



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

[www.cymru.gov.uk](http://www.cymru.gov.uk)

Llywodraeth Cymru

## **Canllawiau Technegol**

# Datblygu a ganiateir i ddeiliaid tai

Fersiwn 2

Ebrill 2014



# CYNNWYS

<b>1: CYFLWYNIAD</b>	<b>2</b>
<b>2: CYSYNIADAU ALLWEDDOL</b>	<b>4</b>
<b>3: DATBLYGIAD DOSBARTH A, CYFYNGIADAU CYFFREDINOL</b>	<b>11</b>
<b>5: GWELLIANNAU AC ADDASIADAU ERAILL I DAI ANNEDD</b>	<b>34</b>
<b>6: CYFYNGIADAU AR DDATBLYGIAD DOSBARTH A YN ERTHYGL 1(5) TIR A SAFLEOEDD TREFTAETH Y BYD</b>	<b>36</b>
<b>7: AMODAU DYLUNIO/PREIFATRWYDD AR GYFER DATBLYGIAD DOSBARTH A</b>	<b>37</b>
<b>8: ESTYNIADAU TO</b>	<b>41</b>
<b>9. ADDASIADAU I'R TO, HEB EI WNEUD YN FWY</b>	<b>49</b>
<b>10: CYNTEDDAU</b>	<b>53</b>
<b>12: LLORIAU CALED</b>	<b>63</b>

# 1: CYFLWYNIAD

## Cyflwyniad

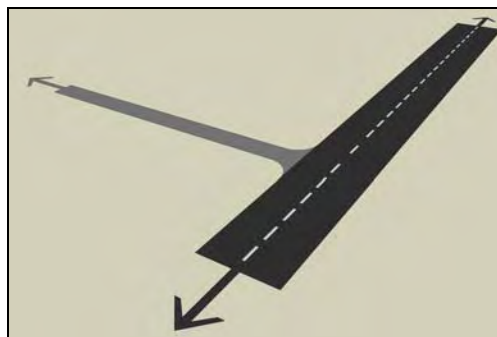
- 1.1 Mae Rhan 1 o Atodlen 2 i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 yn rhoi hawliau datblygu a ganiateir i ddeiliaid cartrefi wneud rhai mân welliannau ac addasiadau, nad oes anghydfod yn eu cylch, i'w heiddo heb fod angen gwneud cais cynllunio. Rhydd y ddogfen hon ganllawiau ar sut i ddehongli hawliau datblygu a ganiateir deiliaid cartrefi. **Fodd bynnag, nid yw'n ddehongliad awdurdodol o'r gyfraith. Mater i'r llysoedd yw hynny.**
- 1.2 Mae'r diagramau yn dangos enghreifftiau o dai safonol, ni all y canllaw gwmpasu pob math o ddyluniad na chynllun tai. Defnyddir diagramau at ddibenion dangosol yn unig. Nid ydynt ar y raddfa gywir ac nid ydynt yn ceisio dangos deunyddiau na lliwiau cyfatebol.
- 1.3 Wrth ystyried a oes hawliau datblygu a ganiateir yn gymwys i gynnig datblygu, mae angen i holl rannau a dosbarthiadau perthnasol Atodlen 2 i'r Gorchymyn gael eu hystyried. Er enghraifft, efallai na chaniateir addasu to tŷ o dan Ddosbarth A, ond efallai y caniateir y fath newidiadau o dan Ddosbarthiadau B neu C.
- 1.4 Er mwyn cael budd o hawliau datblygu a ganiateir, rhaid i gynnig fodloni'r gofynion canlynol:
  - (a) bod o fewn y disgrifiad o Ddosbarth Datblygu perthnasol;
  - (b) cydymffurfio â holl gyfyngiadau'r Dosbarth Datblygu;
  - (c) cael ei gynnal yn unol ag unrhyw amodau sy'n gymwys i'r Dosbarth Datblygu.
- 1.5 Gall awdurdodau cynllunio lleol ddileu rhai hawliau datblygu a ganiateir drwy gyflwyno "Cyfarwyddyd Erthygl 4". Efallai y bydd amodau sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio ar gyfer y tŷ presennol hefyd wedi dileu hawliau datblygu a ganiateir.
- 1.6 Os nad ydych yn siŵr a fyddai cynnig yn ddatblygiad a ganiateir, dylid cael cyngor gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Er mwyn pennu a yw datblygiad arfaethedig yn gyfreithlon ai peidio ac felly nad oes angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio, mae modd cyflwyno cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am 'Dystysgrif Datblygu Cyfreithlon'. Rhoddir rhagor o wybodaeth ar wefan y Porth Cynllunio.

## Diffiniadau Cyffredinol

- 1.7 Defnyddir y termau canlynol yn y nodyn cyfarwyddyd hwn:
  - 'Tŷ *annedd*' – nid yw'n cynnwys adeiladau ag un neu fwy o fflatiau nac un fflat a geir mewn adeilad. *Noder at ddibenion y canllaw hwn, bod y gair 'tŷ' gyfystyr a tŷ annedd*
  - 'Adeilad' – yn cynnwys unrhyw ran o adeilad ac unrhyw strwythur, ond nid yw'n cynnwys cyfarpar, peirianwaith, clwydi, ffensys, waliau nac unrhyw fath arall o glostir.
  - 'Gwreiddiol' – mewn perthynas ag adeilad a fodolai ar 1af Gorffennaf 1948, mae'n golygu ei fod yn bodoli ar y dyddiad hwnnw ac, mewn perthynas ag

adeilad a gafodd ei adeiladu ar neu ar ôl 1af Gorffennaf 1948, fel y'i hadeiladwyd.

- *'Presennol'* – adeilad fel mae'n bodoli ar y safle. Bydd y tŷ presennol yn cynnwys unrhyw ddatblygiad blaenorol i'r tŷ, p'un a oedd yn ddatblygiad a ganiateir neu'n ddatblygiad a ddeilliodd o ganiatâd cynllunio gan yr Awdurdod Lleol.
- *'Priffordd'* – dylai fod iddo ei ystyr cyfreithiol arferol h.y. unrhyw ffordd â hawl tramwy cyhoeddus, gan gynnwys ffyrdd cyhoeddus (cerbyttyrdd a throetffyrdd, llwybrau troed, llwybrau ceffylau a llwybrau beiciau. Gall priffordd fynd dros bont neu ar hyd blaendraeth. Fel rheol, ni fydd p'un a yw'r ffordd wedi'i mabwysiadu (h.y. yn cael ei chynnal a'i chadw gan arian cyhoeddus) yn berthnasol yn y cyd-destun hwn.  
Defnyddir y ddelwedd isod drwy gydol y ddogfen i ddynodi priffordd.



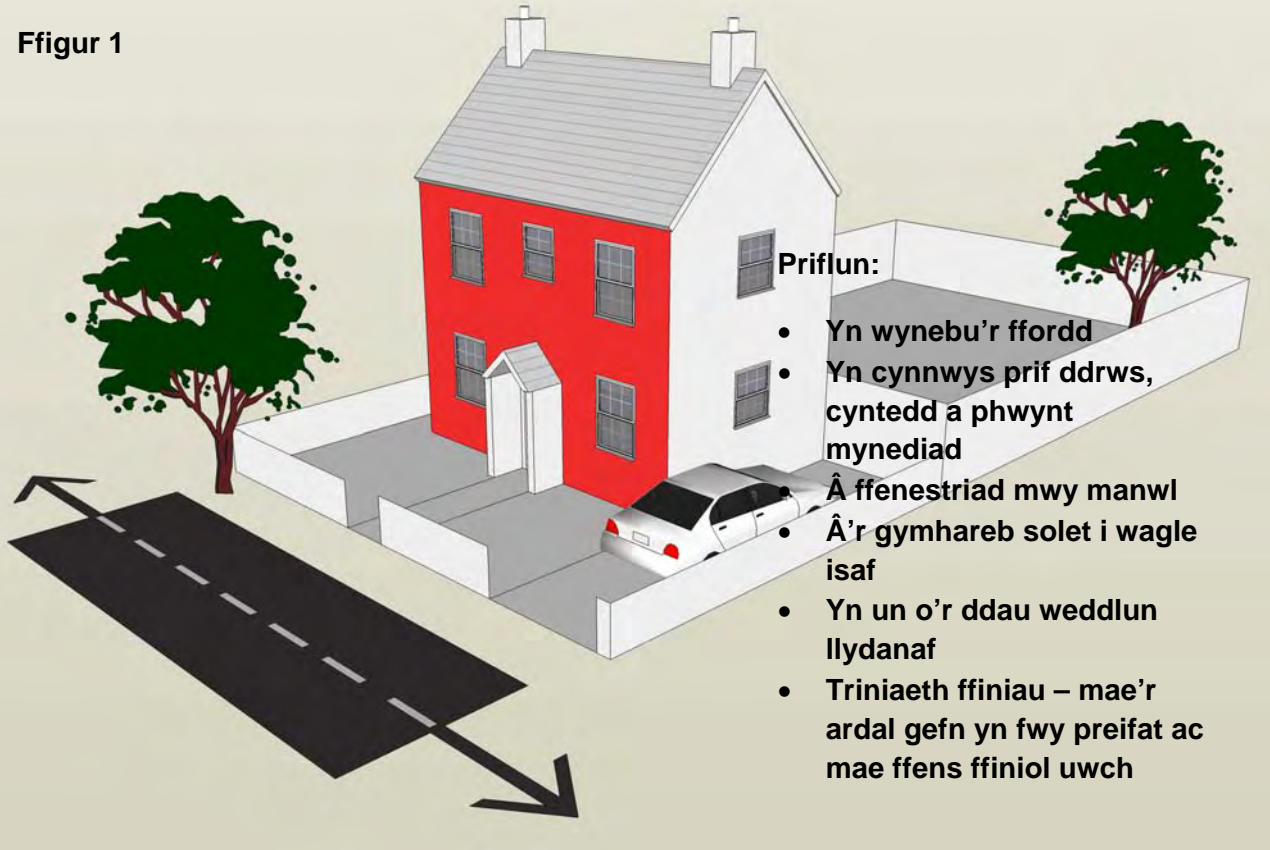
- *'Antena Micro-don'* – antena lloeren neu antena micro-don daearol.
- *'Tir erthygl 1(5)'* – yn y cyd-destun hwn, mae'n cyfeirio at dir yng Nghymru o fewn Parc Cenedlaethol, ardal o harddwch naturiol eithriadol ac ardal a ddynodwyd yn ardal cadwraeth.
- *'Safle Treftadaeth y Byd'* – eiddo sy'n ymddangos ar Restr Treftadaeth y Byd a gedwir o dan erthygl 11(2) o Gonfensiwn UNESCO ar Amddiffyn Treftadaeth Diwylliannol a Naturiol y Byd, 1972.

## 2: CYSYNIADAU ALLWEDDOL

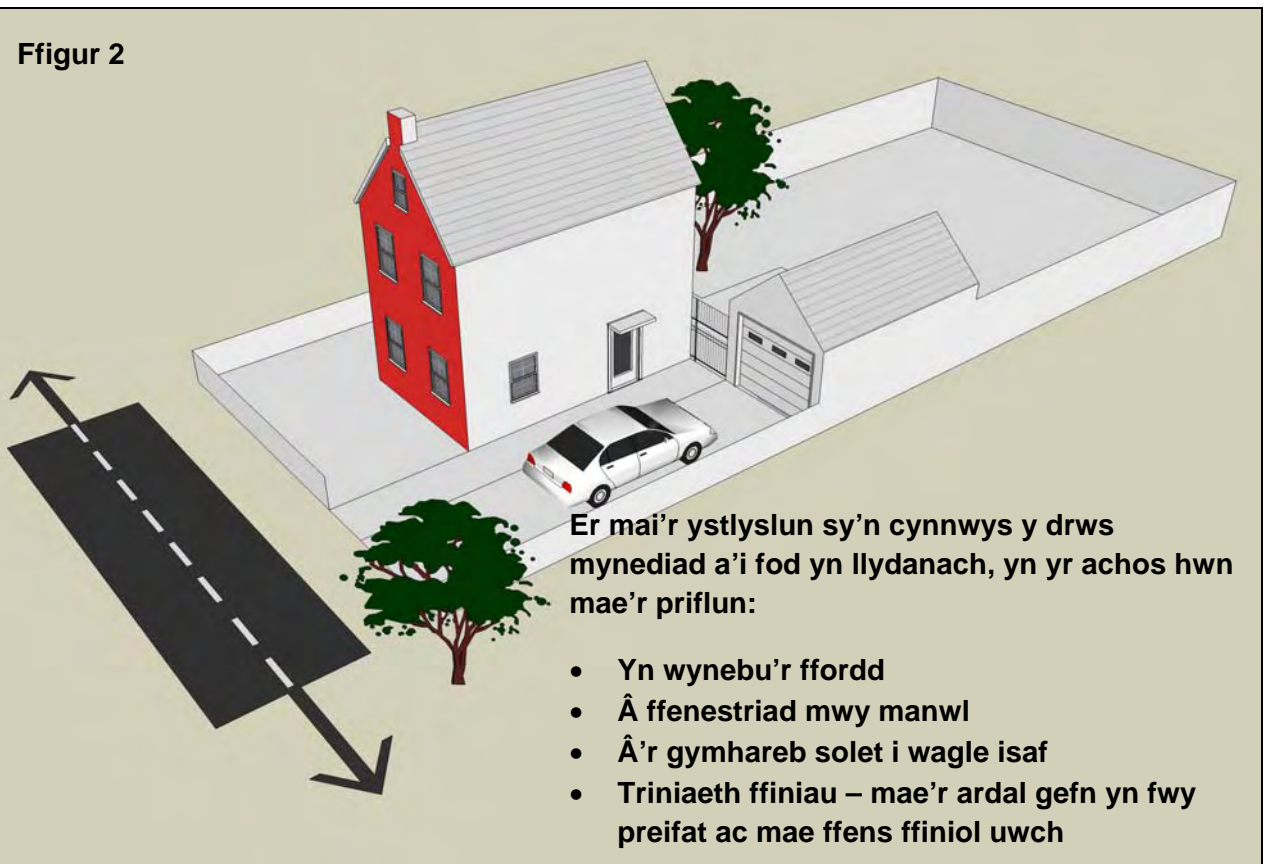
### Priflun

- 2.1 Mae'r diffiniad o'r "priflun" yn gysyniad allweddol. Fe'i defnyddir i nodi gweddlyn y tŷ annedd gwreiddiol sydd, drwy rinwedd ei ddyluniad neu ei leoliad, neu'r ddau, yn "briflun". Dim ond un "priflun" y gall tŷ annedd ei gynnwys (Dehongliad 1.2 o'r Gorchymyn). Gall gweddlyn gynnwys mwy nag un wal.
- 2.2 Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd y broses o nodi "priflun" tŷ annedd yn un syml. Fodd bynnag, mewn rhai achosion, bydd angen ystyried cyfuniad o'r ffactorau canlynol er mwyn helpu i nodi'r priflun:
- manylion pensaernïol – mae'r priflun fel arfer yn cynnwys prif nodweddion pensaernïol y tŷ annedd, ee prif ddrws mynediad, cyntedd, tramwyfa, ffenestri bae a/neu dalcennau: bydd ganddo'r ffasâd mwy coeth
  - ffenestri – fel arfer bydd y priflun yn cynnwys ffenestriad manylach ac yn gyffredinol dyma'r gweddlyn â'r gymhareb solet i wagle (waliau i ffenestri) isaf (h.y. cyfran y wal â ffenestri a drysau)
  - cydberthynas â'r briffordd gyhoeddus – dyma'r gweddlyn mwyaf amlwg fel arfer, pan edrychir arno o'r briffordd gyhoeddus
  - dylid ystyried nodweddion, manylion pensaernïol, cynllun a gorweddïad eiddo cyfagos ac eiddo arall ar y stryd oherwydd bydd yn helpu i bennu'r priflun
  - mewn rhai achosion, yn enwedig wrth ystyried cynigion datblygu mewn adeiladau hanesyddol hŷn, efallai y bydd angen i orweddïad gwreiddiol yr eiddo – a gaiff ei lywio gan bensaernïaeth a chynllun y cwrtil – gael ei ystyried
  - dylai cynllun yr annedd a threfniadau mynediad gael eu hystyried: e.e. bydd drws mynediad sy'n arwain at y cyntedd/grisiau mewnol/prif ardal fyw fel arfer i'w gael ar briflun yr annedd
  - fel arfer y priflun fydd gweddlyn llydanaf yr eiddo (neu un o'r ddau weddlyn llydanaf)
  - triniaeth ffiniau – bydd y cwrtil cefn yn fwy preifat ar y cyfan
- 2.3 Unwaith y pennir y "priflun", y cefnlun fydd y gweddlyn gyferbyn â'r priflun. Bydd ystlysluniau'n cysylltu'r priflun a'r cefnlun.
- 2.4 Mae Ffigurau 1-4 ar y tudalennau canlynol yn dangos sut y gall y priflun gael ei nodi mewn nifer o gyd-destunau gwahanol.

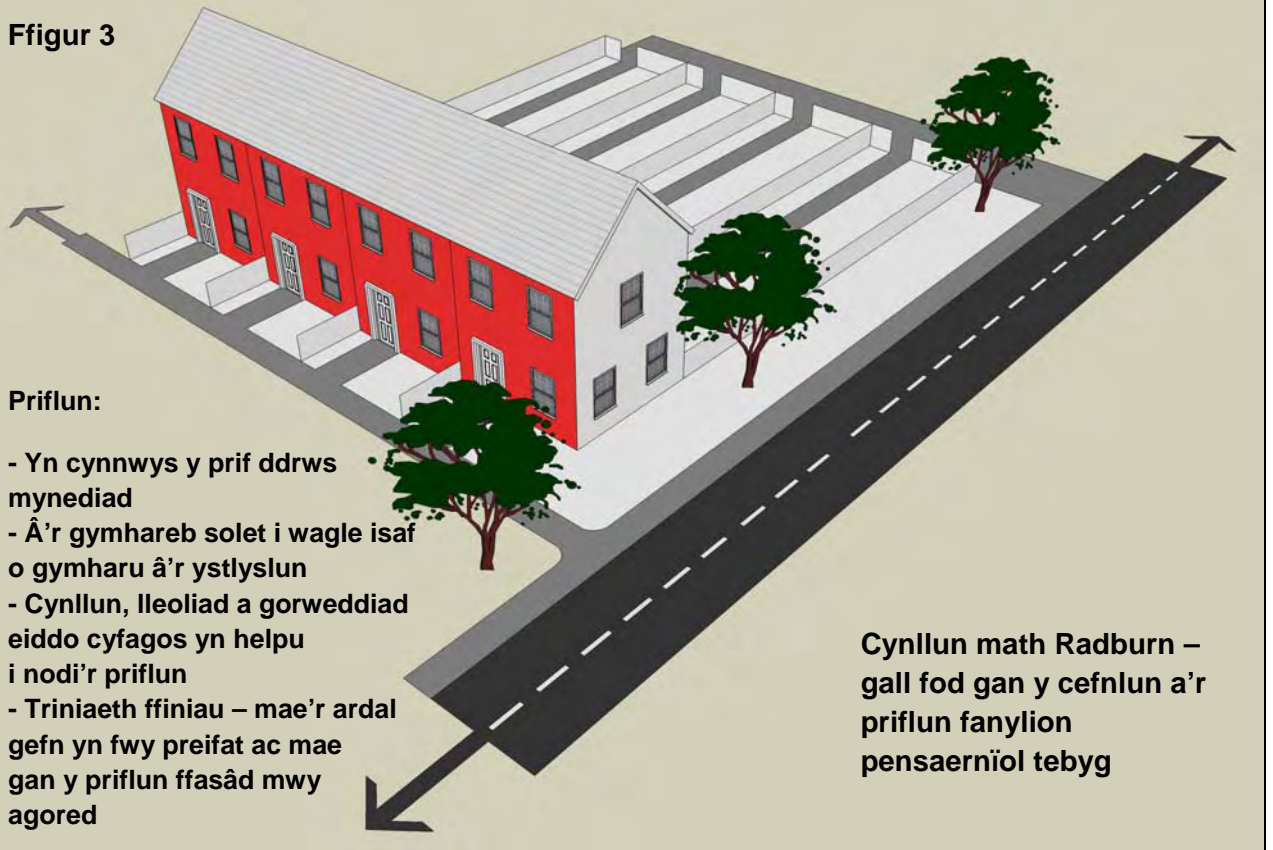
Ffigur 1



Ffigur 2



Ffigur 3

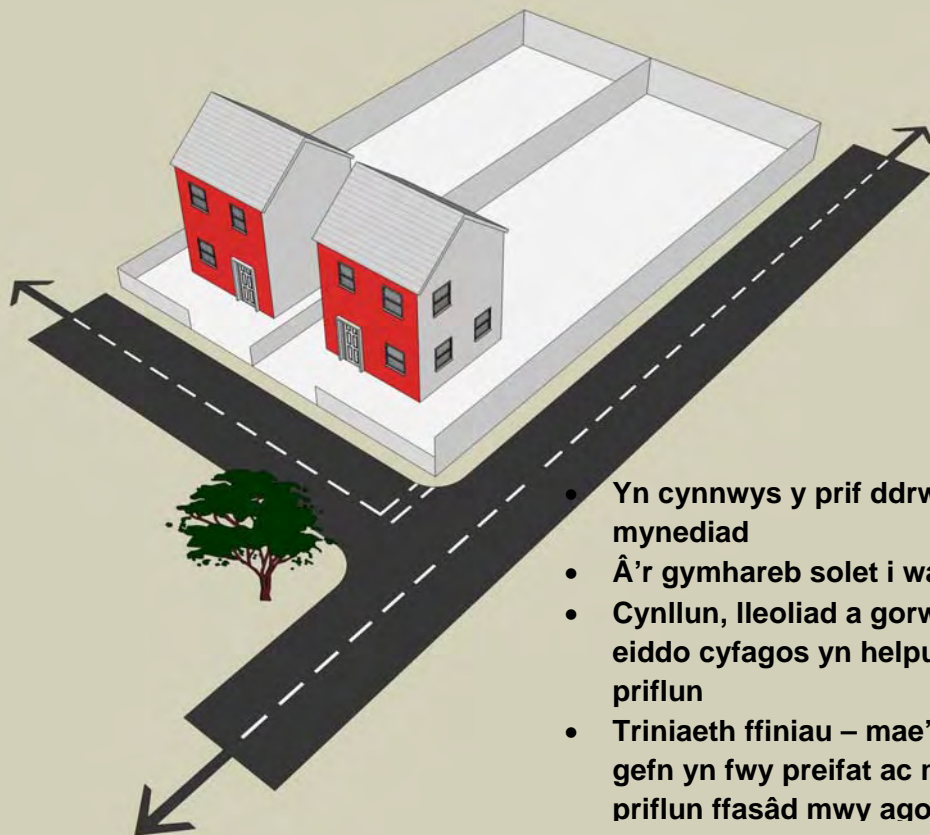


**Priflun:**

- Yn cynnwys y prif ddrws mynediad
- Â'r gymhareb solet i wagle isaf o gymharu â'r ystlyslun
- Cynllun, lleoliad a gorweddiad eiddo cyfagos yn helpu i nodi'r priflun
- Triniaeth ffiniau – mae'r ardal gefn yn fwy preifat ac mae gan y priflun ffasâd mwy agored

