
- Cyfeiriad y Safle
- Cynllun Lleoliad
- Ffi

Mae'r ffioedd a godir ar gyfer y gwasanaeth cyn ymgeisio statudol yr un fath ledled Cymru, er eu bod yn amrywio yn dibynnu ar faint a graddfa'r datblygiad arfaethedig fel a ganlyn:

- Deiliad Tŷ - £33
- Mân ddatblygiad - £332
- Datblygiad mawr - £797
- Datblygiad enfawr - £1328

Diffinnir datblygiad enfawr fel datblygiad sy'n fwy na 24 o anheddau, neu 0.99 hectar, neu 1,999 metr sgwâr.

Byddwn yn anfon cydnabyddiaeth atoch o'ch cais am gyngor cyn ymgeisio ar ôl derbyn ymholiad dilys.

Dylai ymgeiswyr ar gyfer datblygiadau deiliad tŷ, o leiaf, ddisgwyl derbyn y wybodaeth ganlynol yn eu hymateb ysgrifenedig:

- Hanes cynllunio perthnasol y safle
- Polisïau'r cynllun datblygu perthnasol y bydd y cynnig datblygu yn cael eu hasesu yn eu herbyn
- Canllawiau cynllunio atodol perthnasol (h.y. dylunio, cadwraeth ac ati)
- Unrhyw ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill
- Asesiad cychwynnol o'r datblygiad arfaethedig

Ar gyfer pob cynnig datblygu arall, bydd ymgeiswyr yn derbyn yr holl wybodaeth a amlinellir uchod, yn ogystal â chyngor ynghylch a yw unrhyw gyfraniadau Cytundeb Cyfreithiol Adran 106 yn debygol o gael eu ceisio a manylion cwmpas a swm y cyfraniadau hyn.

Heb dalu'r ffi briodol, ni fydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan unrhyw rwymedigaeth i dderbyn a phrosesu ffurflen ymholiad cyn ymgeisio.

Dim ond drwy'r gwasanaeth anstatudol a gynigir gan yr awdurdod cynllunio lleol y gellir darparu cyngor ar gyfer ceisiadau am ganiatâd adeilad rhestredig a hysbysebion. Mae Erthygl 4 o Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Gwasanaethau Cyn ymgeisio) (Cymru) 2016 yn nodi bod ceisiadau cymwys yn geisiadau am ganiatâd cynllunio a wneir i awdurdod cynllunio lleol ar gyfer datblygu tir.

GWASANAETH CYNGHORI CYN YMGEISIO ANSTATUDOL CBSPyB

Byddwn bob amser yn gofyn i chi ysgrifennu atom gyda manylion eich cynnig os ydych am i ni wneud sylwadau ar adeilad, estyniad, dyluniad ac ati penodol.

Ar gyfer **pob ymholiad o dan y gwasanaeth anstatudol,** bydd angen i chi anfon y canlynol atom fel isafswm:

- Manylion ysgrifenedig y cyfeiriad a'r cynnig;
- Disgrifiad o natur a graddfa'r datblygiad arfaethedig a'r defnydd y mae tir ac adeiladau i'w roi iddo;
- Cynllun lleoliad y safle gyda'r safle wedi'i farcio'n glir (i raddfa gydnabyddedig, pwynt gogledd ac ati);
- Lluniadau braslunio sy'n rhoi manylion y cynnig (i raddfa gydnabyddedig);
- Ffotograffau o'r safle a'r ardal gyfagos, gan roi sylw arbennig i unrhyw dai cyfagos neu ddatblygiad arall y gallai eich cynnig effeithio arnynt
- Manylion cyswllt llawn gan gynnwys rhif ffôn a chyfeiriad e-bost;
- Y ffi briodol – **Ni fydd yr ymholiad yn cael ei gofrestru ar y system ac ni wneir unrhyw waith manwl hyd nes y bydd y ffi lawn wedi'i thalu;**
- Datganiad Dylunio a Mynediad drafft cychwynnol a/neu Ddatganiad Treftadaeth;
- Trefniadau mynediad a pharcio;
- Efallai y bydd angen i'r cyflwyniad hefyd gyd-fynd ag asesiadau ecolegol, tirwedd, halogiad tir, llifogydd a thrafnidiaeth yn dibynnu ar leoliad, natur a chymhlethdod y datblygiad.