Cynllun math Radburn – gall fod gan y cefnlun a'r priflun fanylion pensaernïol tebyg

Ffigur 4



**Priflun:**

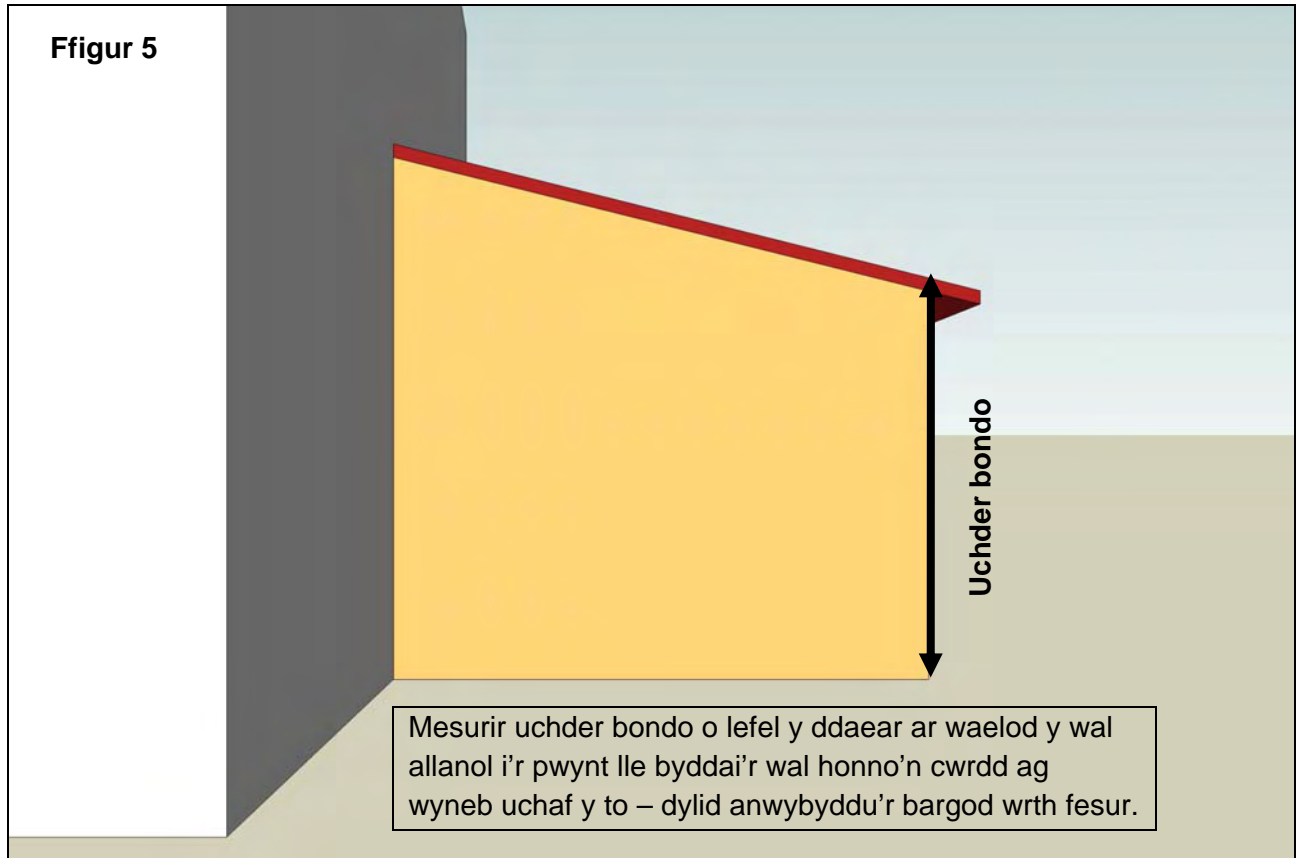
- Yn cynnwys y prif ddrws mynediad
- Â'r gymhareb solet i wagle isaf
- Cynllun, lleoliad a gorweddiad eiddo cyfagos yn helpu i nodi'r priflun
- Triniaeth ffiniau – mae'r ardal gefn yn fwy preifat ac mae gan y priflun ffasâd mwy agored



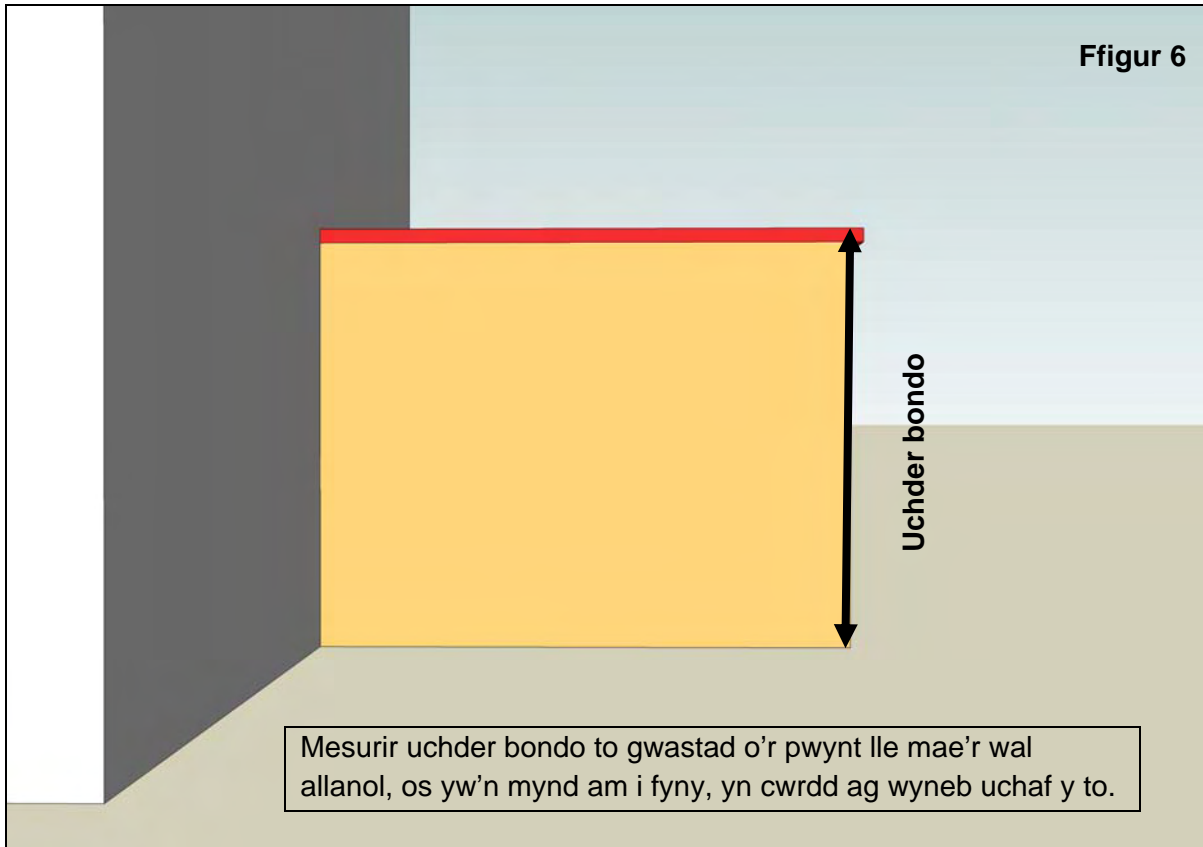
## Mesur uchder a lefelau daear

### Uchder bondo

- 2.5 “Bondo” tŷ yw'r pwynt lle mae'r waliau allanol, os ydynt yn mynd am i fyny, yn cwrdd ag wyneb uchaf y to (gweler paragraff A.5(a) o Ddosbarth Datblygu A). **Ni** ddylai unrhyw barapet nac unrhyw ran o do ar oleddf sy'n bargodi dros waliau allanol y tŷ gael eu cynnwys wrth gyfrifo uchder bondo (gweler paragraff A.5(b)).
- 2.6 Mae Ffigur 5 yn dangos ochr estyniad â tho ar oleddf.



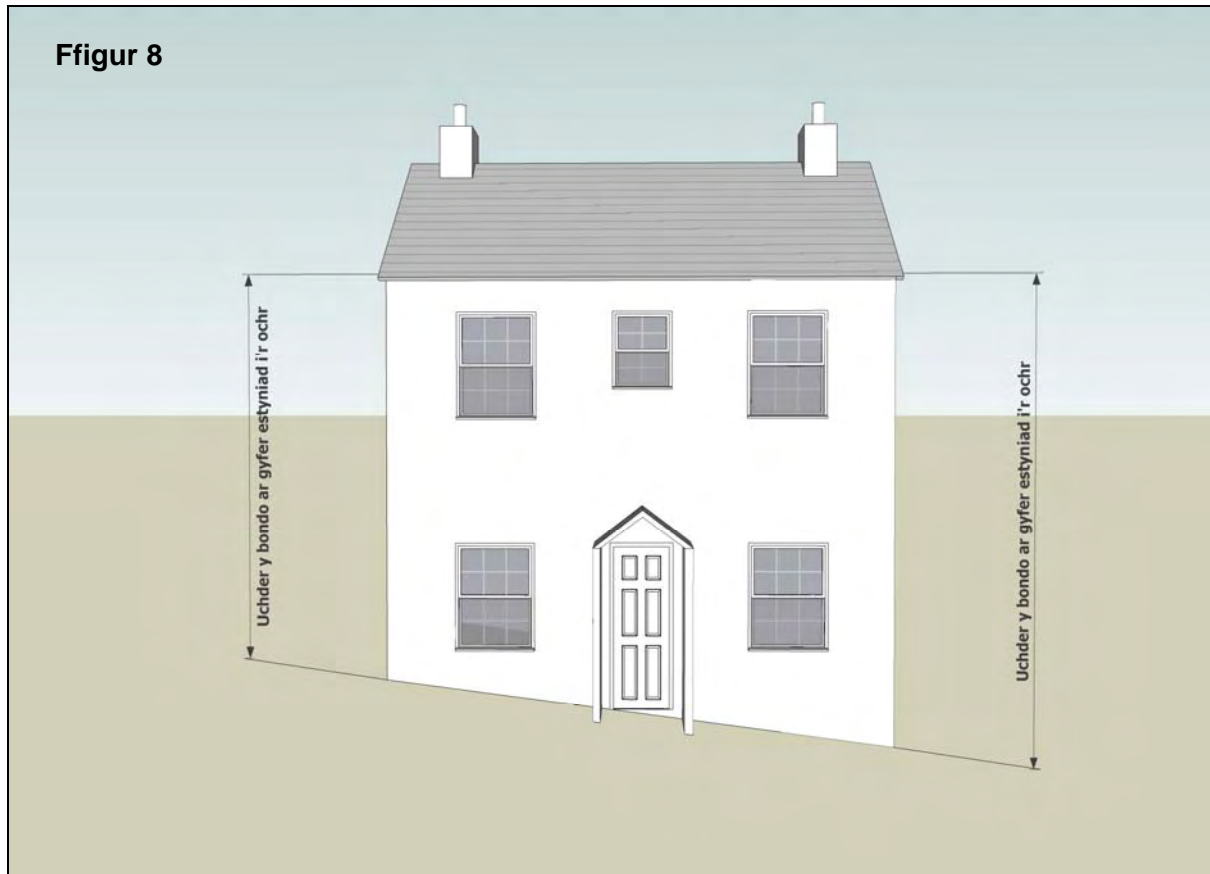
- 2.7 Os oes to gwastad, dylid mesur bondo mewn modd tebyg:



- 2.8 Os oes gan y tŷ presennol wahanol uchder o fondo, uchder bondo'r rhan honno o'r tŷ annedd y daw'r estyniad ohono sy'n pennu uchder mwyaf y bondo a ganiateir – A.1 (c) ac A.5 (c) (gweler Ffigur 7).



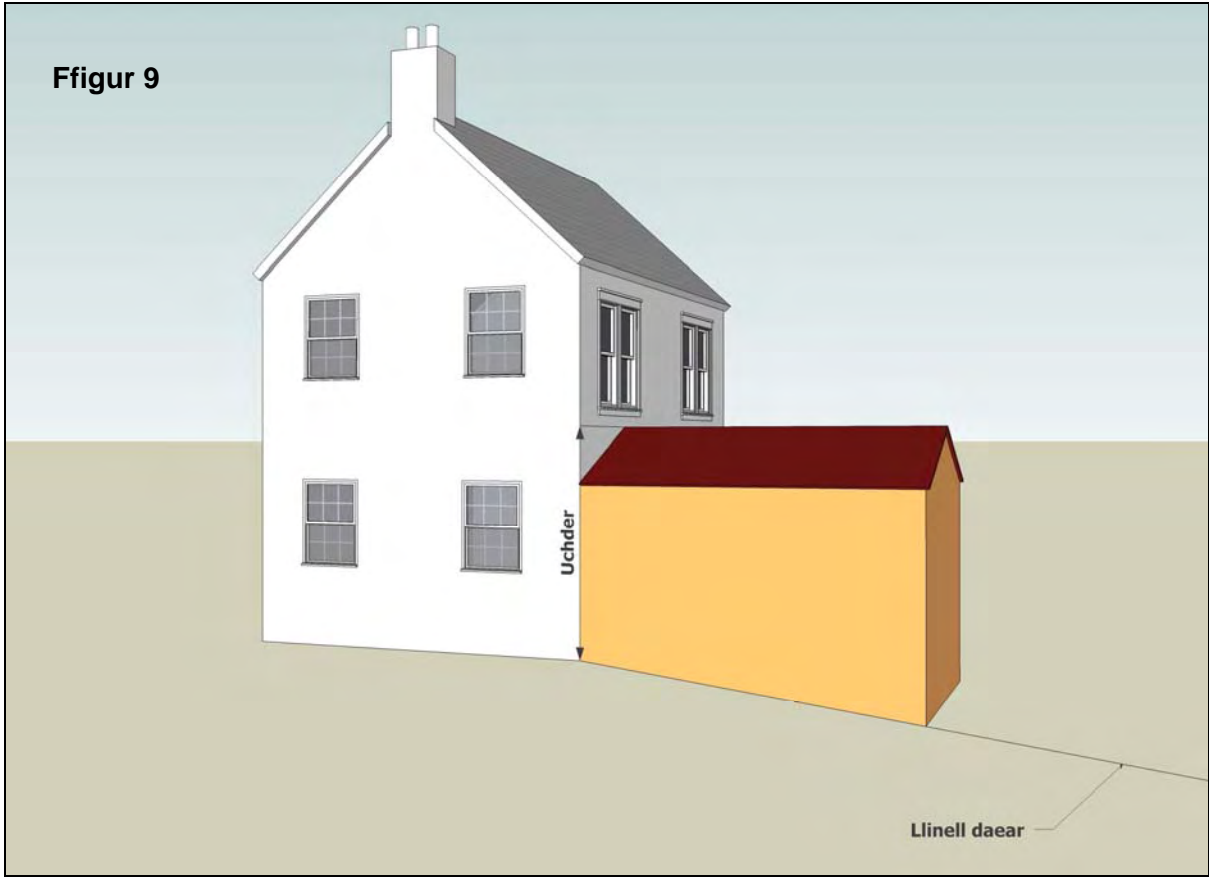
2.9 Os caiff tŷ ei adeiladu ar oledf, dylai uchder bondo'r tŷ presennol gael ei fesur gan ddefnyddio'r gweddlyn y mae'r estyniad yn ymestyn allan ohono (fel y dangosir yn Ffigur 8 isod).



### Uchder a lefel y ddaear

- 2.10 Fel y diffinnir yn erthygl 1(3) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995, mesurir uchder o lefel y ddaear, sef lefel wyneb y ddaear yn union gyferbyn â'r adeilad dan sylw, neu lle nad yw'r ddaear yn unffurf, lefel rhan uchaf wyneb y ddaear gyferbyn ag ef.
- 2.11 Dengys Ffigur 9 estyniad un llawr i'r cefn ar ddaear anwastad sydd ar oledf o'r tŷ. Mae'r anodiad yn dynodi'r pwynt lle dylai "uchder" gael ei fesur.

**Ffigur 9**

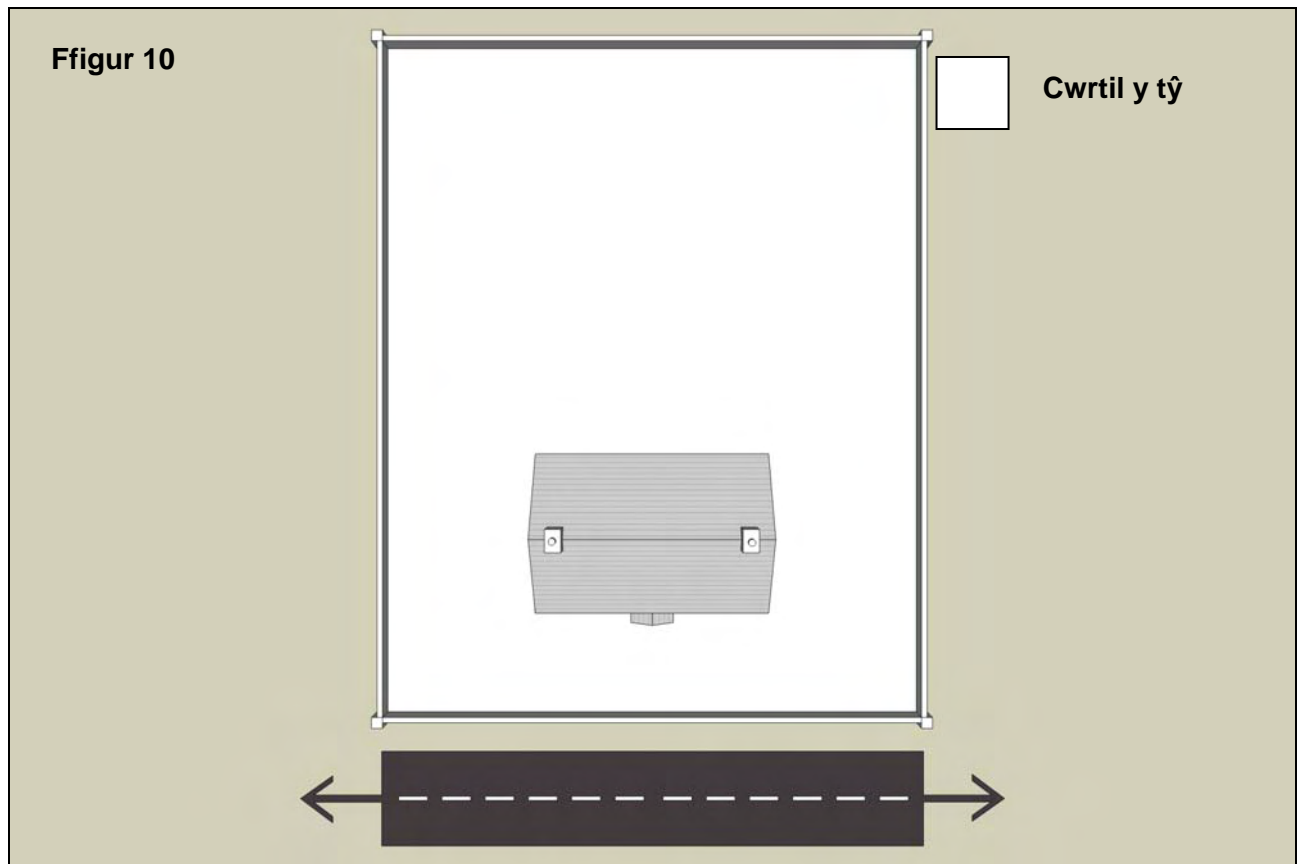


### 3: DATBLYGIAD DOSBARTH A, CYFYNGIADAU CYFFREDINOL

#### Cwmpas y Safle

***A.1 (a) as a result of the works, the total area of ground covered by buildings within the curtilage of the dwellinghouse (other than the original dwellinghouse) would exceed 50% of the total area of the curtilage (excluding the ground area of the original dwellinghouse)***

- 3.1 Ni ddylai cyfanswm arwynebedd y ddaear a gwmpesir gan adeiladau o fewn cwrtil y tŷ annedd (heblaw am y tŷ annedd gwreiddiol) fod uwchlaw 50% o gyfanswm arwynebedd y cwrtil (heb gynnwys arwynebedd daear y tŷ annedd gwreiddiol).
- 3.2 Mae'r cyfyngiadau o ran cwmpas safle yn benodol i Ddosbarthiadau A ac E o'r Gorchymyn Diwygio.
- 3.3 Ni ddiffinnir 'cwrtil' mewn deddfwriaeth ond fe'i hystyriwyd gan y llysoedd ar sawl achlysur. Bydd maint y cwrtil bob amser yn fater o ffaith a graddau, mewn ymateb i nodweddion ac amgylchiadau'r tŷ dan sylw. Mewn ardal breswyl adeiledig, bydd maint y cwrtil fel arfer yn amlwg, o ystyried bod ffiniau fel arfer wedi'u diffinio'n glir ac na all un darn o dir fod o fewn cwrtil mwy nag un eiddo.
- 3.4 Ni fydd y cwrtil yn ardal fechan o reidrwydd; bydd yn dibynnu ar raddfa a natur y tŷ. Caiff adeiladau atodol, strwythurau neu ardaloedd fel tai allan, garej, tramwyfa neu ardd eu cynnwys, ond nid felly ystâd wledig fawr yn ei chyfanrwydd. Un gofyniad pwysig yw y dylai'r tŷ a phopeth o fewn ei gwrtil, o'u hystyried gyda'i gilydd, gyfateb i gynllun integredig. Bydd swyddogaeth, hanes, perchenogaeth a chynllun ffisegol oll yn ystyriaethau pwysig wrth bennu maint y cwrtil.
- 3.5 Mae adeiladau "heblaw am y tŷ annedd gwreiddiol" yn cynnwys adeiladau allan presennol ac arfaethedig, (gan gynnwys garejys ar wahân), yn ogystal ag unrhyw estyniadau presennol neu arfaethedig i dŷ. Fodd bynnag, ni chaiff yr ardal a gwmpesir gan y tŷ gwreiddiol ei chynnwys wrth gyfrifo'r terfyn o 50% ar gyfer y cwrtil.
- 3.6 Yn Ffigur 10, uchafswm yr arwynebedd y gellid adeiladu arno fel datblygiad a ganiateir, boed yn estyniad i'r tŷ, neu adeiladau allan a godir o dan Ddosbarth Datblygu E, fyddai 50% o'r ardal wen.



### Uchder mwyaf datblygiad

***A.1 (b) the height of the part of the dwellinghouse enlarged, improved or altered would exceed the height of the highest part of the roof of the existing dwellinghouse;***

- 3.7 Rhan uchaf y to ar dŷ annedd presennol fydd uchder llinell grib y prif do (er y gall fod toeon eraill yn is) neu uchder y to uchaf pan fo toeon adeilad yn wastad.
- 3.8 Ni ddylid ystyried simneiau, waliau tân, waliau paraped, celfi to eraill, neu unrhyw allwthiad arall uwchlaw llinell grib y prif do wrth nodi uchder rhan uchaf y to ar y tŷ presennol.
- 3.9 Fodd bynnag, wrth gyfrifo uchder rhan fwy y tŷ, rhaid i'r mesuriad gynnwys unrhyw allwthiadau newydd uwchlaw'r to fel waliau paraped ac ati (gweler paragraff A.4 o Ddosbarth Datblygu A).

## **Uchder mwyaf bondo datblygiad**

***A.1 (c) the height of the eaves of the part of the dwellinghouse enlarged, improved or altered would exceed the height of the eaves of the existing dwellinghouse;***

3.10 Rhoddir cyngor ar fesur uchder bondo yn rhan 2 o'r nodyn cyfarwyddyd hwn.

## **Cyfyngiadau uchder ar ffin y safle**

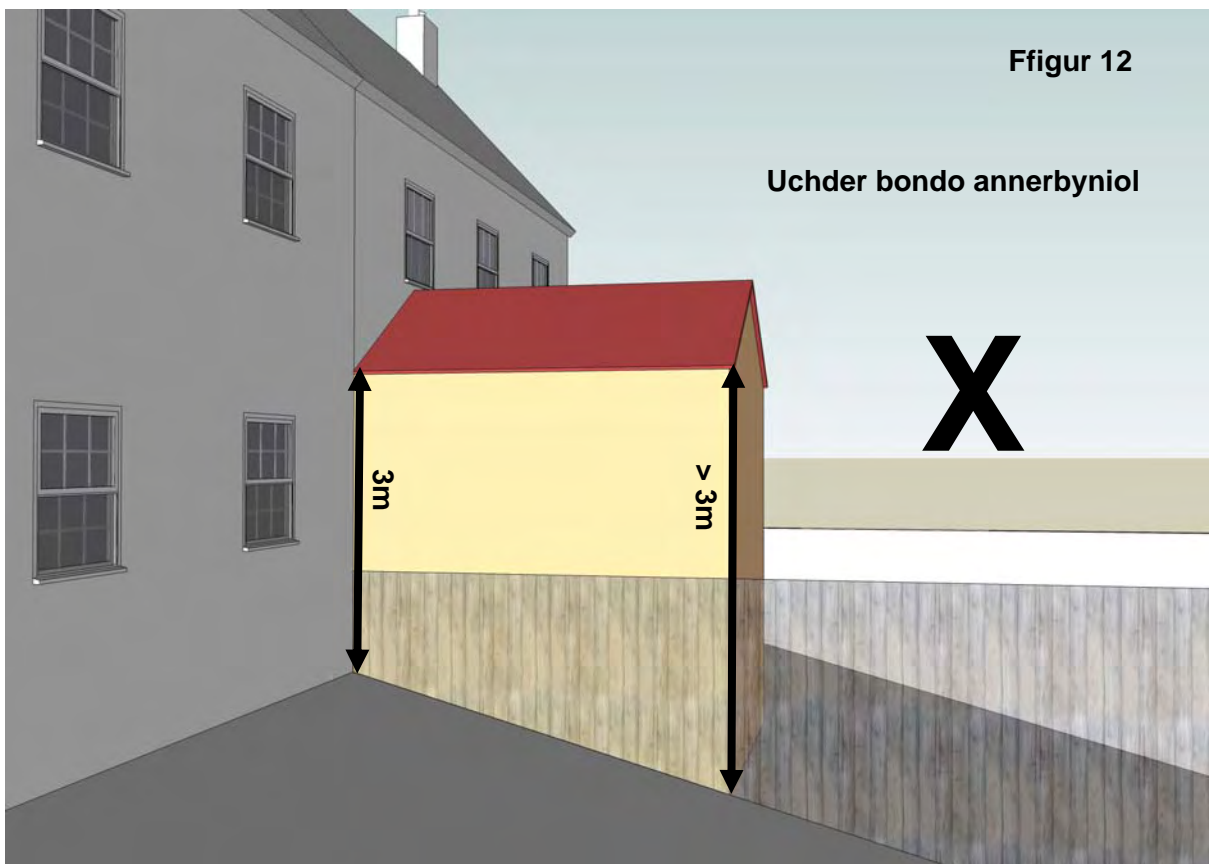
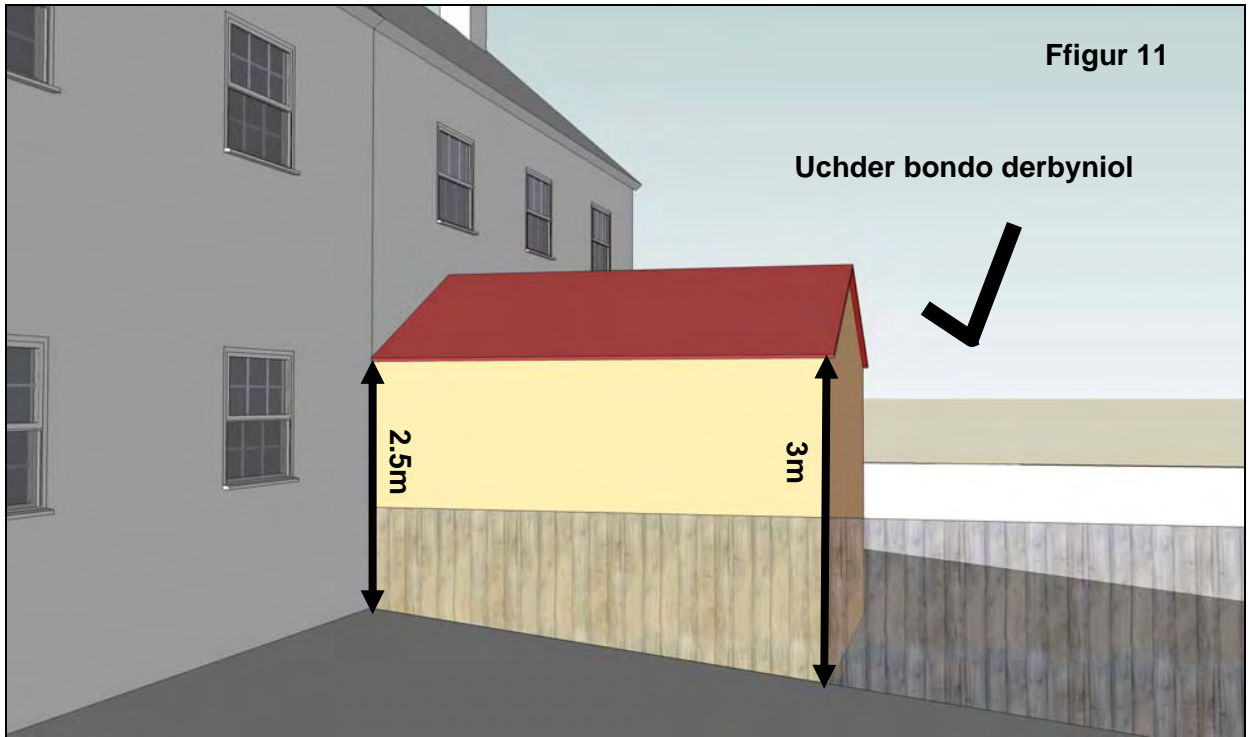
***A.1 (d) the enlarged part of the dwellinghouse would be within 2 metres of the boundary of the curtilage of the dwellinghouse and -***

***(i) the height of the eaves of any part of the enlarged part which is within 2 metres of the boundary of the curtilage of the dwellinghouse would exceed 3 metres; or***

***(ii) the height of any part of the enlarged part which is within 2 metres of the boundary of the curtilage of the dwellinghouse would exceed 4 metres.***

3.11 Dim ond i'r rhan honno o'r estyniad sydd o fewn 2 fetr i'r ffin y mae'r cyfyngiadau uchder yn A.1(d) (i) a (ii) yn gymwys.

3.12 Rhydd Ffigurau 11 ac 13 enghreifftiau o estyniadau un llawr i'r cefn a fyddai'n bodloni'r meini prawf yn A.1 (d) – yn Ffigur 13 mae'r bondo sydd dros 3 metr 2 fetr o'r ffin. Ffigur 12 estyniad i'r cefn na fyddai'n ddatblygiad a ganiateir gan nad yw'n bodloni amod A.1 (d) (i).





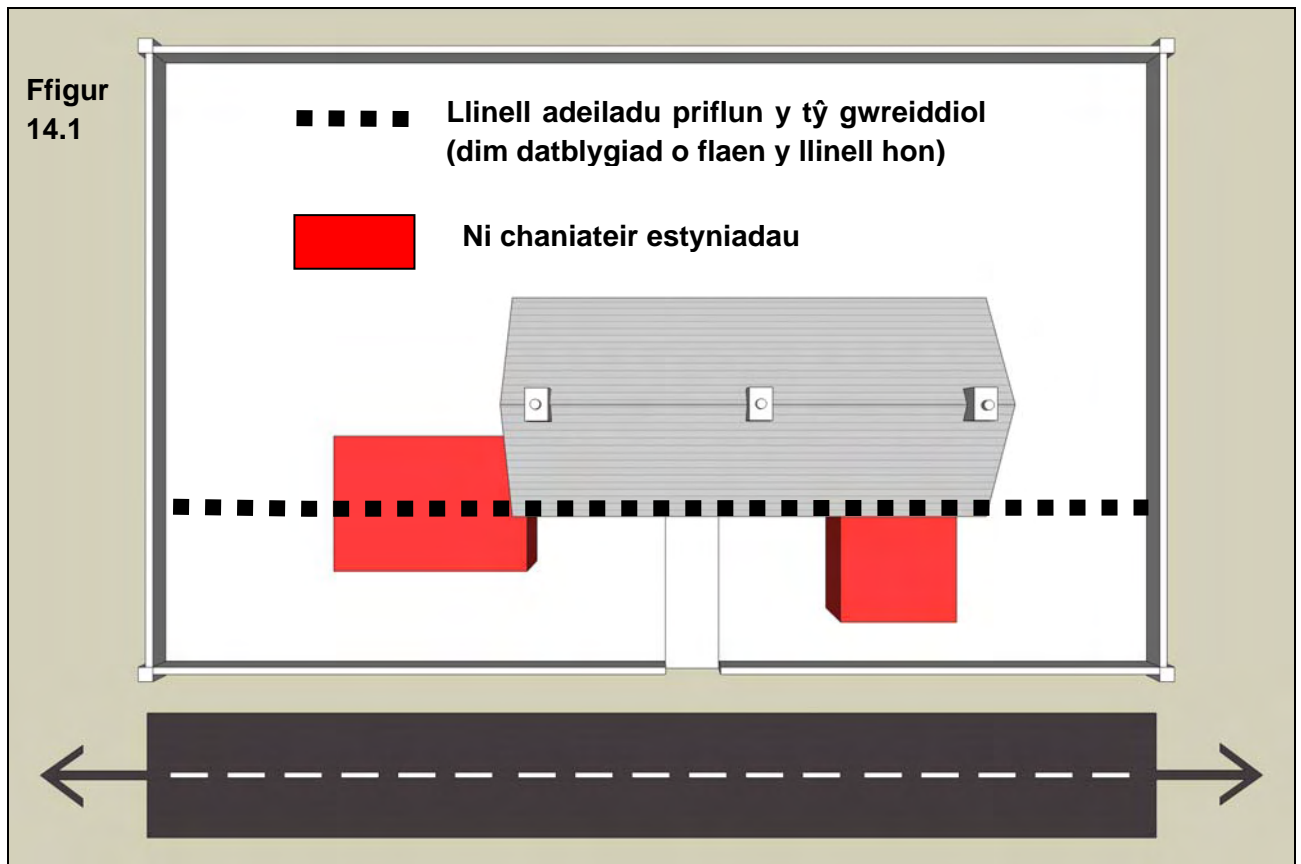


- 3.13 Rhoddir canllawiau ar sut i fesur bondo yn rhan 2 o'r nodyn cyfarwyddyd hwn (gweler hefyd baragraff A.5 o Ddosbarth Datblygu A).

### **Dim datblygiad o flaen y priflun**

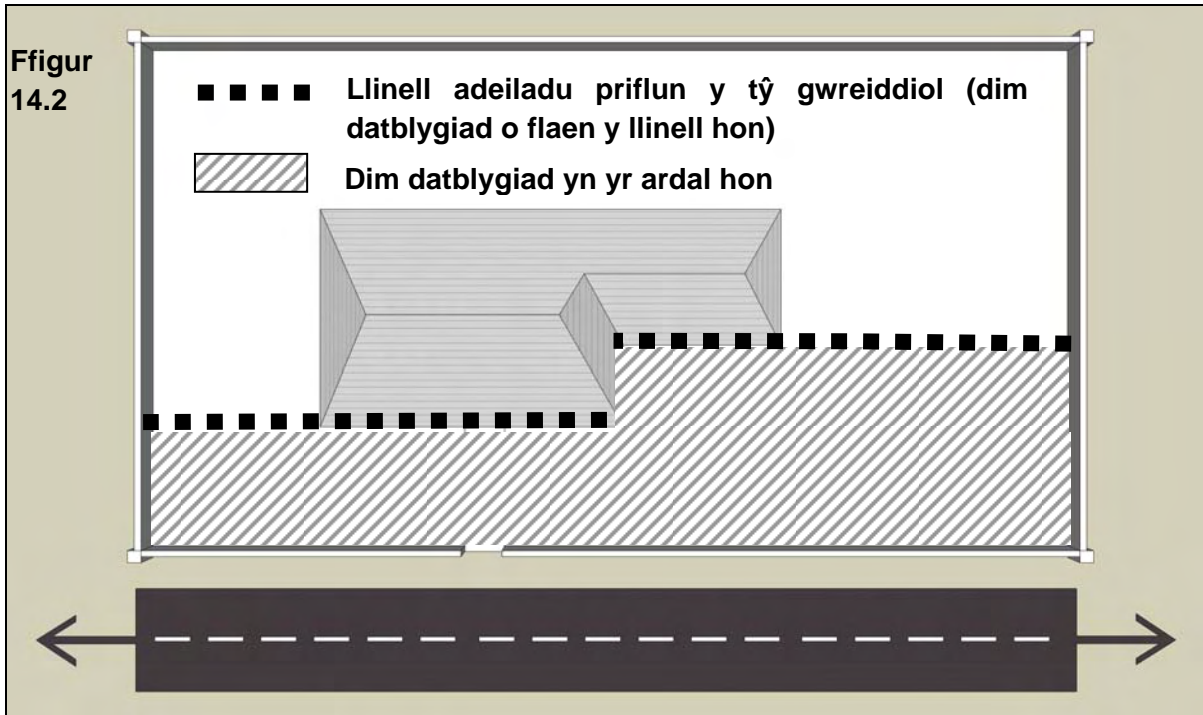
***A.1 (e) the enlarged part of the dwellinghouse would extend beyond a wall comprised in the principal elevation of the original dwellinghouse.***

- 3.14 Mae'r amod hwn yn golygu bod angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer unrhyw ddatblygiad sydd o flaen wal sy'n rhan o briflun y tŷ annedd gwreiddiol.
- 3.15 Rhoddir canllawiau ar sut i ddiffinio'r "priflun" yn rhan 2 o'r Nodyn Cyfarwyddyd hwn.
- 3.16 Mae ymestyn y tu hwnt i wal yn golygu na all y datblygiad ymestyn allan o flaen llinell adeiladu unrhyw wal sy'n rhan o briflun y tŷ annedd gwreiddiol. Mae'r llinell adeiladu yn ymestyn i ffiniau ochr y tŷ annedd. Dengys Ffigur 14.1 ddau estyniad na fyddent yn cael eu caniatáu o dan (e) gan eu bod ill dau yn ymestyn y tu hwnt i linell adeiladu'r wal sy'n ffurfio priflun y tŷ.

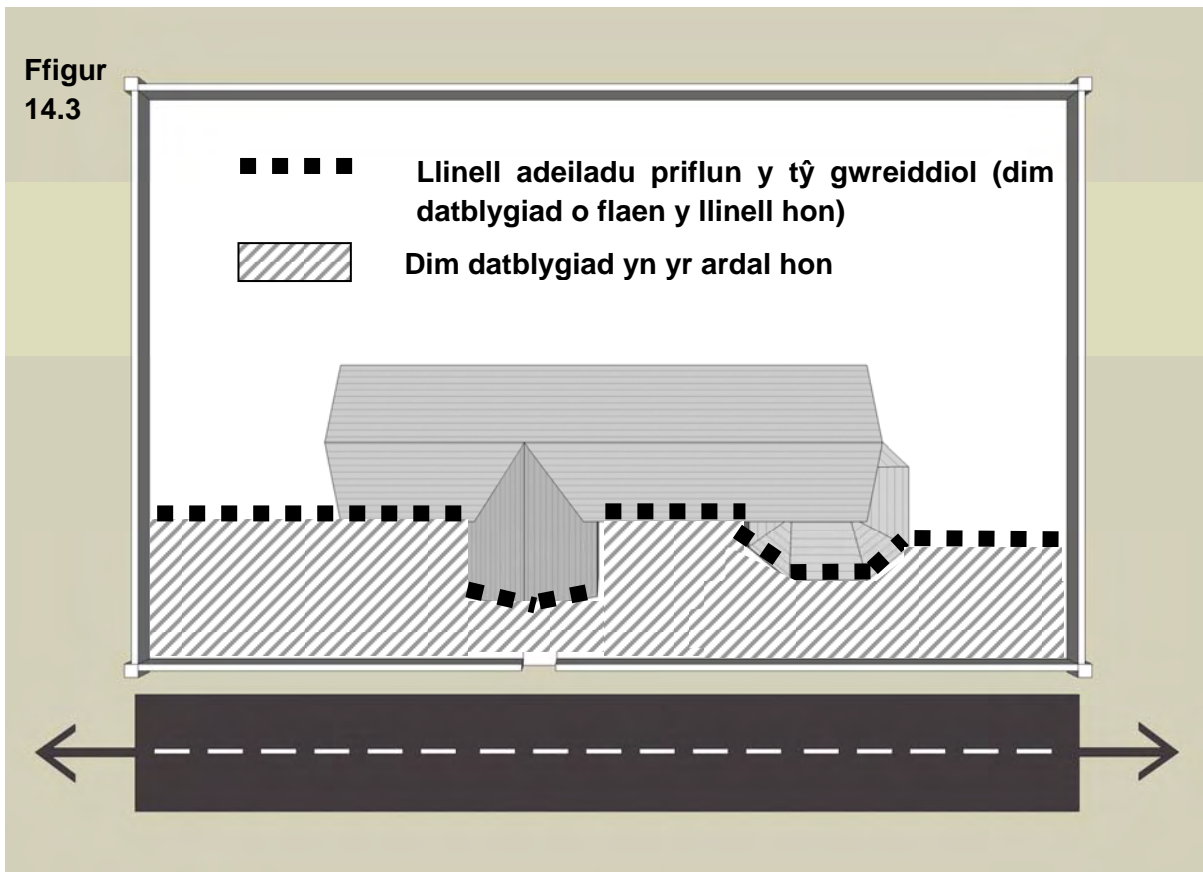


- 3.17 Efallai na fydd priflun yn wastad nac yn unffurf; gall fod yn grom, Gall gynnwys mwy nag un wal neu wedi'i rannu gan nodweddion pensaernïol fel ffenestri bae neu gyntedd. Dylid hefyd nodi bod (e) yn cyfeirio at wal **o fewn** y priflun. Gall gweddlun gynnwys elfennau ar wahân i waliau, er enghraifft ffenestri bae, cynteddau a chafnau. Bydd llawer o'r elfennau hyn yn ymestyn allan y tu hwnt i'r wal, er y gall rhai ohonynt fod wedi'u cilfachu. Fodd bynnag, effaith 'wal o fewn' yw y dylid mesur o wyneb allanol y wal ei hun ac nid o unrhyw elfen arall o'r gweddlun.
- 3.18 Ni chaniateir datblygiad o flaen y llinell adeiladu sy'n ffurfio priflun y tŷ annedd gwreiddiol. Mae'r llinell adeiladu yn dilyn y rhannau hynny o wal allanol y tŷ sy'n ffurfio wyneb priflun y tŷ gwreiddiol ac yna'n parhau i'r ffin ochr. Dangosir y cysyniad hwn yn y ffigurau isod