YR HYN Y BYDDWN YN EI WNEUD

Ar ôl derbyn eich ymholiad cychwynnol, byddwn yn penderfynu a oes angen cyngor cyn ymgeisio arno a pha fath o gyngor sydd fwyaf addas. Yna byddwn yn gwirio bod y ffi briodol wedi'i thalu. Os nad yw wedi'i thalu, byddwn yn cysylltu â chi i gadarnhau na fyddwn yn bwrw ymlaen â'ch ymholiad nes bod y ffi briodol wedi'i thalu.

Pan fydd y ffi wedi'i thalu, bydd eich ymholiad yn cael ei neilltuo i swyddog priodol.

Byddwn yn ceisio ymateb i'ch ymholiad o fewn y cyfnodau ymateb targed fel yr amlinellir yn yr atodlen codi tâl. Ni allwn warantu ymateb o fewn y cyfnod hwn gan y gallem fod yn aros am ymatebion i'r ymgynghoriad ac ati a byddwn yn cysylltu â chi i gytuno ar estyniad amser. Mewn achosion arbennig o gymhleth, efallai y bydd angen mwy o amser a byddwn yn eich cynghori pryd y gallwch ddisgwyl ateb.

Os nad oes gennym ddigon o wybodaeth i ateb eich ymholiad yna byddwn yn ysgrifennu atoch drwy lythyr neu e-bost, gan nodi pa wybodaeth sydd ei hangen arnom. Os yw'r ymholiad yn ymwneud â chynnig mawr, bydd y swyddog a neilltuir i'ch ymholiad yn cysylltu â chi, ac yn cadarnhau a oes digon o wybodaeth i roi cyngor ac, os nad oes, yn gofyn am wybodaeth ychwanegol. Yn y naill achos neu'r llall, bydd y cloc yn stopio nes y derbynnir yr holl wybodaeth.

Pan geisir ymweliad safle neu gyfarfod, byddwn yn trefnu dyddiad addas yn dibynnu ar gymhlethdod y cynllun a faint o waith y bydd ei angen ymlaen llaw. Gall hyn gynnwys unrhyw amser sydd ei angen i gael barn gychwynnol gan bartïon eraill sydd â diddordeb megis y Peiriannydd Priffyrdd, Swyddog Cadwraeth Adeiladau ac ati. Fodd bynnag, ni fydd unrhyw gyfarfodydd yn cael eu cynnal heb weld y wybodaeth y gofynnwyd amdani ymlaen llaw.

Bydd presenoldeb swyddogion eraill yn y cyfarfod, gan gynnwys cynghorwyr arbenigol, yn ôl ein hargymhelliad ni a bydd angen talu ffioedd ychwanegol (gweler yr Atodlen Codi Tâl isod).

Yn dilyn yr ymweliad/cyfarfod safle, byddwn yn cadarnhau'r cyngor mewn llythyr ffurfiol.

Os bydd angen cyfarfod arall, bydd y posibilrwydd o gyfarfod o'r fath yn cael ei sefydlu ymlaen llaw ynghyd â'r ffi berthnasol y mae'n rhaid ei derbyn ynghyd ag unrhyw ddogfen berthnasol cyn y cyfarfod dilynol.

Cynhelir cyfarfodydd yn y Swyddfeydd Dinesig, Pen-y-bont ar Ogwr.

Mae gan y Rheolwr Datblygu a Rheoli Adeiladu yr hawl i wrthod cais am gyngor cyn ymgeisio os ystyrir ei fod naill ai'n amhriodol neu'n ddiangen.

BETH YW'R TALIADAU?

RHEOLI DATBLYGU CYNGOR BWRDEISTREF SIROL PEN-Y-BONT AR OGWR

Canllawiau ar Daliadau Cyn Ymgeisio –
Gwasanaeth Anstatudol CBSPyB o 1 Ebrill 2026
Ffioedd Gwasanaeth Statudol Llywodraeth Cymru o 1 Rhagfyr 2025