Ffigur  
14.2

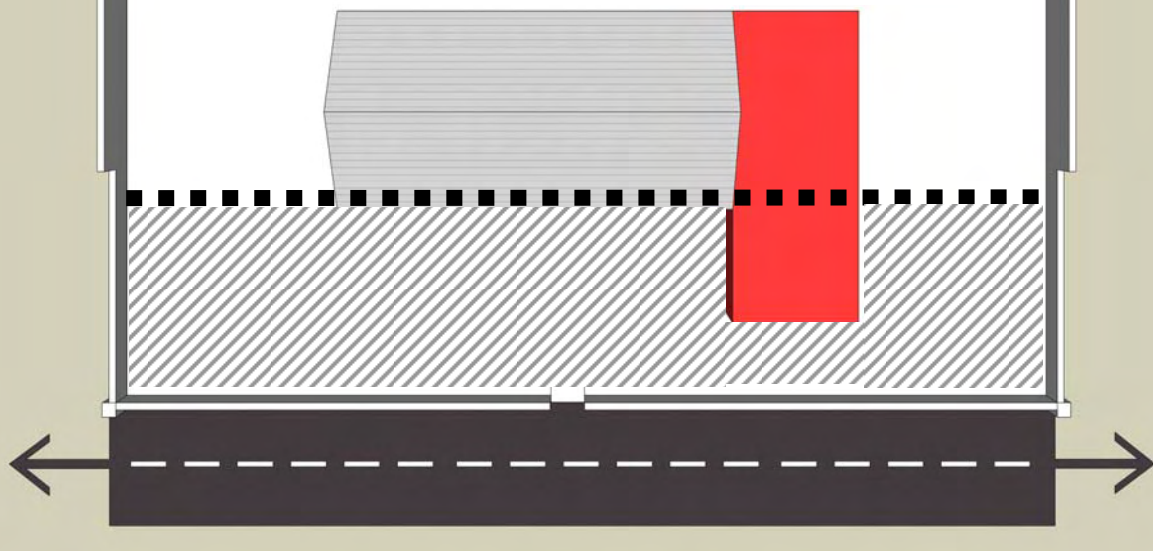


Ffigur  
14.3



Ffigur  
14.4

- ■ ■ ■ Llinell adeiladu priflun y tŷ gwreiddiol (dim datblygiad o flaen y llinell hon)
- ▨ Dim datblygiad yn yr ardal hon
- Estyniad presennol (ddim yn rhan o'r ty gwreiddiol)



## 4: ESTYNIADAU

### ESTYNIADAU I'R OCHR

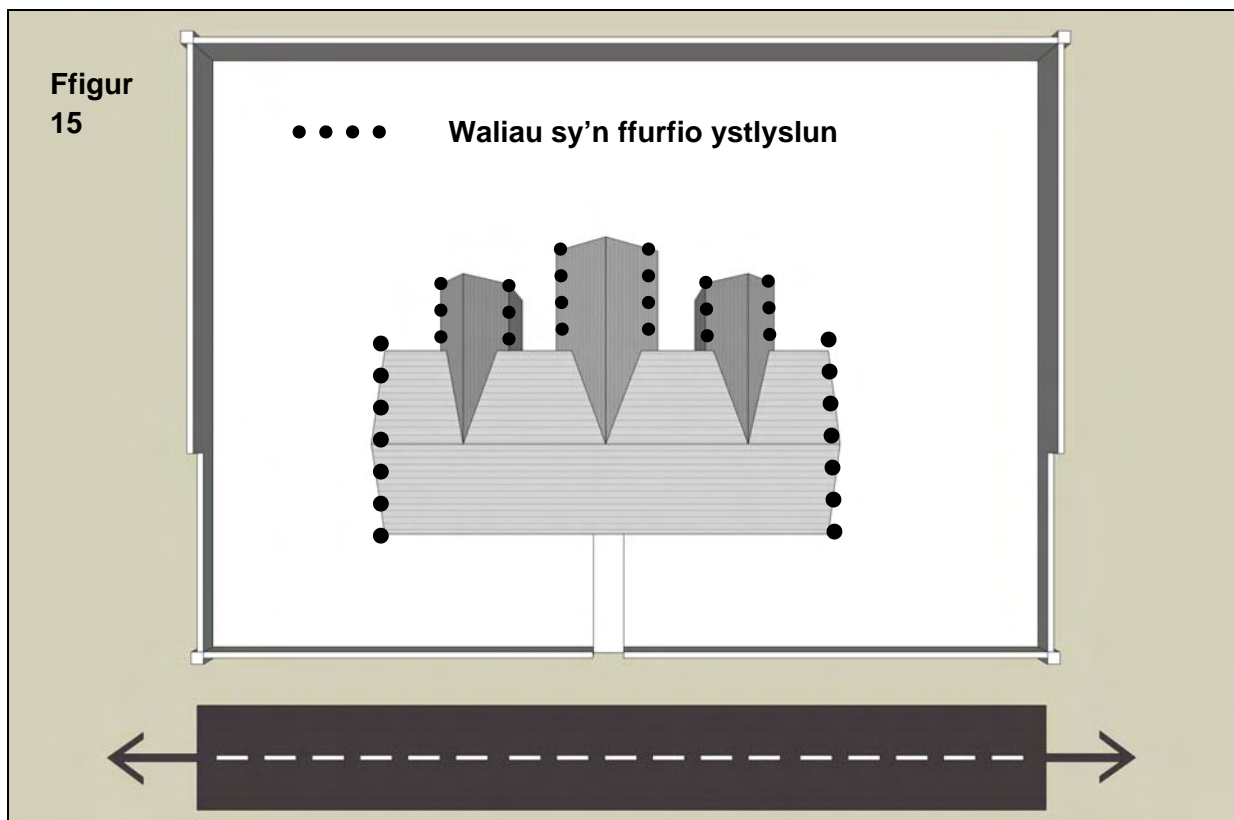
#### Estyniadau i'r Ochr : Terfyn cyffredinol

**A.1 (f) the enlarged part of the dwellinghouse would extend beyond a wall comprised in a side elevation of the existing dwellinghouse, and would be nearer to the highway than—**

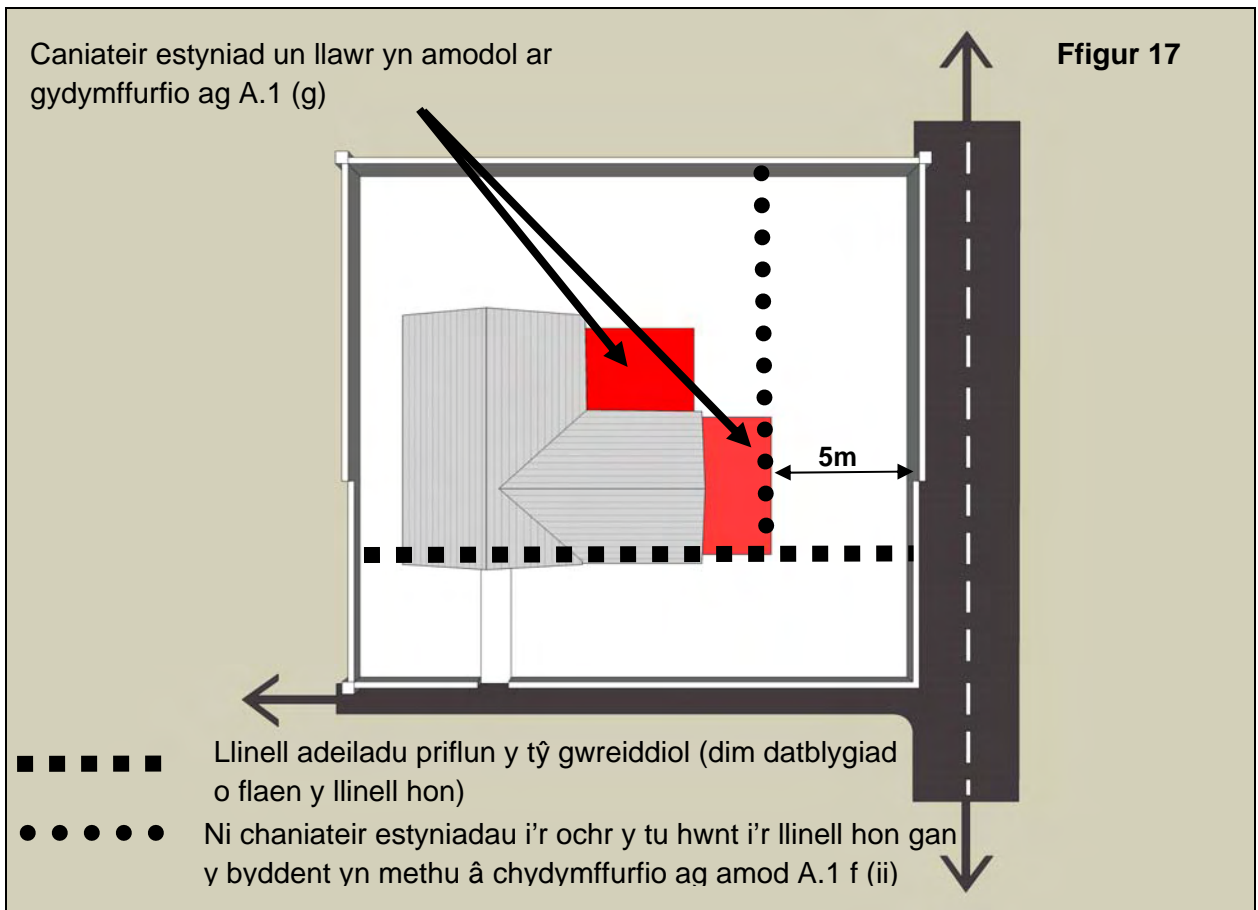
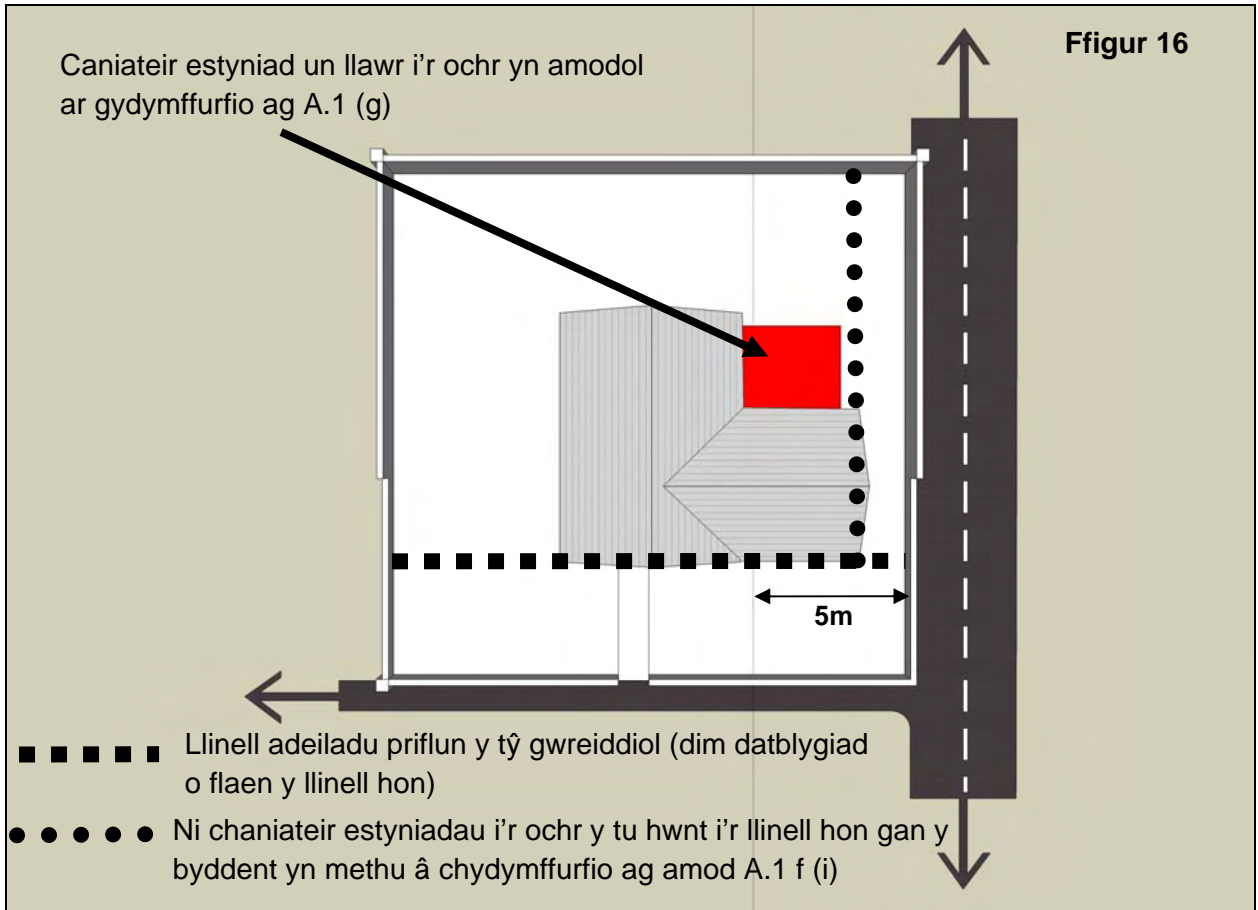
**(i) the wall comprised in that side elevation which is nearest to the highway; or**

**(ii) any point 5 metres from the highway;  
whichever is the nearer to the highway;**

- 4.1 Mae paragraff o Ddosbarth A yn gymwys i bob cynnig datblygu sy'n cynnwys estyniadau i'r ochr. Mae ystlysluniau yn cysylltu'r priflun a'r cefnlun. Bydd wal a geir yn ystlyslun y tŷ annedd presennol yn cynnwys unrhyw wal nad yw'n cynnwys wal i'r blaen neu i'r cefn. Yn aml, bydd gan dai fwy na dwy wal ystlyslun - dangosir hyn yn Ffigur 15 isod:



- 4.2 Caniateir estyniadau i'r ochr yn amodol ar gydymffurfio â'r amodau yn A.1 (g) a (h) o'r Gorchymyn ac A.1 (f) - dangosir hyn yn y diagramau canlynol.



## Estyniadau un llawr i'r ochr

***A.1 (g) the enlarged part of the dwellinghouse would extend beyond a wall comprised in a side elevation of the original dwellinghouse, would have a single storey and—***

***(i) the enlarged part of the dwellinghouse would exceed 4 metres in height; or***

***(ii) the width of the widest part of the resulting dwellinghouse would exceed the width of the widest part of the original dwellinghouse by more than 50%.***

- 4.3 Caniateir estyniadau un llawr i'r ochr, yn amodol ar yr amodau ym mharagraffau A.1 (f) ac A.1 (g). Pan fydd estyniad ynghlwm wrth adeilad allan sy'n bodoli eisoes, daw'r adeilad allan hwnnw yn rhan o'r tŷ annedd mwy, gwell neu wedi'i addasu; fel y cyfryw, mae'r terfynau uchder a lled yn A.1 (g) yn gymwys, felly ni all yr estyniad newydd fod yn uwch na 4m mewn uchder ac ni all fod dros 50% yn llydanach na rhan lydanaf y tŷ annedd gwreiddiol.
- 4.4 At ddibenion Dosbarth A, mae lled yn cyfeirio at y pellter rhwng ystlysluniau'r tŷ annedd. Dylid cyfrifo lled y tŷ gwreiddiol wrth ei bwynt llydanaf a rhaid i led rhan lydanaf y tŷ annedd newydd ystyried unrhyw estyniadau presennol i'r tŷ gwreiddiol, p'un a ydynt yn rhai a ganiateir o dan y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir (Rhan 1) ai peidio. Er enghraifft, os yw rhan lydanaf y tŷ annedd gwreiddiol yn 7m, uchafswm lled y tŷ annedd newydd fyddai 10.5m [h.y. lled y tŷ annedd gwreiddiol (7m) a 50% o led y tŷ annedd gwreiddiol (3.5m)].
- 4.5 Dengys Ffigur 18 estyniad un llawr i'r ochr a fyddai'n cael budd o hawliau datblygu a ganiateir.



Mae Ffigur 18 yn cydymffurfio ag amodau estyniad un llawr i'r ochr, sef:

- Heb fod yn fwy na 50% o gyfanswm arwynebedd y cwrtil: A.1 (a)
- Uchder bondo'r estyniad heb fod yn fwy nag uchder bondo'r rhan honno o'r tŷ y mae'r estyniad yn ymestyn allan ohono: A.1 (c) A.5
- Heb fod o fewn 2 fetr i ffin y tŷ annedd lle mae uchder bondo'r rhan fwy dros 3 metr: A.1 (d) (i) ac A.5
- Heb fod dros 4 metr o uchder o fewn 2 fetr i'r ffin: A.1 (d) (ii)
- Heb ymestyn y tu hwnt i wal sydd yn y priflun A.1 (e)
- Heb fod yn agosach at briffordd nag unrhyw wal yn ystlyslun y tŷ annedd presennol neu o leiaf 5 metr o'r briffordd, p'un bynnag sydd agosaf at y briffordd: A.1 (f) ac A.6
- Heb fod yn fwy na 4 metr o uchder: A.1 (g) (i)
- Lled rhan lydanaf y tŷ annedd newydd heb fod mwy na 50% yn llydanach na rhan lydanaf y tŷ annedd gwreiddiol: A.1 (g) (ii)
- Dim ferandas, llwyfannau uchel, terasau to na balconïau (heblaw am falconi Juliet sydd heb lwyfan ac nad yw'n ymestyn allan fwy na 300mm o'r estyniad): A.1 (l)
- Ymddangosiad deunyddiau yn y wal a'r to yn cyfateb i'r deunyddiau presennol: A.3 (a)



## Estyniadau i'r ochr sy'n fwy nag un llawr

**A.1 (h) the enlarged part of the dwellinghouse would extend beyond a wall comprised in a side elevation of the original dwellinghouse, would have more than one storey, either in its own right or if considered together with any part of the existing dwellinghouse, and—**

**(i) the enlarged part of the dwellinghouse would be within 10.5 metres of any boundary which is—**

**(aa) a boundary of the curtilage of the dwellinghouse; and**

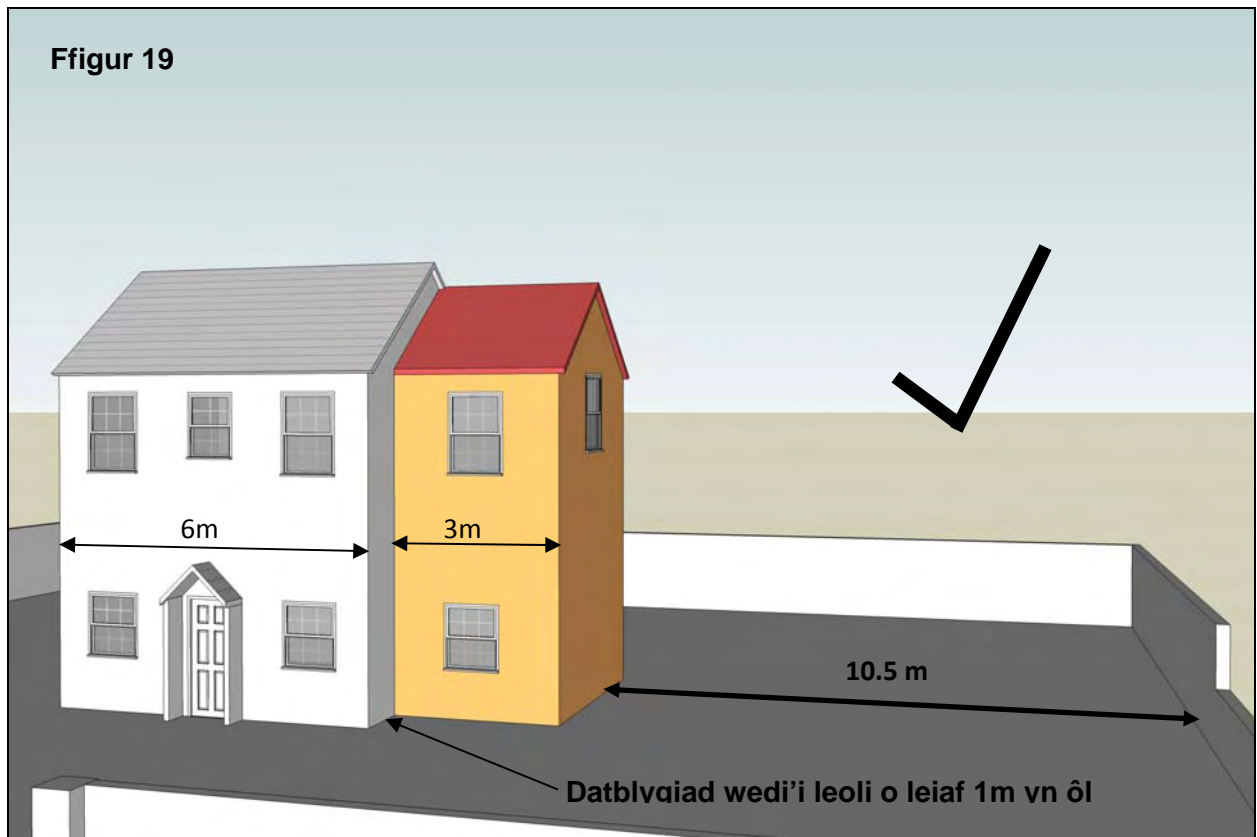
**(bb) opposite the relevant side elevation;**

**(ii) the enlarged part of the dwellinghouse would be set back, by less than 1 metre, from the point nearest to that part in any wall comprised in the principal elevation of the original dwellinghouse; or**

**(iii) the width of the widest part of the resulting dwellinghouse would exceed the width of the widest part of the original dwellinghouse by more than 50 per cent.**

- 4.6 Caniateir estyniadau i'r ochr sy'n fwy nag un llawr, yn unol â'r amodau yn A.1 (f) ac A.1 (h).
- 4.7 Rhaid i unrhyw ddatblygiad a ganiateir gan A.1(h) gael ei leoli o leiaf 10.5m o ffin ochr y tŷ annedd a rhaid iddo fod o leiaf 1m yn ôl o briflun y tŷ annedd gwreiddiol.
- 4.8 Dylid cyfrifo lled y tŷ gwreiddiol lle mae lydanaf a rhaid i led rhan lydanaf y tŷ annedd newydd ystyried unrhyw estyniadau presennol i'r tŷ gwreiddiol, p'un a ydynt yn rhai a ganiateir gan y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir (Rhan 1) ai peidio. Er enghraifft, os yw rhan lydanaf y tŷ annedd gwreiddiol yn 7m, uchafswm lled y tŷ annedd newydd fyddai 10.5m (h.y. lled y tŷ annedd gwreiddiol, 7m, a 50% o led y tŷ annedd gwreiddiol, 3.5m).
- 4.9 Dengys Ffigur 19 isod estyniad deulawr i'r ochr a fyddai'n ddatblygiad a ganiateir:

**Ffigur 19**



Mae Ffigur 19 yn cydymffurfio â'r amodau ar gyfer estyniadau i'r ochr lle ceir mwy nag un llawr, sef:

- Heb fod yn fwy na 50% o gyfanswm arwynebedd y cwrtil: A.1 (a)
- Heb fod yn fwy nag uchder to'r annedd presennol: A.1 (b) ac A.4
- Heb fod yn fwy nag uchder bonddo'r tŷ annedd presennol: A.1 (c) ac A.5
- Heb fod o fewn 2 fetr i ffin y tŷ annedd lle mae uchder bonddo'r rhan fwy dros 3 metr: A.1 (d) (i) ac A.5
- Heb fod dros 4 metr o uchder o fewn 2 fetr i'r ffin: A.1 (d) (ii)
- Heb fod yn agosach i briffordd nag unrhyw wal yn ystlyslun y tŷ annedd presennol neu o leiaf 5 metr o'r briffordd, p'un bynnag sydd agosaf at y briffordd: A.1 (f) ac A.6
- Estyniad heb fod o fewn 10.5m i'r ffin ochr, gyferbyn ag ystlyslun y tŷ annedd: A.1 (h) (i)
- Datblygiad yn ôl 1m o leiaf o briflun y tŷ annedd: A.1 (h) (ii)
- Ni ddylai lled rhan lydanaf y tŷ annedd newydd fod yn fwy na 50% o ran lydanaf y tŷ annedd gwreiddiol: A.1 (h) (ii)
- Dim ferandas, llwyfannau uchel, terasau to na balconïau (heblaw am falconi Juliet sydd heb lwyfan ac nad yw'n ymestyn allan fwy na 300mm ac nad yw ynghlwm wrth wal ar y priflun): A.1 (l)
- Ymddangosiad deunyddiau yn y wal a'r to yn cyfateb i'r deunyddiau presennol: A.3 (a)
- Ffenestr ar y llawr uchaf yn yr ystlyslun ymhellach na 10.5m o ffin felly nid yw A.3 (b) yn gymwys
- Gogwydd y to yn cyfateb i'r un presennol: A.3 (c)

## ESTYNIADAU I'R CEFN

### Estyniadau Un Llawr i'r Cefn

***A.1 (i) the enlarged part of the dwellinghouse would extend beyond the rear wall of the original dwellinghouse, would have a single storey and would —***

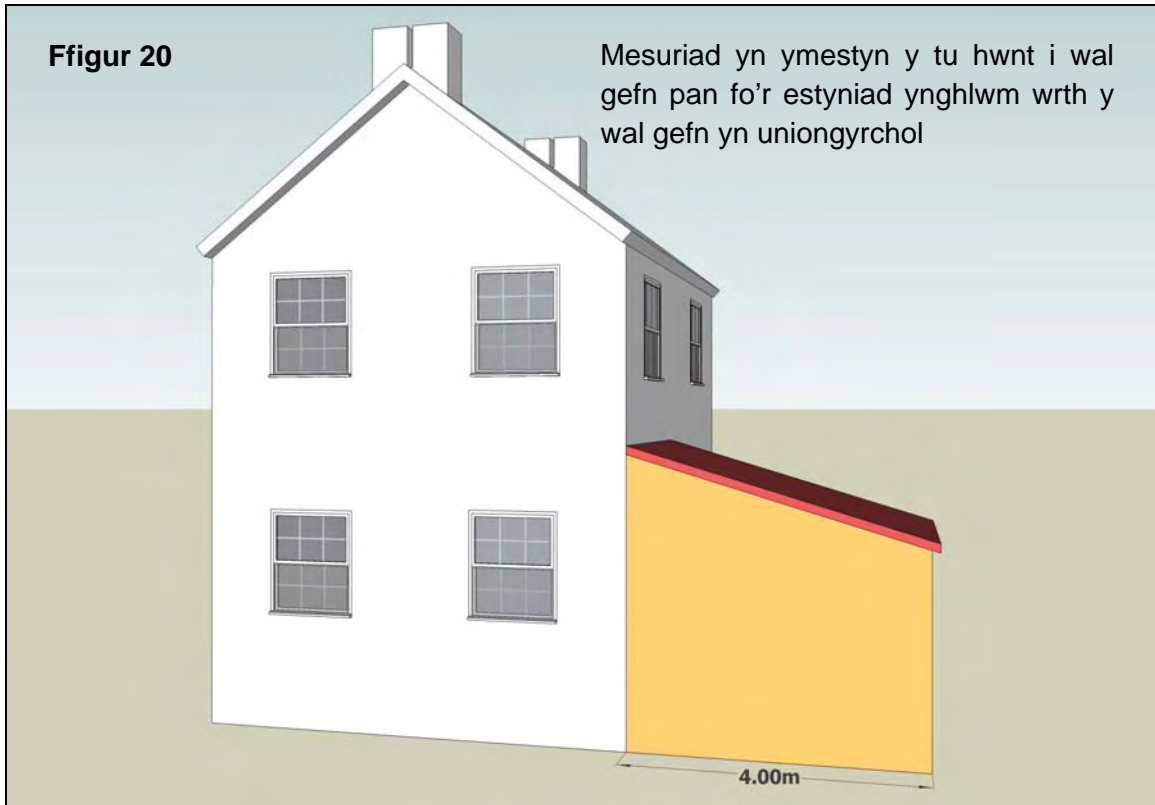
***(i) extend beyond the relevant part or, as the case may be, any of the relevant parts of the rear wall of the original dwellinghouse by more than 4 metres; or***

***(ii) exceed 4 metres in height;***

- 4.10 Ni ddylai estyniad un llawr ymestyn allan y tu hwnt i wal gefn y tŷ gwreiddiol fwy na phedwar metr. Bydd y wal gefn yn rhan o'r gweddllun sydd gyferbyn â'r priflun. Ni ddylai cyfanswm uchder yr estyniad fod yn fwy na phedwar metr. Pan fydd estyniad ynghlwm wrth adeilad allan sy'n bodoli eisoes, daw'r adeilad allan hwnnw yn rhan o'r tŷ annedd mwy, gwell neu wedi'i addasu; fel y cyfryw mae'r amodau yn A.1 (i) yn gymwys, h.y. ni all yr estyniad newydd ymestyn allan fwy na 4m o wal gefn y tŷ annedd gwreiddiol ac ni all fod yn fwy na 4m o uchder.
- 4.11 Dylai hyd estyniad i'r cefn gael ei fesur o wal gefn y tŷ gwreiddiol i ymyl allanol wal yr estyniad, fel y dangosir yn Ffigur 20. Yr ystyr gyffredin sydd i'r gair wal yn y cyfyngiad hwn ac felly ni fydd yn cynnwys pethau sydd ynghlwm wrtho neu arno, fel fframiau ffenestri, cafneu, bondo ac ymylon bondo. Felly, ni ddylid gwneud mesuriadau o'r fath eitemau, ond o'r wal ei hun.

**Ffigur 20**

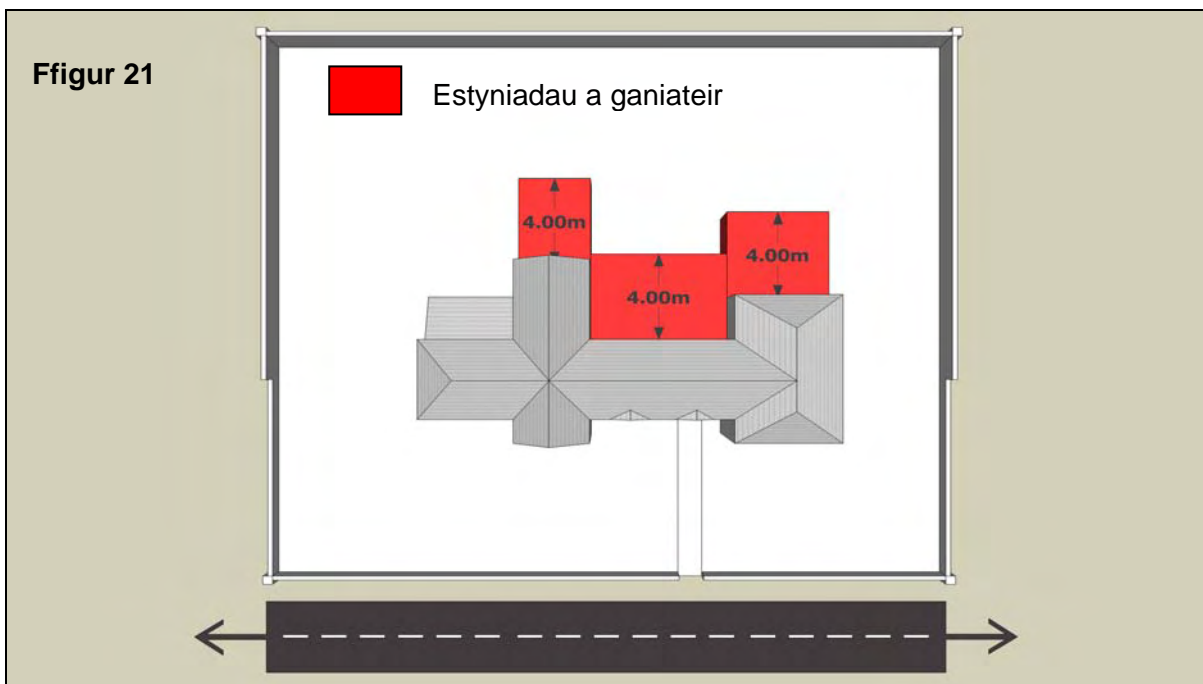
Mesuriad yn ymestyn y tu hwnt i wal gefn pan fo'r estyniad ynghlwm wrth y wal gefn yn uniongyrchol



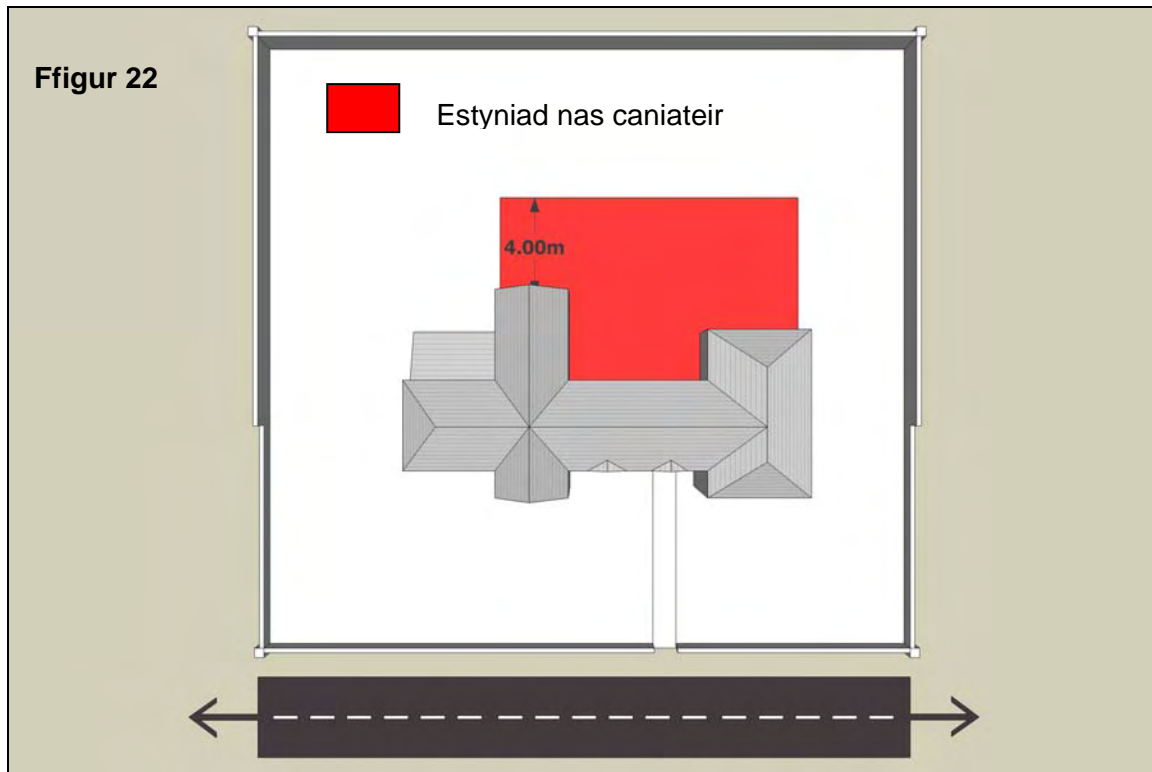
- 4.12 Gall wal gefn tŷ fod yn risiog ac felly gynnwys dau neu fwy o waliau ar hyd lled y tŷ. Gallai hyn fod yn wir pan fo tŷ annedd yn cynnwys nifer o anecsau cefn.
- 4.13 Dengys Ffigur 21 gynllun o dŷ ar wahân sydd â chefn 'grisiog' gwreiddiol – byddai pob estyniad yn ddatblygiadau a ganiateir gan nad ydynt yn ymestyn allan fwy na phedwar metr y tu hwnt i bob rhan berthnasol o'r wal gefn.

**Ffigur 21**

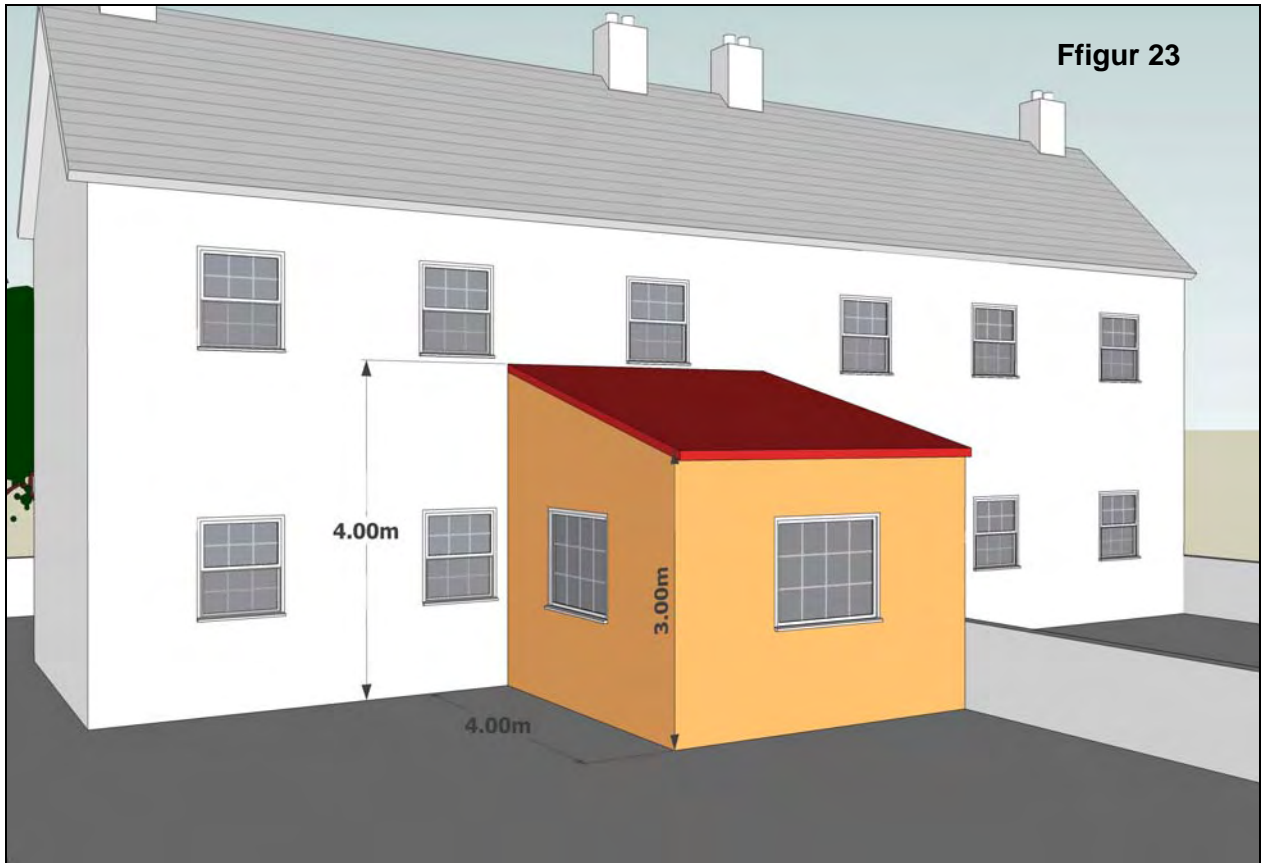
 Estyniadau a ganiateir



- 4.14 Fodd bynnag, yn Ffigur 20, byddai'r estyniad i gefn y tŷ yn ymestyn allan fwy na 4m o'r waliau cefn ac felly ni fyddai'n ddatblygiad a ganiateir.



- 4.15 Dengys Ffigur 23 enghraifft o estyniad un llawr i'r cefn a fyddai'n ddatblygiad a ganiateir.



Mae'r enghraifft uchod yn cydymffurfio â'r amodau ar gyfer estyniad un llawr i'r cefn, sef:

- Heb fod yn fwy na 50% o gyfanswm arwynebedd y cwrttil: A.1 (a)
- Uchder bondo'r estyniad heb fod yn uwch nag uchder bondo'r rhan honno o'r tŷ y mae'r estyniad yn ymestyn allan ohoni: A.1 (c) ac A.5
- Heb fod o fewn 2 fetr i ffin y tŷ annedd lle mae uchder bondo'r rhan fwy dros 3 metr: A.1 (d) (i) ac A.5
- Heb fod dros 4 metr o uchder o fewn 2 fetr i'r ffin: A.1 (d) (ii)
- Heb ymestyn allan y tu hwnt i wal gefn y tŷ annedd gwreiddiol fwy na 4 metr: A.1 (i) (i)
- Heb fod yn fwy na 4 metr o uchder: A.1 (i) (ii) ac A.7
- Dim ferandas, llwyfannau uchel, terasau to na balconïau (heblaw am falconi Juliet sydd heb lwyfan ac nad yw'n ymestyn allan fwy na 300mm): A.1 (l)
- Ymddangosiad deunyddiau yn y wal a'r to yn cyfateb i'r deunyddiau presennol: A.3 (a)

## Estyniadau i'r Cefn sydd â mwy nag un llawr

***A.1 (j) the enlarged part of the dwellinghouse would extend beyond the rear wall of the original dwellinghouse, would have more than one storey, either in its own right or if considered together with any part of the existing dwellinghouse, and—***

***(iii) the ground floor storey would extend beyond the relevant part or, as the case may be, any of the relevant parts of the rear wall of the original dwellinghouse by more than 4 metres;***

***(iv) the first floor or higher storey would extend beyond the relevant part or, as the case may be, any of the relevant parts of the rear wall of the original dwellinghouse by more than 3 metres; or***