Categori/Graddfa'r Datblygiad	Gwasanaeth Statudol LIC - Cyngor Ysgrifenedig yn Unig	Gwasanaeth Anstatudol - Cyngor/Ymateb Ysgrifenedig yn Unig	Cyngor Ysgrifenedig a Chyfarfod (safle neu swyddfa)	Cyngor Ysgrifenedig Ychwanegol a/neu Gyfarfodydd	Amser Ymateb Targed o Ymholiad neu Ddyddiad Cyfarfod (Diwrnodau)
Cyngor i Ddeiliaid Tai parthed: Datblygu a Ganiateir	-	£50	£65	£31	14
Ymholiadau Datblygu Eraill a Ganiateir:	-				14
• **Datblygu Amaethyddol a Choedwigaeth**		£62	£93	£62	
• **Cynigion Gweithredwyr Telathrebu**		£62	£93	£62	
• **Newidiadau i'r Defnydd o dir ac adeiladau**		£62	£93	£62	
• **Datblygiad masnachol/diwydiannol**		£62	£93	£62	
• **Cynlluniau microgynhyrchu/ynni adnewyddadwy annomestig**		£62	£93	£62	
• **Cynlluniau microgynhyrchu/ynni adnewyddadwy domestig**		£31	£62	£31	
• **Defnyddiau Dros Dro ac Adeiladau**		£31	£62	£31	
Cyngor dylunio i ddeiliad tŷ	£33	£112	Amh. (ymweliad safle wedi'i gynnwys yn y ffi)	£62	21
Chwilio Hanes Cynllunio	-	£50 y llain/safle ar gyfer ceisiadau ers 1996	Amh.	Amh.	21

		£98 y llain/safle ar gyfer ceisiadau ers 1976			
Tynnu Hawliau PD	-	£62 y llain	Amh.	Amh.	21
Cydymffurfio ag Amodau/Hysbysiadau	-	£62/£185	£122/£366	Amh.	14
Gwaith ar Goed a Warchodir	-	£62	£122	£62	14
Mân Ddatblygiadau Amaethyddol a Choedwigaeth	-	£185	£308	£122	21
Mân Ddatblygiad Masnachol/Newid defnydd* (arwynebedd llawr gros hyd at 500 metr sgwâr)	£332	£308	£431	£245	21
Mân Waith i Adeiladau Rhestredig/mewn Ardaloedd Cadwraeth	-	£122	Amh. (ymweliad safle wedi'i gynnwys yn y ffi)	£62	21
Hysbysebion	-	£122	£185	£122	21
Copïau o Hysbysiadau Penderfyniad	-	£20	Amh.	Amh.	7
Copïau o Gytundebau Cyfreithiol S.106	-	£20	Amh.	Amh.	7
Copïau o'r Gorchymyn Prynu Gorfodol	-	£20	Amh.	Amh.	7
Mae amodau cadarnhau/S.106 wedi'u rhyddhau	-	£122	£185	Amh.	14
Tystysgrifau Cyn Prynu/Tystysgrifau Cwblhau	-	£350 ar gyfer tai unigol £585-£1170 ar gyfer eiddo mwy	-	-	21
Gwiriad Dilysu Cyn Cyflwyno	-	£105-£234 yn dibynnu ar gymhlethdod y cynnig	-	-	-
Cwblhau holiaduron trwydded Rhanddirymiad CNC	-	£292	-	-	-
Gorchmynion Cau Priffyrdd sy'n ofynnol o dan Ganiatâd Cynllunio	-	Cyfradd fesul awr a ffioedd cyfreithiol neu ofynion cyhoeddusrwydd	-	-	-

** Ffi cyngor cyn ymgeisio i'w phennu gan Swyddogion Cynllunio ar y cyd â Datblygu Economaidd e.e. ar gyfer defnyddiau cyflogaeth B1, B2 neu B8*

Categori/Graddfa'r Datblygiad	**Gwasanaeth Statudol LIC - Cyngor**	**Gwasanaeth Anstatudol - Cyngor/Ymateb**	**Cyngor Ysgrifenedig a Chyfarfod**	**Cyngor Ysgrifenedig Ychwaneg**	**Amser Ymateb Targed o Ymholiad**