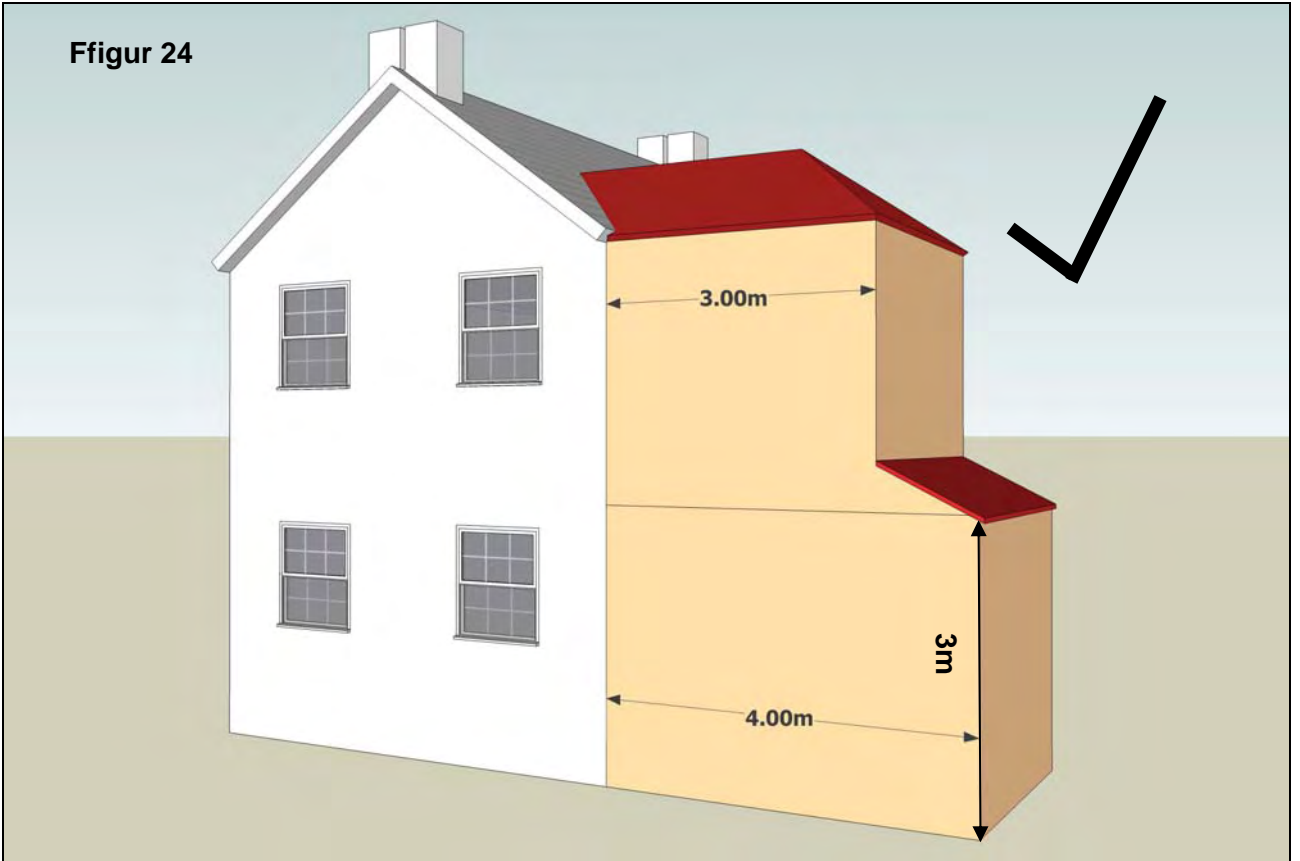
***(v) the first floor or higher storey would be within 10.5 metres of any boundary which is—***

***(aa) a boundary of the curtilage of the dwellinghouse; and***

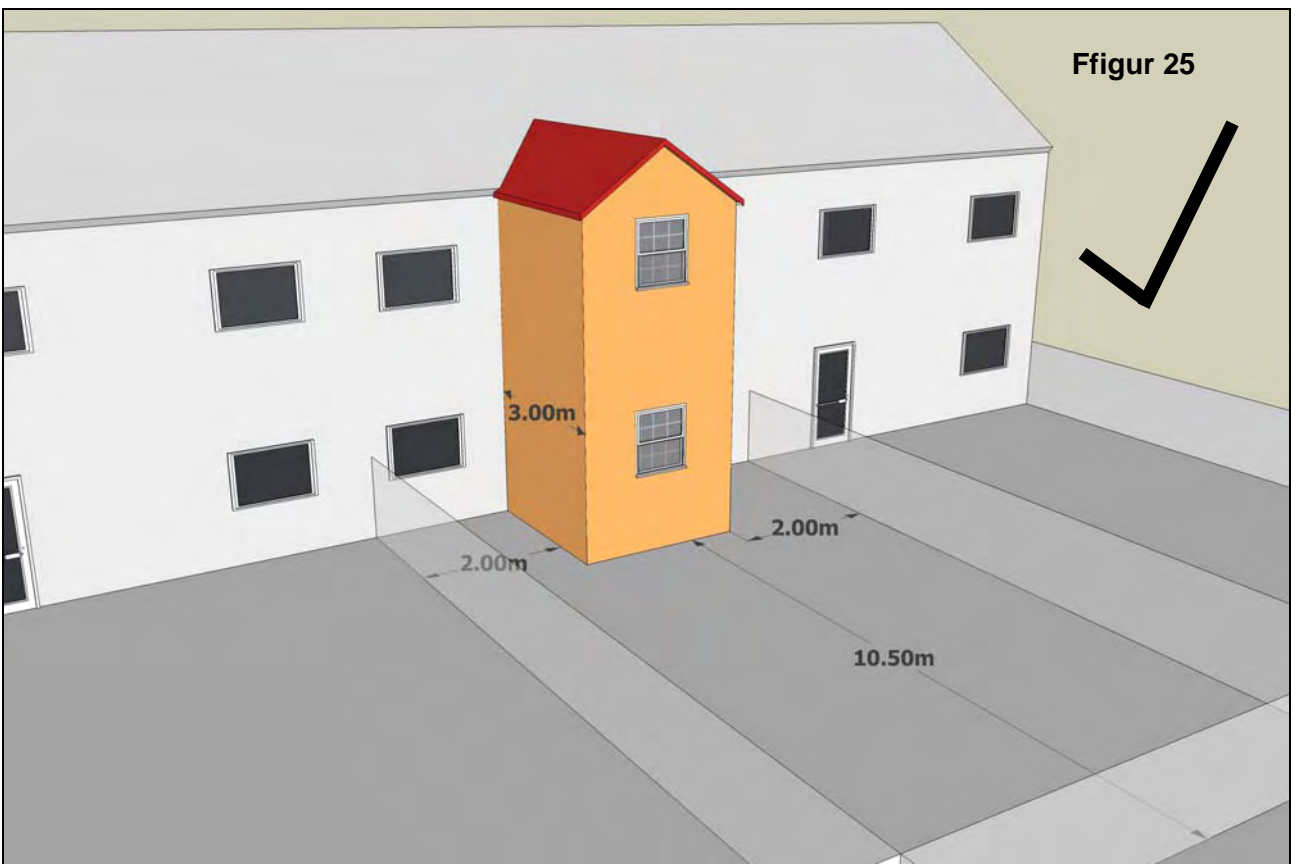
***(bb) opposite the rear wall of the dwellinghouse;***

- 4.16 Gallai estyniad i'r cefn sydd â mwy nag un llawr gynnwys estyniad deulawr i dŷ neu ychwanegu llawr at elfen un llawr sy'n bodoli eisoes. Ni ddylai llawr cyntaf na llawr uchaf rhan fwy y tŷ ymestyn allan o wal gefn y tŷ fwy na 3m.
- 4.17 Er enghraifft, efallai y bydd deiliad cartref am adeiladu estyniad deulawr sy'n cynnwys elfen hir 4 metr ar lefel daear ac elfen hir 3 metr ar lefel llawr cyntaf, fel y dangosir yn ffigur 24. Byddai gan yr estyniad newydd fwy nag un llawr a byddai'n ddatblygiad a ganiateir.
- 4.18 Pan fydd gan annedd estyniad i'r cefn neu anecs llawr daear yn barod, ar yr amod nad yw'r estyniad presennol i'r llawr daear yn ymestyn allan o wal gefn y tŷ annedd fwy na 4 metr, gellir ychwanegu llawr. Fodd bynnag, ni all unrhyw lawr ychwanegol uwchlaw lefel llawr daear (h.y. unrhyw ddatblygiad sy'n fwy na 4m o uchder) ymestyn allan o wal gefn y tŷ annedd fwy na 3 metr.
- 4.19 Dim ond pan fydd estyniad sydd uwchlaw lefel llawr daear (h.y. dros 4m o uchder) yn 10.5m o leiaf o ffin cefn y tŷ y caiff ei ganiatáu.
- 4.20 Dengys Ffigurau 24 a 25 enghreifftiau o estyniadau deulawr i'r cefn a fyddai'n ddatblygiadau a ganiateir.

Ffigur 24



Ffigur 25

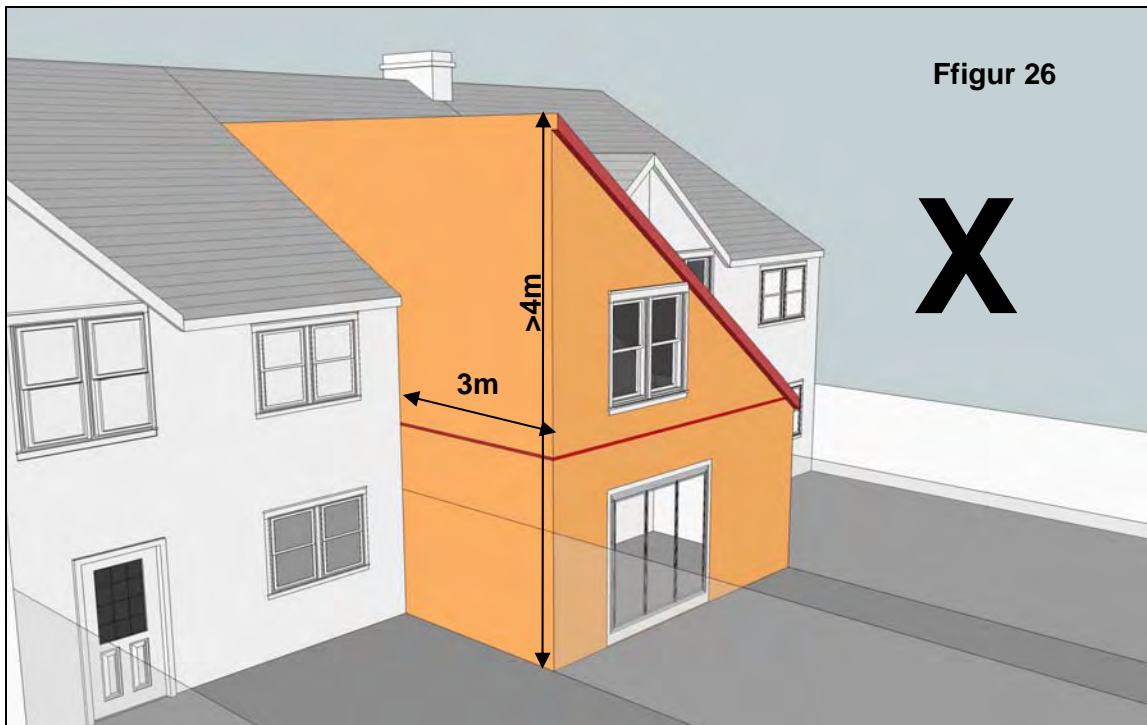




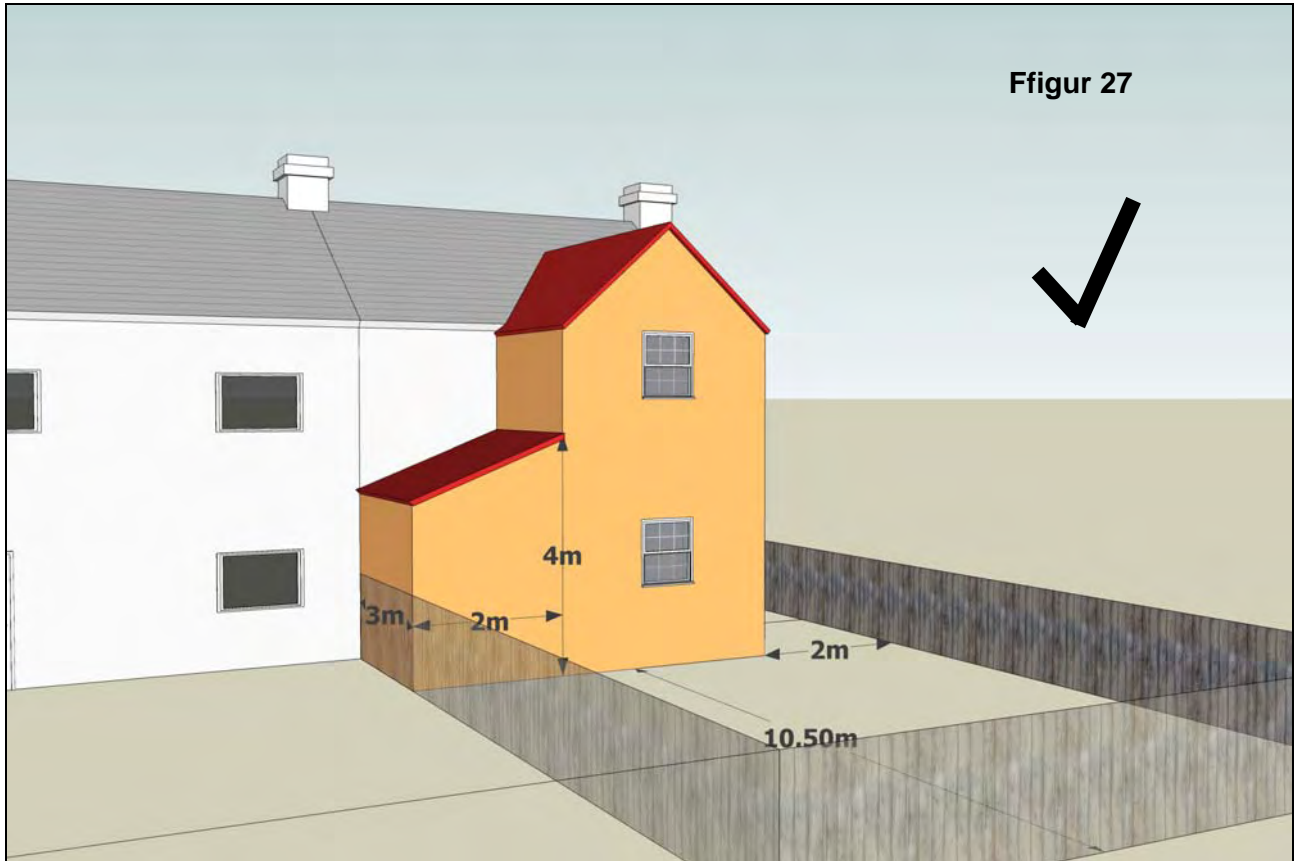
Mae'r enghraifft uchod yn cydymffurfio â'r amodau ar gyfer estyniad cefn sydd â mwy nag un llawr, sef:

- Heb fod yn fwy na 50% o gyfanswm arwynebedd y cwrtil: A.1 (a)
- Heb fod yn fwy nag uchder to'r tŷ annedd presennol: A.1 (b) ac A.4
- Heb fod yn fwy nag uchder bondo'r tŷ annedd presennol: A.1 (c) ac A.5
- Heb fod o fewn 2 fetr i ffin y tŷ annedd lle mae uchder bondo'r rhan fwy dros 3 metr: A.1 (d) (i)
- Heb fod dros 4 metr o uchder o fewn 2 fetr i'r ffin: A.1 (d) (ii)
- Ni ddylai elfen llawr daear y tŷ annedd mwy ymestyn allan fwy na 4m o wal gefn y tŷ annedd gwreiddiol: A.1 (j) (i)
- Ni ddylai elfen llawr uchaf y tŷ annedd mwy ymestyn allan fwy na 3m o wal gefn y tŷ annedd gwreiddiol: A.1 (j) (ii)
- Tŷ annedd mwy i fod 10.5m o leiaf o ffin cefn cwrtil y tŷ annedd: A.1 (j) (ii)
- Dim ferandas, llwyfannau uchel, terasau to na balconïau (heblaw am falconi Juliet sydd heb lwyfan ac nad yw'n ymestyn allan fwy na 300mm): A.1 (l)
- Ymddangosiad deunyddiau yn y wal a'r to yn cyfateb i'r deunyddiau presennol: A.3 (a)
- Dim ffenestri llawr uchaf yn yr ystlyslun felly nid yw A.3 (b) yn gymwys
- Goleddf y to yn cyfateb i'r un presennol: A.3 (c)

4.21 Dengys Ffigur 26 isod enghraifft o estyniad deulawr i'r cefn na fyddai'n cael ei ganiatáu am na fyddai'n bodloni amod A.1 (d) (ii) sef nad yw uchder unrhyw ran o'r rhan fwy sydd o fewn 2 fetr i ffin cwrtil y tŷ annedd dros 4 metr.

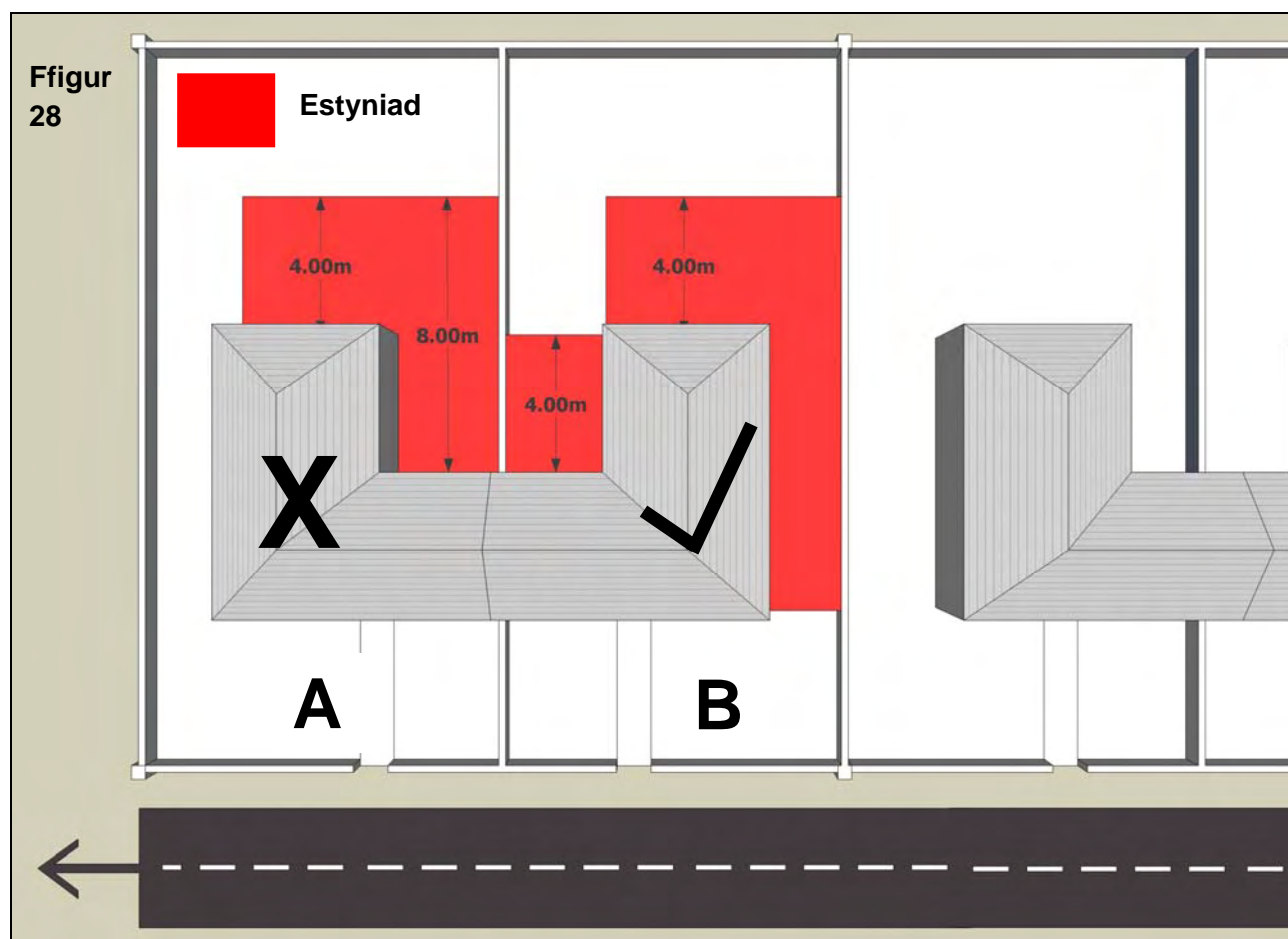


4.22 Dengys Ffigur 27 enghraifft o estyniad un llawr a deulawr cyfunol i'r cefn sy'n cydymffurfio ag amod A. 1 (d) (ii).



## Estyniadau panoramig

- 4.23 Caniateir estyniadau panoramig ond dim ond pan fydd pob elfen o'r estyniad yn cydymffurfio â'r amodau perthnasol yn Nosbarth A.
- 4.24 Dengys Ffigur 28 dŷ semi. Mae gan dŷ A estyniad panoramig un llawr sy'n ffinio â thŷ B. Mae'r rhan honno o'r estyniad panoramig sy'n ffinio â thŷ B yn ymestyn 8 metr y tu hwnt i wal gefn tŷ A.
- 4.25 Yn ôl A.1 (i) nid yw estyniadau un llawr i'r cefn yn ddatblygiad a ganiateir pan fyddant yn ymestyn mwy na 4 metr y tu hwnt i wal gefn berthnasol y tŷ gwreiddiol. Gan fod rhan o'r estyniad panoramig yn nhŷ A yn ymestyn 8 metr o wal gefn y tŷ, ar hyd y ffin â thŷ B, nid yw'n ddatblygiad a ganiateir.
- 4.26 Mae'r estyniad llawr daear un llawr 4 metr a'r estyniad panoramig un llawr yn nhŷ B yn ddatblygiad a ganiateir. Nid ydynt yn ymestyn mwy na 4 metr y tu hwnt i rannau perthnasol wal gefn y tŷ ac felly maent yn cydymffurfio ag A.1 (i). Mae angen cydymffurfio ag amodau estyniadau un llawr perthnasol eraill (gweler ffigur 23).



## 5: GWELLIANNAU AC ADDASIADAU ERAILL I DAI ANNEDD

***A.1 (k) it would consist of or include external wall insulation which projects from that part of the exterior of the dwellinghouse to which it is affixed by more than 16 centimetres;***

### **Inswleiddio waliau allanol**

- 5.1 Mae'r broses o inswleiddio waliau allanol (IWA) yn cynnwys gosod haen o ddeunydd inswleiddio ar waliau allanol, fel arfer gyda gosodiadau mecanyddol ac adlyn a'i orchuddio wedyn â haenau amddiffynnol o rendr neu gladin. Bydd y gorffeniad dros du allan yr adeilad i gyd, gan gynnwys gwaith brics presennol. Fel arfer, bydd angen cael gwared â phibellau allanol a ffitiadau eraill a gosod rhai newydd yn ystod y broses hon.
- 5.2 Mae A.1 (k) yn cyfyngu ar y graddau y gall IWA ymestyn allan o wal allanol y tŷ annedd i 16cm. Rhydd hyn rywfaint o hyblygrwydd o ran y math o ddeunydd inswleiddio y gellir ei ddefnyddio i gydymffurfio â'r gwerthoedd-U (sy'n mesur gwrthiant thermol) sy'n ofynnol gan reoliadau adeiladu.
- 5.3 Ni chaniateir IWA yn achos tir erthygl 1(5) neu Safleoedd Treftadaeth y Byd – amod A.2(b).
- 5.4 Nid yw paragraff A.3 (a), sy'n ei gwneud yn ofynnol i ymddangosiad deunyddiau, i'r graddau y bo'n ymarferol, gyfateb i'r rheini a ddefnyddiwyd ar y tŷ presennol, yn gymwys i IWA oherwydd ni fydd unrhyw elfen gyfatebol yn y tŷ annedd presennol.
- 5.5 Pan fydd gan strydoedd penodol o dai nodweddion neu ymddangosiad arbennig y mae ACLlau am eu diogelu, gallant ddileu hawliau datblygu a ganiateir gan ddefnyddio cyfarwyddiadau Erthygl 4.

### **A.1 (l) it would consist of or include—**

- (i) the construction or provision of a veranda or raised platform,**
- (ii) the construction or provision of a balcony which—**
  - (aa) contains a platform of any description; and**
  - (bb) projects from the part of the exterior of the dwellinghouse to which it is affixed by more than 30 centimetres; or**
  - (cc) if projected downwards in a vertical line to ground level, is within 10.5 metres of any boundary of the curtilage of the dwellinghouse opposite the relevant side elevation; or**
  - (dd) would be affixed to a wall comprised in the principal elevation of the dwellinghouse;**
- (iii) the construction or provision of a roof terrace, whether or not it**

would incorporate associated railings, fencing or other means of enclosure,

*(iv) the installation, alteration or replacement of a microwave antenna,*

*(v) the installation, alteration or replacement of a chimney,*

*(vi) the installation, alteration or replacement of an air source heat pump, solar PV or solar thermal equipment or a flue forming part of a biomass heating system or combined heat and power system;*

*(vii) the installation of shutters on any part of the principal elevation of the dwellinghouse; or*

*(viii) an alteration to any part of the roof of the dwellinghouse, being an alteration which does not fall within paragraphs A.1(l)(i) to (vii).*

- 5.6 Nid yw ferandas, balconïau, llwyfannau uchel na therasau to yn ddatblygiadau a ganiateir a bydd angen cael caniatâd cynllunio ar eu cyfer.
- 5.7 Nid yw'r gair feranda wedi'i ddiffinio ac felly ei ystyr gyffredin sy'n gymwys. Ystyrir y bydd hyn yn cynnwys oriel, llwyfan neu falconi (â tho weithiau ac yn aml yn rhannol gaeedig), sy'n ymestyn ar hyd y tu allan i'r adeilad ar lefel y ddaear.
- 5.8 Yn yr un modd, nid yw'r gair balconi wedi'i ddiffinio ond ystyrir y bydd ei ystyr gyffredin yn cynnwys llwyfan â chanllaw, balwstrad neu baraped sy'n ymestyn allan y tu allan i lawr uchaf adeilad. Fodd bynnag, byddai balconi 'Juliet', lle nad oes llwyfan ac nad yw'n ymestyn allan o'r tu allan i'r adeilad fwy na 30cm, yn ddatblygiad a ganiateir fel arfer oni fydd wedi'i osod ar briflun y tŷ annedd neu o fewn 10.5 metr i ffin gyferbyn â'r ystlyslun perthnasol.
- 5.9 Mae llwyfan uchel yn cynnwys unrhyw lwyfan sy'n fwy na 30cm o uchder (gweler paragraff l.1 o dan 'Interpretation of Part 1' o'r Gorchymyn drafft).
- 5.10 Ystyrir bod teras to yn wyneb gwastad allanol ar ben to a all gael ei ddefnyddio at unrhyw ddiben sy'n eilbeth i fwynhad y tŷ.
- 5.11 Gall caeadau allanol fel caeadau diogelwch gael effaith andwyol sylweddol ar amwynder gweledol. Bydd angen cael caniatâd cynllunio i osod y caeadau hyn ar y priflun.
- 5.12 Ni chaiff yr eitemau a nodir yn **(l)** eu caniatáu o dan Ddosbarth A o Ran 1. Fodd bynnag, gall rhai gael eu caniatáu o dan Ddosbarthiadau neu Rannau eraill yn dibynnu ar y cyfyngiadau a'r amodau a nodir yn y dosbarthiadau hynny. Er enghraifft mae a wnelo Dosbarth H â gosod, addasu neu ddisodli antena micro-don ac mae a wnelo Dosbarth G â gosod, addasu neu ddisodli simnai.

## **6: CYFYNGIADAU AR DDATBLYGIAD DOSBARTH A YN ERTHYGL 1(5) TIR A SAFLEOEDD TREFTADAETH Y BYD**

***A.2 In the case of a dwellinghouse on article 1(5) land or within a World Heritage Site, development is not permitted by Class A if—***

***(a) it would consist of or include the cladding of any part of the exterior of the existing dwellinghouse with stone, artificial stone, pebble dash, render, timber, plastic, metal or tiles;***

***(b) it would consist of or include external wall insulation;***

***(c) the enlarged part of the dwellinghouse would have a single storey, would extend beyond a wall comprised in a side elevation of the original dwellinghouse and would—***

***(i) extend beyond the relevant part or, as the case may be, any of the relevant parts of a wall comprised in a side elevation of the original dwellinghouse by more than 3 metres; or***

***(ii) be set back, by less than 1 metre, from the nearest point in any wall comprised in the principal elevation of the original dwellinghouse; or***

***(d) the enlarged part of the dwellinghouse would have more than one storey, either in its own right or if considered together with any part of the existing dwellinghouse.***

6.1 Er mwyn diogelu nodwedd arbennig Erthygl 1(5) tir a Safleoedd Treftadaeth y Byd, gosodir cyfyngiadau ychwanegol ar ddatblygiad Dosbarth A.

6.2 Yn y meysydd hyn:

- nid ystyrir bod rhoi cladin ar unrhyw ran o dŷ, p'un ai'r tŷ presennol ydyw neu unrhyw ran fwy, gan ddefnyddio cerrig, cerrig artiffisial, gro chwipio, rendr, pren, plastig neu fetel neu deils, yn ddatblygiad a ganiateir
- ni chaniateir inswleiddio waliau allanol
- dim ond os ydynt yn ymestyn allan o ystlyslun y tŷ annedd gwreiddiol llai na 3 metr a'u bod wedi'u gosod yn ôl o briflun y tŷ annedd gwreiddiol 1 metr o leiaf y caniateir estyniadau un llawr i'r ochr
- ni chaniateir unrhyw estyniad sy'n fwy nag un llawr

## 7: AMODAU DYLUNIO/PREIFATRWYDD AR GYFER DATBLYGIAD DOSBARTH A

**A.3 Development is permitted by Class A subject to the following conditions—**

**(a) the appearance of the materials used in the walls, roof or other element of any exterior work must so far as practicable match the appearance of the materials used in the majority of the equivalent element of the existing dwellinghouse;**

**(b) if any element of an upper-floor window located in a wall, roof slope or other element of a side elevation of the dwellinghouse would, if projected downwards in a vertical line to ground level, be within 10.5 metres of any boundary of the curtilage of the dwellinghouse opposite the relevant wall or roof slope, then the window must be—**

**(i) obscure-glazed,**

**(ii) non-opening unless any part of the window which can be opened is, when measured at any point along the lowest edge of that part, at least 1.7 metres above the internal floor or stair of the dwellinghouse directly below that point; and**

**(iii) permanently maintained in compliance with paragraphs A.3(b)(i) and (ii); and**

**(c) where the enlarged part of the dwellinghouse has more than one storey, the roof pitch of the enlarged part must, so far as practicable, match the roof pitch of the existing dwellinghouse.**

### Ymddangosiad allanol – A3 (a)

7.1 Dylai datblygiad Dosbarth A, i'r graddau y bo'n ymarferol, gyfateb i ymddangosiad y tŷ presennol. Fodd bynnag, nid yw hyn yn golygu bod yn rhaid i ddatblygiad gael ei adeiladu gan ddefnyddio'r union ddeunyddiau a disgwylir i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cymesur a phragmataidd o asesu cydymffurfiaeth â gofynion Dosbarth A.3 (a).

7.2 Dylai'r pwyntiau canlynol gael eu hystyried wrth asesu cydymffurfiaeth â Dosbarth A.3(a):

- dylai waliau allanol a tho estyniad gael eu gwneud o ddeunyddiau sy'n edrych yn debyg – er enghraifft dylai brics, rendr a theils to fod yn debyg o ran lliw a math i'r hyn a ddefnyddiwyd ar y tŷ presennol.

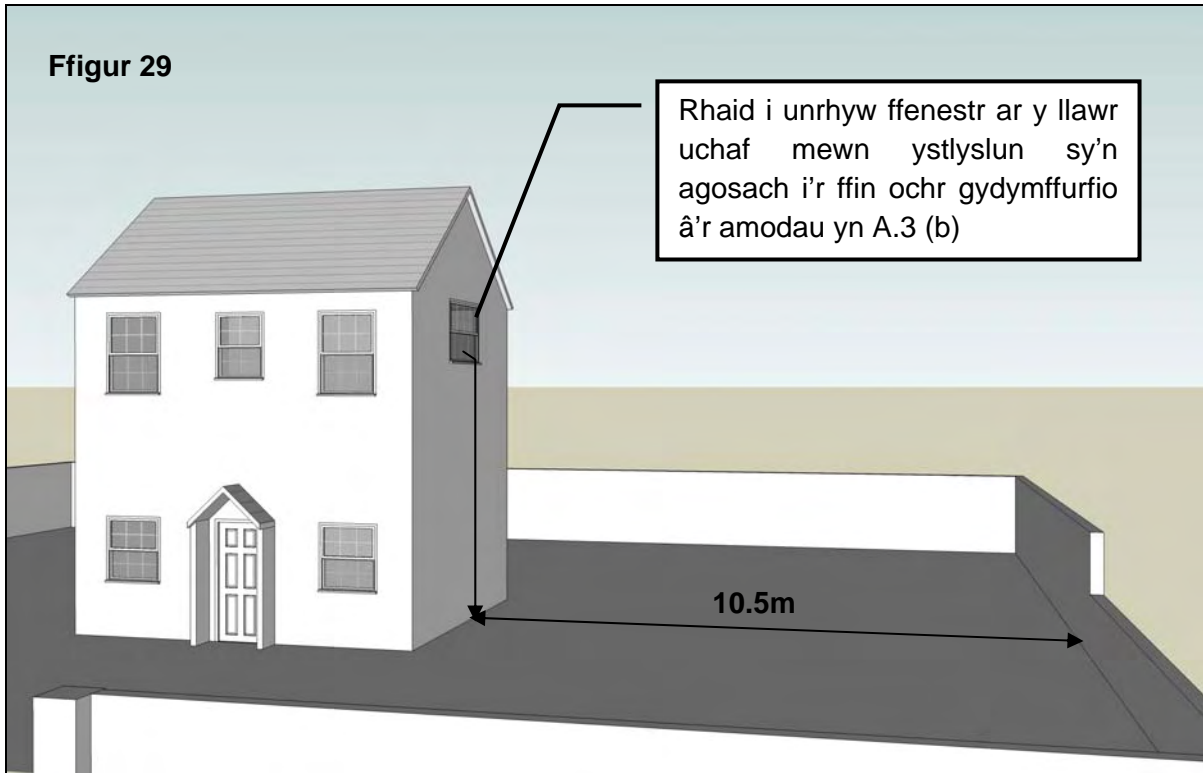
- bydd angen bod yn hyblyg pan nad oes gan ddatblygiad Dosbarth A unrhyw elfen gyfatebol yn y tŷ presennol – er enghraifft, efallai y caiff estyniad â tho gwastad ei gynnig ar gyfer tŷ sydd ond yn cynnwys toeon ar oleddf. Mewn achosion o'r fath, efallai na fydd yn ymarferol i ddeunyddiau to gyfateb o ran eu hymddangosiad ond gall fod modd dewis lliw tebyg ar gyfer wyneb y to a'r waliau
- wrth roi amod A.3(a) ar waith, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried pa mor amlwg neu weladwy yw'r estyniad
- ar y cyfan, dylai maint, lleoliad, math a deunyddiau ffenestri a drysau newydd fod yn debyg o ran eu golwg i'r rheini ar yr annedd presennol er mwyn sicrhau cysondeb o ran ymddangosiad. Mewn rhai achosion, efallai y bydd yn briodol cynnwys ffenestri gwydr dwbl PVC newydd mewn estyniad hyd yn oed os nad oes unrhyw ffenestri o'r fath yn y tŷ presennol ond dylent fod yn debyg o ran eu golwg i rai'r tŷ presennol o ran siâp, lliw a maint ffrâm cyffredinol
- nid yw'r gofyniad i gyfateb deunyddiau yn gymwys i gynigion ar gyfer heuldai newydd, IWA na chladin gan nad oes gan y mathau hyn o ddatblygiad unrhyw elfen gyfatebol yn y tŷ annedd presennol.

### **Gwydr – A.3(b)**

- 7.3 Mae a wnelo'r amod hwn ag addasu ffenestri newydd ar y llawr uchaf neu eu hychwanegu at ystlysluniau tai presennol ac ystlysluniau unrhyw ddatblygiad Dosbarth A newydd. Caiff gwydr tywyll ei raddio o un i bump (pump yw'r mwyaf preifat). Er mwyn cydymffurfio â gofynion A.3 (b), dylai ffenestri ochr gynnwys gwydr tywyll i lefel 3 o leiaf. Nid yw gwydr tywyll yn cynnwys gwydr un ffordd.
- 7.4 Mae'r amod yn gymwys i bob ffenestr ar y llawr uchaf a fyddai o fewn 10.5 metr i ffin ochr y tŷ annedd. **Dangosir hyn yn ffigur 29.**

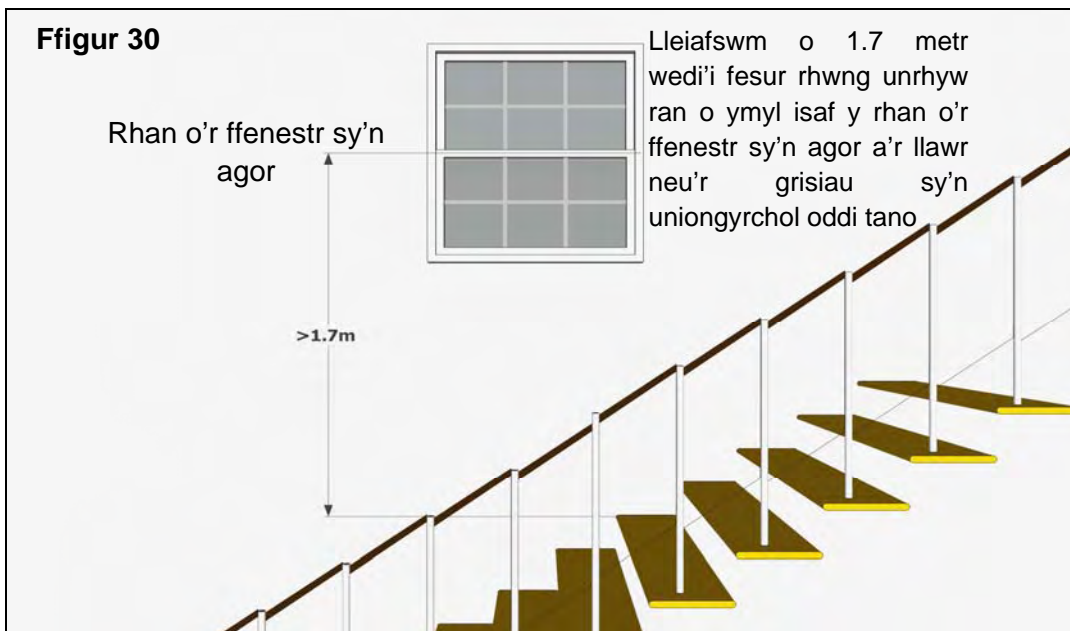


**Ffigur 29**



7.5 Mae amod A.3 (b) hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i ffenestri beidio ag agor, oni fydd y rhan o'r ffenestr y gellir ei hagor o leiaf 1.7m uwchlaw lefel y llawr mewnl/grisiau. Dangosir hyn yn Ffigur 30 isod:

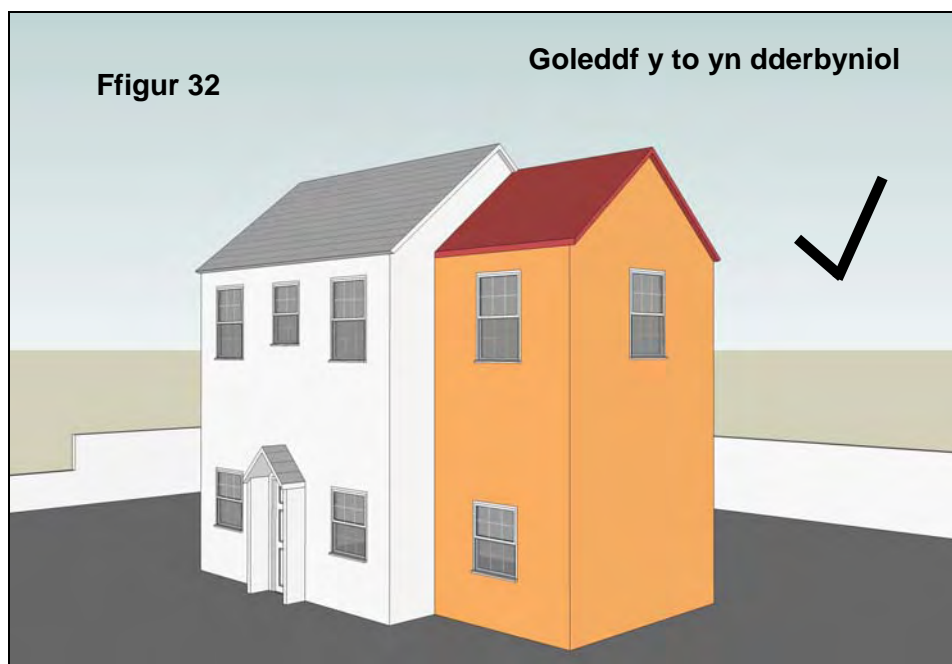
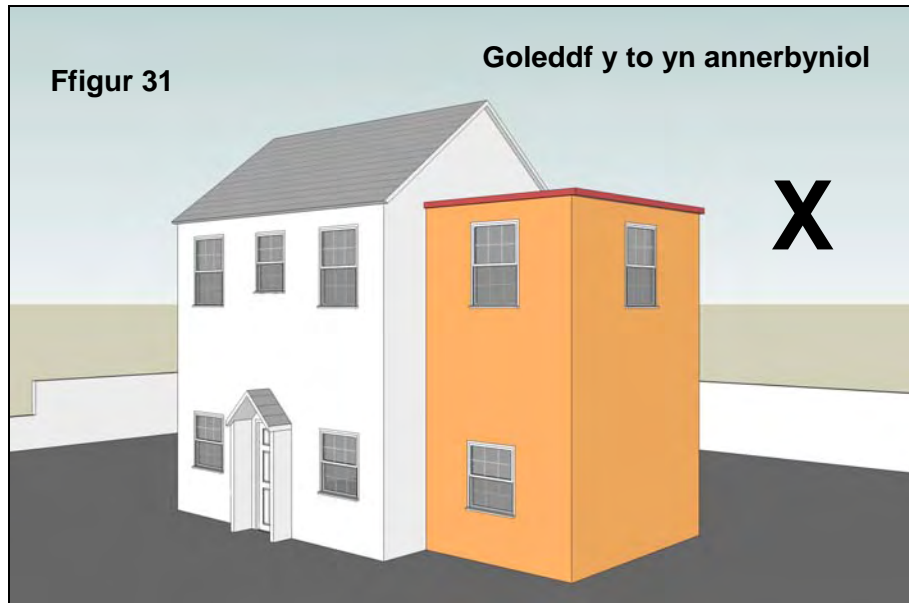
**Ffigur 30**



- 7.6 Dylid nodi bod amod A.3 (b) yn ei gwneud yn ofynnol i gadw gwydr tywyll a ffenestri nad ydynt yn agor yn barhaol.