	Ysgrifenedig yn Unig	Ysgrifenedig yn Unig	(safle neu swyddfa)	ol a/neu Gyfarfodydd	neu Ddyddiad Cyfarfod (Diwrnodau)
Datblygu Ar Raddfa Fwy					
Anheddau newydd /trosi i breswyl 1-2 annedd	£332	Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys	£431	£122	21
3-4 annedd	£332	Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys	£614	£245	28
5-9 annedd (gan gynnwys Rhwymedigaethau Cynllunio)	£332	Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys	£1228	£368	35
Annedd Menter Wledig	£332	Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys	£736	£308	35
Trosi Ysgubor	£332	Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys	£614	£245	28
Datblygu Amaethyddol a Choedwigaeth (500-1000 metr sgwâr)	£332	£368	£491	£184	28
Datblygu Masnachol/Newid defnydd * (500 – 1000 metr sgwâr)	£332	£921	£1044	£308	35
Cynlluniau Ynni Adnewyddadwy ar Raddfa Ddomestig nad ydynt yn ddatblygu a ganiateir**					
Cynlluniau Ynni Dŵr Ar Raddfa Fach	£332	£308	£431	£122	28
Paneli Solar/Ffotofoltäig	£332	£308	£431	£122	28
Tyrbinau Sengl hyd at 40m i flaen y llafn	£332	£614	£736	£245	35

** Ffi cyngor cyn ymgeisio i'w phennu gan Swyddogion Cynllunio ar y cyd â Datblygu Economaidd e.e. ar gyfer defnyddiau cyflogaeth B1, B2 neu B8*
*** I'w gadarnhau gan y Swyddog Cynllunio yn seiliedig ar y manylion a ddarparwyd*

Categori/Graddfa'r Datblygiad	Gwasanaeth Statudol LIC - Cyngor Ysgrifenedig yn Unig	Gwasanaeth Anstatudol - Cyngor/Ymateb Ysgrifenedig yn Unig	Cyngor Ysgrifenedig a Chyfarfod (safle neu swyddfa)	Cyngor Ysgrifenedig Ychwanegol a/neu Gyfarfodydd	Amser Ymateb Targed o Ymholiad neu Ddyddiad Cyfarfod (Diwrnodau)
Datblygiad Mawr **(D.S. cyfarfod cwmpasu cyntaf gyda Swyddogion yn rhad ac am ddim)**			**Uchafswm – ffi i'w chytuno yn dilyn y cyfarfod cwmpasu cychwynnol (Isafswm Ffi o £1000)**		
10 neu fwy o anheddau (neu 32 annedd fesul hectar) **inc. Rhwymedigaethau Cynllunio**	£797 < 25 uned £1328 > 24 uned	Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys	£3166 £6142	£1228 £3071	35 42
Datblygu Amaethyddol a Choedwigaeth **(> 1000 metr sgwâr)**	£797 < 2000 metr sgwâr £1328 > 1999 metr sgwâr	Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys	£1842 £3071	£614 £1228	35 42
Datblygu Masnachol/Newid defnydd * **(> 1000 metr sgwâr.)**	£797 < 2000 metr sgwâr £1328 > 1999 metr sgwâr	Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys	£3686 £6142	£1228 £3071	42 42
Cynlluniau Ynni Adnewyddadwy Masnachol (gan gynnwys asesiad o'r effaith amgylcheddol)					

- **Cynlluniau Ynni Dŵr**	-	Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys	£614	£122	35
- **Cynlluniau Gwastraff i Ynni**	-	Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys	£6142	£368	42
- **Parciau/Ffermydd Solar**	-	Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys	£6142	£614	42
- **Ffermydd Gwynt**	-	Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys	£6142	£922	42
Ennill a Gweithio Mwynau	£797	Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys	£6142	£614	42
Datblygu Gwastraff	£797	Amh. ymweliad safle wedi'i gynnwys	£6142	£614	42

** Ffi cyngor cyn ymgeisio i'w phennu gan Swyddogion Cynllunio ar y cyd â Datblygu Economaidd e.e. ar gyfer defnyddiau cyflogaeth B1, B2 neu B8*

Eithriadau

Ymholiadau'r Cyngor Tref/Cyngor Cymuned (ac eithrio Datblygu Masnachol)

Elusennau Cofrestredig (ac eithrio Cymdeithasau Tai)

Meysydd Gwasanaeth Eraill CBSPyB

Grwpiau di-elw/Cwmnïau Buddiannau Cymunedol/Eglwysi ac ati.

Cyngor cadwraeth - atgyweiriadau strwythurol brys i Adeiladau Rhestredig yn unig

Gwaith sy'n ofynnol i wella cyfleusterau a mynediad i bobl sydd wedi'u cofrestru'n anabl
(ni fyddai hynny'n ddarostyngedig i ffi cais cynllunio)

Cyngor Arbenigol	Cost Ychwanegol Fesul Awr (gan gynnwys cyfarfodydd/ymweliadau safle)
Ecolegydd CBSPyB	£70
Priffyrdd CBSPyB	£70
Cadwraeth/Treftadaeth Adeiladu CBSPyB	£70
Diogelu'r Cyhoedd CBSPyB	£70
Datblygiad Economaidd CBSPyB	£70
Parciau CBSPyB	£70
Draenio Tir/ Systemau Draenio Cynaliadwy CBSPyB	£70
Twristiaeth CBSPyB	£70

CYTUNDEBAU PERFFORMIAD CYNLLUNIO (CPC)

Prif ddiben CPC yw darparu fframwaith, y cytunwyd arno rhwng yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r ymgeisydd neu'r darpar ymgeisydd, am y broses ar gyfer ystyried cynnig datblygu mawr.

Nid oes CPC safonol gan fod pob un yn debygol o fod yn unigryw i'w amgylchiadau penodol.

Mae Deddf Llywodraeth Leol 2003 yn caniatáu i Gynghorau godi tâl am wasanaethau ychwanegol. Yn achos CPC, byddai'r gwasanaethau ychwanegol yn cynnwys y gost o ymgysylltu â staff dros dro neu staff asiantaeth i ôl-lenwi swyddogion sy'n cymryd rhan lawn amser yn y gwaith o weithio ar y prosiect neu i gaffael cyngor arbenigol i helpu i benderfynu ar y cynnig. Byddai defnyddio CPC yn caniatáu dull rheoli prosiect o ymdrin â datblygiadau mawr, gyda rheolwr prosiect a/neu dîm penodol, heb beryglu busnes fel ffrydiau gwaith arferol.

Dylid ystyried CPC fel offeryn effeithlonrwydd, sy'n darparu amserlen glir i fwrw ymlaen â chynigion datblygu sylweddol gyda manteision economaidd cysylltiedig yn ogystal â, lle bo angen, darparu adnoddau ychwanegol i sicrhau parhad gwasanaethau.

Bydd y broses y mae CPC yn ei nodi yn amrywio yn ôl nifer a chymhlethdod y materion sydd i'w hystyried a'r math o ddatblygiad a gynigir.

Efallai na fydd cynigion datblygu cymharol fach â materion cynllunio syml yn elwa o ddull CPC, er y gallai hyd yn oed cynlluniau ar raddfa lai ofyn am fewnbwn arbenigol, er enghraifft arbenigedd ecolegol, tirwedd a gweledol neu briffyrdd. Yn yr achos hwn, bydd y cyfnod penderfynu yn debygol o gael ei ymestyn ac mae angen adnoddau ychwanegol i ganiatáu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol wneud penderfyniad neu argymhelliad gwybodus, cytbwys. Bydd y rhan fwyaf o gynigion datblygu ar raddfa fawr neu sylweddol yn gofyn am ryw fath o fewnbwn ychwanegol neu arbennig a bydd y CPC yn cytuno ar yr estyniad i gyfnodau penderfynu, a ganiateir o dan y rheoliadau presennol.

Gellid cytuno ar CPC drwy gyd-ddealltwriaeth rhwng y partïon neu drwy gytundeb ffurfiol. Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd angen rhyw fath o gytundeb ysgrifenedig er mwyn cytuno ar amserlenni. Bydd hyn yn fwy perthnasol pan fydd cyfraniad ariannol yn ychwanegol at y ffi gynllunio arferol, a fyddai'n cael ei defnyddio i ddarparu unrhyw adnoddau ychwanegol sydd eu hangen i benderfynu ar y cais.

Ni ddylid ystyried CPC yn ffordd o 'brynu' caniatâd cynllunio neu osgoi'r broses gynllunio arferol. Er gwaethaf unrhyw gytundeb ar ddefnyddio CPC ar gyfer unrhyw gais cynllunio penodol, mae'n ofynnol o dan gyfraith cynllunio i bob cais cynllunio gael ei ystyried yn ôl ei deilyngdod, gan ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol gan gynnwys polisi defnydd tir cenedlaethol a lleol. Bydd yn annhebygol iawn y bydd Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno i CPC sy'n gysylltiedig â datblygiad nad oes ganddo fawr ddim siawns, os o gwbl, o gael argymhelliad ffafriol.

Elfennau cyffredin CPC:

- Mae'r cytundeb fel arfer yn cael ei lunio cyn cyflwyno cais cynllunio.
- Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r darpar ymgeisydd yn llofnodi'r cytundeb.
- Fel egwyddor gyffredinol, dylai'r cytundeb fod mor syml â phosibl, yn gyson ag ymagwedd gymesur at raddfa'r cynnig a chymhlethdod y materion a godwyd.
- Dylai'r cytundeb gynnwys un neu fwy o gerrig milltir y cytunwyd arnynt i ddiffinio'r broses o ystyried y datblygiad arfaethedig, gan gynnwys dyddiad y cytunwyd arno erbyn pryd y bydd cais yn cael ei benderfynu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Bydd y dyddiad penderfynu y cytunwyd arno yn disodli'r terfynau amser statudol arferol.
- Bydd y CPC symlaf yn gytundeb rhwng y Cyngor a'r ymgeisydd, gan bennu dyddiad penderfynu priodol ar gyfer cais cynllunio.
- Yn amlach na pheidio, cytunir ar y CPC yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio i nodi cwmpas ac amserlen ymgysylltu cyn ymgeisio a chyflwyno a phenderfynu ar y cais cynllunio.

- Cytunir ar gyfraniad ariannol ychwanegol i dalu am unrhyw gostau eithriadol, yn ychwanegol at y ffi gynllunio.

Yn bennaf, byddai CPC yn cael eu defnyddio ar gyfer cynlluniau datblygu mwy (mawr ac uwch) ond gellid eu defnyddio hefyd ar gyfer unrhyw fath o ddatblygiad sy'n gofyn am ymateb eithriadol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Gallai hyn gynnwys cynlluniau ynni adnewyddadwy neu ddatblygiad hanfodol ar safleoedd sensitif.

Gellid defnyddio CPC hefyd yn rhan o ymateb i ymgynghoriadau ar geisiadau Datblygiadau o Arwyddocâd Cenedlaethol. Cyflwynir y ceisiadau hyn i Weinidogion Cymru a'u penderfynu drwy'r Arolygiaeth Gynllunio, sy'n cymryd y rhan fwyaf o'r ffi gynllunio. Yn yr achos hwn, bydd yr awdurdod lleol yn ymgynghorai statudol a bydd yn gyfrifol am gyflawni'r amodau ac unrhyw orfodaeth ddilynol. Felly, mae'n hanfodol bod unrhyw gostau a ysgwyddir drwy sicrhau cyngor beirniadol yn gallu cael eu hadennill gan y datblygwr.

BETH MAE'R COSTAU'N EI DALU

Mae'r ffioedd hyn yn talu costau gweinyddu a'r amser a dreulir yn ymchwilio, asesu, cyfarfod yn ôl yr angen, ac wrth lunio ymateb ysgrifenedig.

Mae CThEM wedi cadarnhau drwy Bwyllgor TAW CIPFA fod y gwasanaeth cyn ymgeisio statudol a ddarperir gan Awdurdodau Cynllunio Lleol Cymru i'w drin fel rhai nad ydynt yn fusnes a'r tu allan i gwmpas TAW. Bydd y gwasanaeth anstatudol/dewisol yn parhau i fod yn agored i TAW ac mae'r atodlen codi tâl uchod yn cynnwys TAW.

Ar gyfer datblygiadau mawr, cynigir cyfarfod cwmpasu 'am ddim' o hyd at 1 awr. Diben y cyfarfod cwmpasu yw caniatáu i'r darpar ddatblygwr egluro ac amlinellu ei gynllun ac i'r Awdurdod Cynllunio Lleol nodi'r prif faterion. Bydd rhai canllawiau sylfaenol iawn yn cael eu darparu ond ni fydd unrhyw gyngor ansoddol ar hyn o bryd. Yn dilyn y cyfarfod, bydd y swyddog achos yn darparu amserlen ysgrifenedig sy'n amlinellu cwmpas y gwerthusiad cynllunio, a bydd adrannau o'r Cyngor yn cymryd rhan yn hyn, dadansoddiad o'r gost o ddarparu'r cyngor ffurfiol cyn ymgeisio ac amserlen ddrafft ar gyfer cyfarfodydd/ymatebion. Mater i'r ymgeisydd wedyn yw a ddylid ymgysylltu â'n gwasanaeth gwerthusiad cynllunio manylach neu ddefnyddio'r system statudol fwy cyfyngedig.

Bydd nifer a math y staff sy'n mynychu'r cyfarfod cwmpasu cychwynnol yn dibynnu ar y math o ddatblygiad. Bydd cynigion ar raddfa fawr iawn yn cynnwys Rheolwr y Grŵp – Datblygu, y Rheolwr Datblygu a Rheoli Adeiladu a/neu'r Rheolwr Cynllunio Datblygu.

Codir tâl ar bob prosiect neu safle ar wahân y cyfeirir ato mewn ymholiad ar y gyfradd briodol. Efallai na fydd safleoedd wedi'u rhannu'n artiffisial mewn ymgais i ddenu tariff gwahanol. Bydd nifer o geisiadau yn denu'r ffioedd lluosog priodol. Mae gan y Rheolwr Datblygu a Rheoli Adeiladu yr hawl i benderfynu ar y ffi. Os bydd unrhyw anghydfod, bydd y mater yn cael ei gyfeirio at y Pennaeth Adfywio a Datblygu y bydd ei benderfyniad yn derfynol. Os na thelir y ffi briodol o fewn 15 diwrnod gwaith ar ôl nodyn atgoffa, ni roddir ymateb.

Byddai'n well gennym i’r taliad gael ei wneud gyda cherdyn credyd drwy ffonio'r adran (Rhif Ffôn: 01656 643675) lle gellir cymryd y taliad.

SYLWER

Cynigir ein gwasanaeth cyngor cyn ymgeisio i ddatblygwyr ac ymgeiswyr unigol gan gynnwys deiliaid tai. Yn y naill achos neu'r llall mae rhai pwyntiau cyffredinol y dylech eu hystyried cyn i chi gysylltu â ni:

- Ceisiwch gysylltu â ni cyn gynted â phosibl yn eich prosiect;
- Gwnewch rywfaint o ymchwil gychwynnol eich hun gan gynnwys edrych ar ein nodiadau ar sut i gyflwyno cais dilys;
- Gofynnwch am farn y rhai y gallai eich cynigion effeithio arnynt;
- Cofiwch, po fwyaf o wybodaeth y gallwch ei rhoi i ni, y mwyaf cywir a defnyddiol y gall ein hymateb fod - dim ond cyngor amwys y gall cynigion amwys ei gael. Yr allwedd i lwyddiant y gwasanaeth hwn fydd eich bod chi yn rhoi gwybodaeth ddigonol i ni ymlaen llaw - nodir hyn yn fanylach yn y dogfennau a grybwyllir uchod; ac
- O ran materion cymhleth, byddwch yn barod i geisio cymorth proffesiynol preifat - ni fwriedir i'n gwasanaeth fod yn ddewis amgen i gyflogi ymgynghorwyr proffesiynol.

Byddwn bob amser yn gwneud ein gorau i roi'r cyngor gorau i chi ar y wybodaeth sydd wrth law. Fodd bynnag, mae angen i chi fod yn ymwybodol nad yw unrhyw gyngor a roddir gan Swyddogion y Cyngor ar gyfer ymholiadau cyn ymgeisio yn gyfystyr â phenderfyniad ffurfiol gan y Cyngor fel Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhoddir unrhyw safbwyntiau neu farn yn ddidwyll, a hyd eithaf ein gallu ond heb ragfarnu ystyriaeth ffurfiol unrhyw gais cynllunio.

Dim ond ar ôl i ni ymgynghori â phobl leol, ymgyngoreion statudol ac unrhyw bartïon eraill â diddordeb y gellir gwneud y penderfyniad terfynol ar unrhyw gais y gallech chi ei wneud. Fe'i gwneir gan y Pwyllgor Rheoli Datblygu neu gan swyddogion cynllunio a bydd yn seiliedig ar yr holl wybodaeth sydd ar gael bryd hynny.

Dylech felly fod yn ymwybodol na all swyddogion warantu'r penderfyniad ffurfiol terfynol a wneir ar eich cais(ceisiadau). Fodd bynnag, bydd unrhyw gyngor cyn ymgeisio a ddarparwyd yn cael ei ystyried yn ofalus wrth ddod i benderfyniad neu argymhelliad ar gais; yn ddarostyngedig i'r amod y gall amgylchiadau a gwybodaeth newid neu ddod i'r amlwg a allai newid y sefyllfa honno.

Sylwer y bydd y pwysau a roddir i gyngor cyn ymgeisio yn gostwng dros amser, a gall cyngor newydd gan y llywodraeth neu bolisïau cynllunio newydd ei ddisodli.

Ni ellir ad-dalu ffioedd.