### Goleddf to cyfatebol A.3 (c)

- 7.7 Mae'r amod hwn yn ei gwneud yn ofynnol i oleddf to estyniad â mwy nag un llawr gyfateb i oleddf to y tŷ presennol (i'r graddau y bo'n ymarferol). Yn yr enghreifftiau isod, dengys Ffigur 31 estyniad deulawr i'r ochr â tho gwastad, na fyddai'n dderbyniol am nad oes unrhyw reswm technegol dros beidio â chyfateb â goleddf to y tŷ presennol. Dangosir hyn yn y diagramau isod:



## 8: Estyniadau To

***B. The enlargement of a dwellinghouse consisting of an addition or alteration to its roof.***

***Development not permitted***

***B.1 Development is not permitted by Class B if—***

- (b) any part of the dwellinghouse would, as a result of the works, exceed the height of the highest part of the existing roof;***
- (c) any part of the dwellinghouse would, as a result of the works, extend beyond the plane of any existing roof slope which forms the principal elevation of the dwellinghouse;***
- (d) any part of the dwellinghouse would, as a result of the works, extend beyond the plane of any existing roof slope which—***
  - (i) is comprised in a side elevation of the existing dwellinghouse; and***
  - (ii) is within 10.5 metres from a highway opposite the side elevation of the dwellinghouse;***
- (e) the cubic content of the resulting roof space would exceed the cubic content of the original roof space by more than—***
  - (i) 40 cubic metres in the case of a terrace house; or***
  - (ii) 50 cubic metres in any other case;***
- (f) other than in the case of a hip to gable enlargement, any part of the enlargement would be less than 20 centimetres from the eaves of the existing roof;***
- (g) it would consist of or include—***
  - (i) the construction or provision of a veranda or raised platform ;***
  - (ii) the construction or provision of a balcony which—***
    - (aa) contains a platform of any description;***
    - (bb) projects from the part of the exterior of the dwellinghouse to which it is affixed by more than 30 centimetres; or***
    - (cc) if projected downwards in a vertical line to ground level, is within 10.5 metres of any boundary of the curtilage of the dwellinghouse opposite the relevant side elevation; or***
  - (iii) the construction or provision of a roof terrace, whether or not it would incorporate associated railings, fencing or other means of enclosure; or***
- (h) the dwellinghouse is on article 1(5) land or within a World Heritage Site.***

***Conditions***

***B.2 Development is permitted by Class B subject to the following conditions—***

- (i) the appearance of the materials used in each element of any exterior work must so far as practicable match the appearance of the materials***

- used in the equivalent element of the existing dwellinghouse; and*
- (j) if any element of a window inserted on a roof slope or other element of a side elevation of the dwellinghouse would, if projected downwards in a vertical line to ground level, be within 10.5 metres of any boundary of the curtilage of the dwellinghouse opposite the relevant side elevation, then the window must be—*
- (i) obscure-glazed;*
  - (ii) non-opening unless any part of the window which can be opened is, when measured at any point along the lowest edge of that part, at least 1.7 metres above the internal floor or stair of the dwellinghouse directly below that point; and*
  - (iii) permanently maintained in compliance with the requirements of paragraphs B.2 (b) (i) and (ii).*

#### **Interpretation of Class B**

**B.3** *For the purposes of Class B “resulting roof space” means the roof space as enlarged, taking into account any enlargement to the original roof space, whether permitted by this Class or not.*

**B.4** *In determining the height of the highest part of the existing roof for the purposes of paragraph B.1(a), no account is to be taken of any parapet wall, firewall, chimney or other roof furniture or similar structure projecting from that roof.*

**B.5** *For the purposes of paragraph B.1(b), a hip to gable extension which would result in the enlargement of the area of an existing roof slope forming the principal elevation of the dwellinghouse is not to be taken to be development extending beyond the plane of that roof slope.*

**B.6** *For the purposes of paragraph B.1(e)—*

- (a) measurement to the eaves is to be made to the point where the external walls of the dwellinghouse would, if projected upwards, meet the lowest point of the upper surface of the roof; but*
- (b) no account is to be taken of any parapet wall or any part of the roof surface which overhangs the external walls of the dwellinghouse*

## **Cyfyngiadau uchder – B.1(a)**

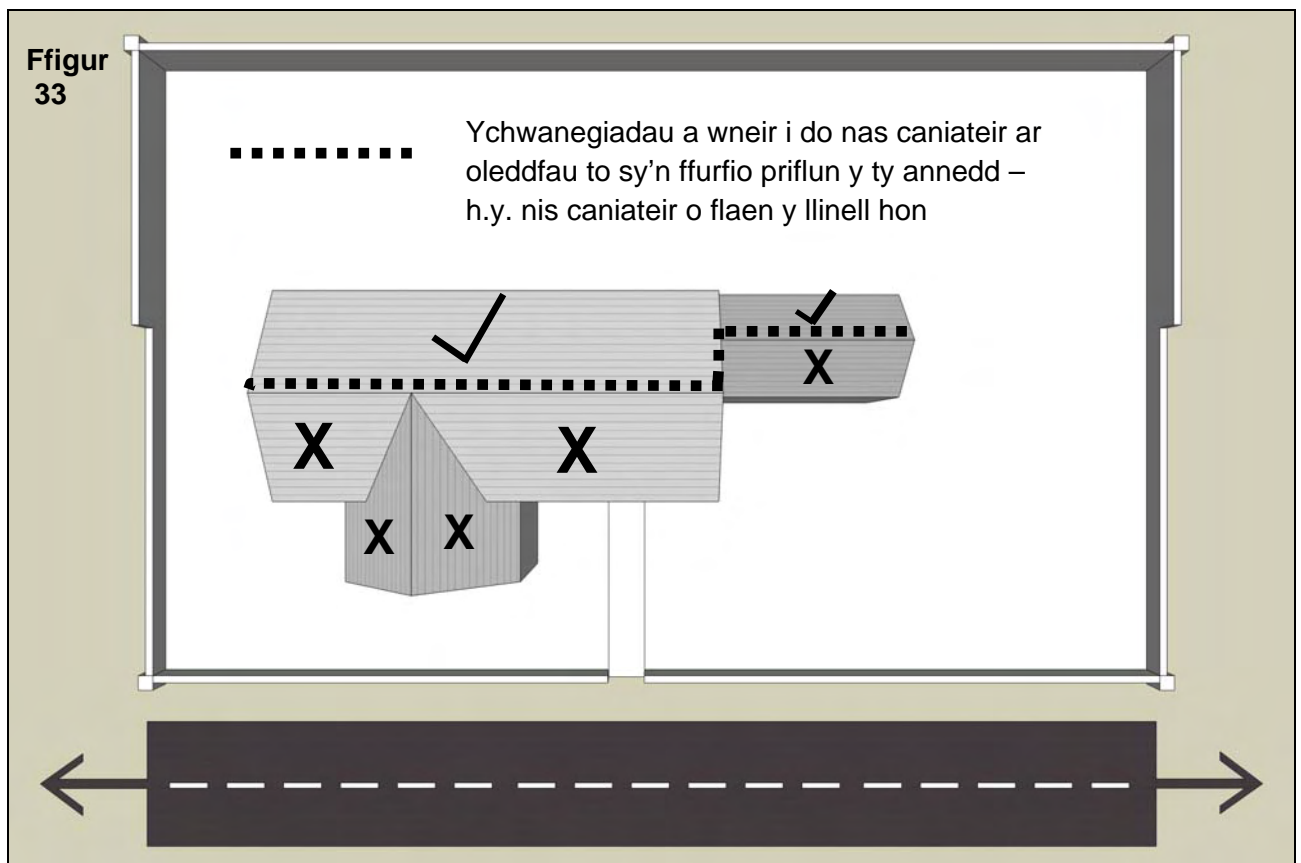
- 8.1 Bydd ychwanegiadau a wneir i do ond yn ddatblygiad a ganiateir os na fydd unrhyw ran o'r tŷ, unwaith y'i gwneir yn fwy, yn uwch na rhan uchaf to'r tŷ presennol.
- 8.2 Rhan uchaf to'r tŷ presennol fydd llinell grib y prif do (er y gall fud toeon eraill ar lefel is), neu uchder yr adeilad uchaf pan fo'r toeon yn wastad.

8.3 Ni ddylid ystyried simneiau, waliau tân, waliau paraped nac unrhyw allwthiad arall uwchlaw llinell grib y prif do wrth ystyried uchder rhan uchaf y to ar y tŷ presennol (gweler paragraff B.4 o Ddosbarth Datblygu B).

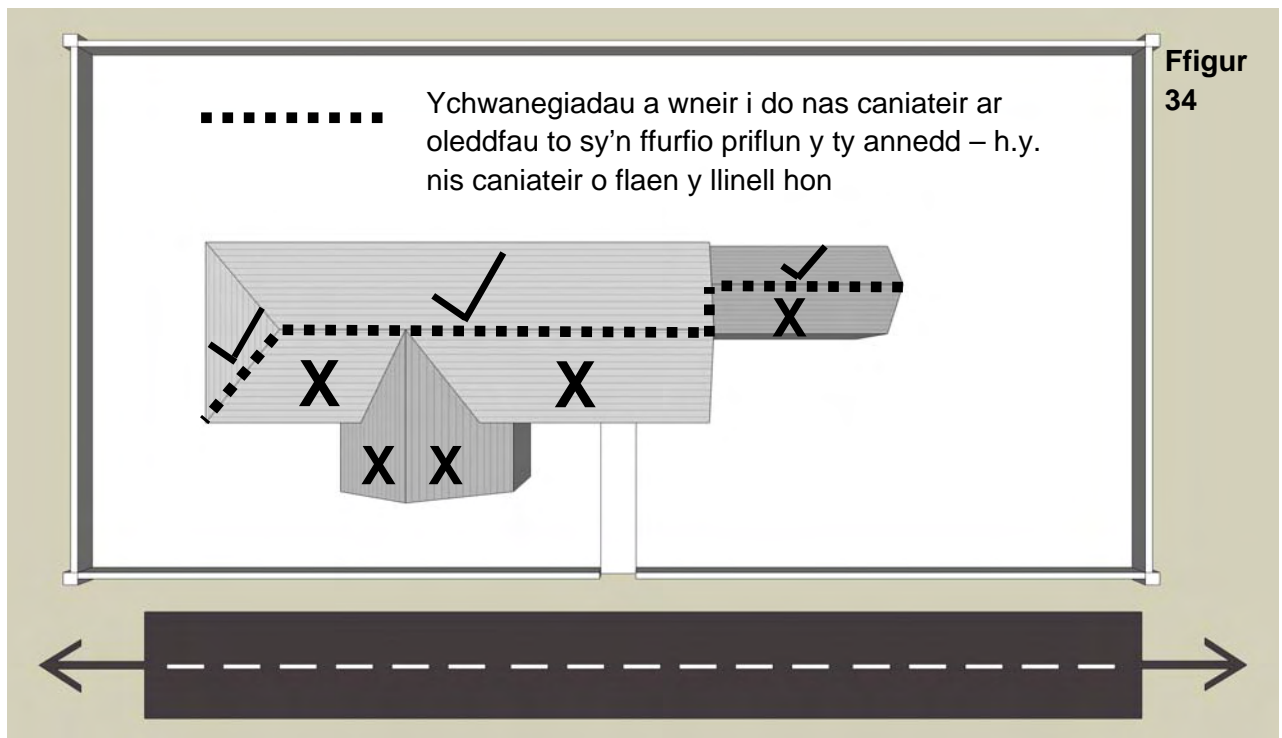
### Cyfyngiadau priflun – B.1(b)

8.4 Effaith hyn yw nad ystyrir bod ffenestri dormer fel rhan o addasu atig, neu unrhyw waith arall i wneud gofod to yn fwy, yn ddatblygiad a ganiateir ar y priflun.. Fodd bynnag, gall goleuadau to mewn addasiad atig ar briflun fod yn ddatblygiad a ganiateir ar yr amod eu bod yn bodloni'r gofynion a nodir o dan Ddosbarth Datblygu C.

8.5 Gallai'r priflun gynnwys mwy nag un goleddf to yn wynebu'r un cyfeiriad – er enghraifft, lle ceir ffenestri bae mawr ar y blaenlun, neu lle ceir ffryntiad siâp 'L'. Mewn achosion o'r fath, bydd pob goleddf to o'r fath yn ffurfio'r priflun a'r llinell ar gyfer pennu'r hyn sy'n ymestyn y tu hwnt i arwyneb unrhyw oleddf to presennol (gweler Ffigur 33).



8.6 Pan fydd gan brif ran yr annedd dalcen, nid ystyrir ei fod yn ymestyn y tu hwnt i arwyneb unrhyw oleddf to presennol sy'n ffurfio priflun y tŷ annedd. Mewn sefyllfaoedd o'r fath, gellir gwneud gofod to yn fwy ar ystlyslun yr annedd – gweler Ffigur 34.

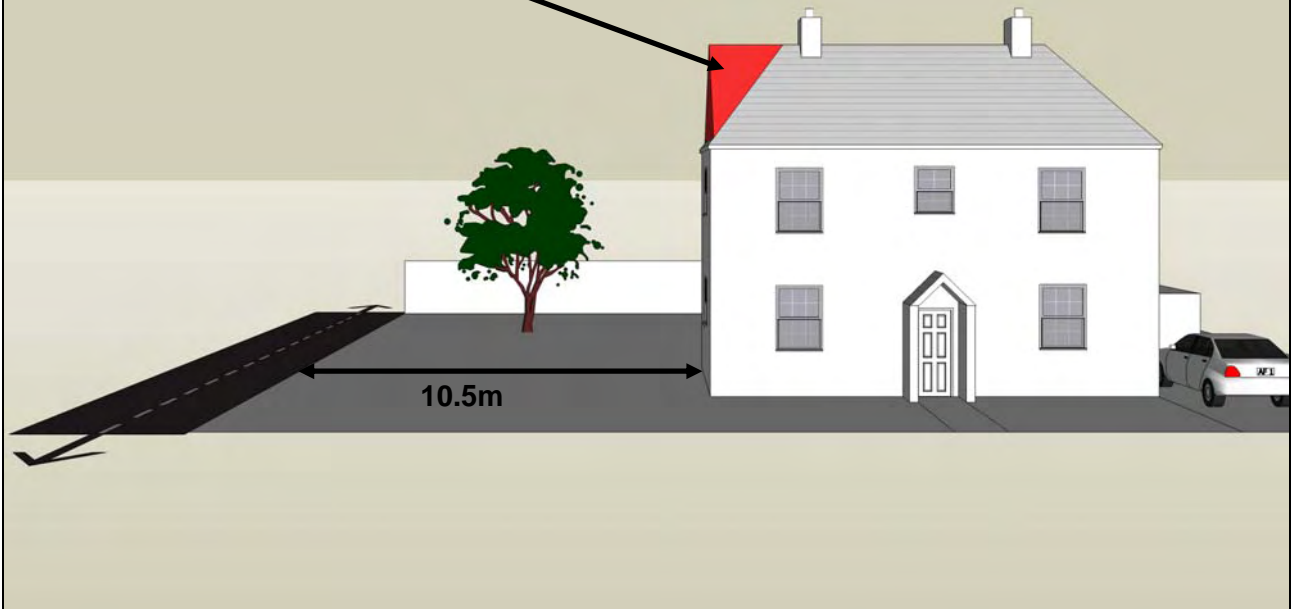


### Cyfyngiadau ystlyslun – B.1(c)

- 8.7 Ni all unrhyw achos o wneud to yn fwy ar ystlyslun y tŷ annedd presennol ddigwydd llai na 10.5m o unrhyw briffordd sydd gyferbyn â'r ystlyslun perthnasol. Mae'r estyniad dormer yn Ffigur 35 yn cydymffurfio â'r cyfyngiadau yn B.1(c) (i) a (ii). Ni fyddai'r enghraifft yn Ffigur 36 yn cael budd o hawliau datblygu a ganiateir am ei bod yn llai na 10.5 metr o'r briffordd gyferbyn â'r ystlyslun.

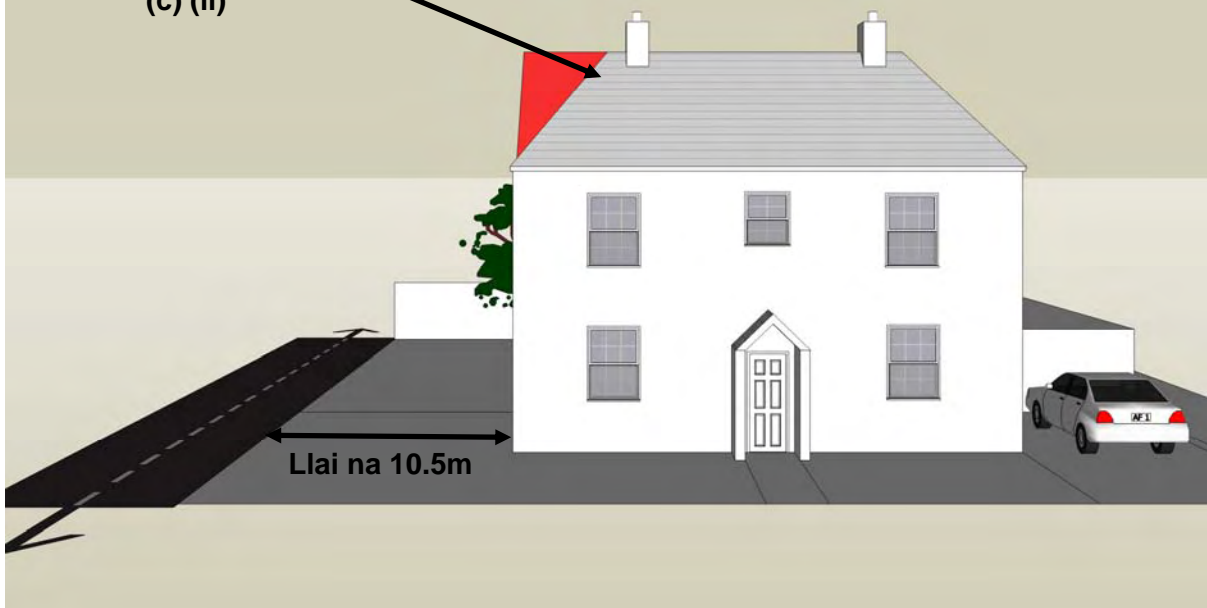
Ffigur 35

Estyniad dormer yn  
cydymffurfio â B.1 (c) (i)  
a (ii)



Ffigur 36

Estyniad dormer ddim  
yn cydymffurfio â B.1  
(c) (ii)



## **Cyfyngiadau cyfaint – B.1(d)**

- 8.8 At ddibenion Dosbarth Datblygu B mae gofod to newydd yn golygu'r gofod to mwy, gan ystyried unrhyw achos o wneud y gofod to gwreiddiol yn fwy, p'un a gaiff ei ganiatáu gan y Dosbarth hwn ai peidio.
- 8.9 Er mwyn bod yn ddatblygiad a ganiateir, ni ddylai unrhyw ofod to ychwanegol a gaiff ei greu gynyddu cyfaint gofod to gwreiddiol y tŷ fwy na 40 metr ciwbig ar gyfer tai teras a 50 metr ciwbig ar gyfer tai semi a thai ar wahân. Rhaid i unrhyw achos blaenorol o wneud gofod to gwreiddiol unrhyw ran o'r tŷ yn fwy gael ei gynnwys yn y lwfans cyfaint hwn.
- 8.10 Rhoddir y diffiniad o dŷ teras, sy'n gymwys i Ran 1 (gweler paragraff I.1 o dan 'Interpretation of Part 1' y Gorchymyn drafft) fel dehongliad at ddibenion Rhan 1 o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir.
- 8.11 Mae'r term gofod to gwreiddiol yn cyfeirio at ofod to'r tŷ gwreiddiol. Mae a wnelo gwreiddiol, fel y'i diffinnir yn y Gorchymyn, ag adeilad a fodolai ar 1af Gorffennaf 1948, fel ei fod yn bodoli ar y dyddiad hwnnw ac, mewn perthynas ag adeilad a gafodd ei godi ar neu ar ôl 1af Gorffennaf 1948, fel y'i hadeiladwyd.

## **Estyniadau o dalcen i dalcen – B.1 (e)**

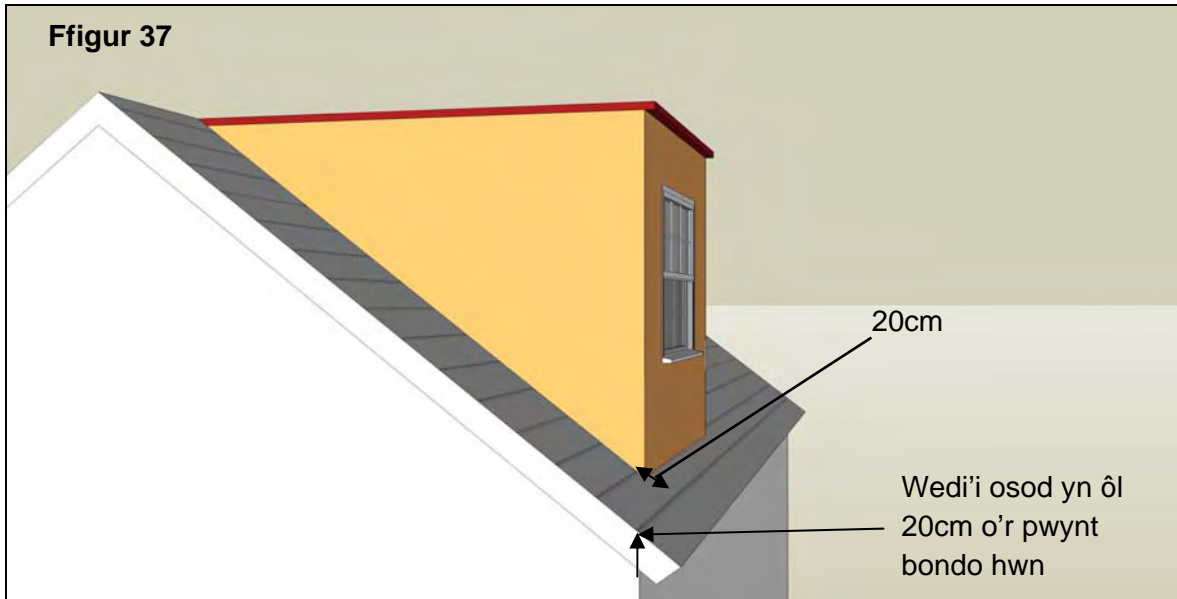
- 8.12 Caniateir estyniadau o dalcen i dalcen o dan Ddosbarth B. Mae dehongliad B.5 yn egluro, at ddibenion B.1(b), na ddylai estyniad o dalcen i dalcen a fyddai'n gwneud arwynebedd goleddf to ar y priflun yn hwy, gael ei ystyried yn ddatblygiad sy'n ymestyn y tu hwnt i arwyneb y goleddf to hwnnw.

## **Cyfyngiadau lleoliad – B.1 (e)**

- 8.13 Heblaw am estyniadau o dalcen i dalcen, mae angen i unrhyw achos o wneud to yn fwy ddigwydd o leiaf 20cm o fondo to'r tŷ annedd presennol, lle lleolir y dormer. (Gweler ffigur 37).



Ffigur 37



- 8.14 Rhaid i fesuriadau bondo tŷ gael eu gwneud ar hyd goleddf y to gwreiddiol o'r man lle mae'r waliau allanol, os ydynt yn ymestyn am i fyny, yn cwrdd ag wyneb uchaf y to (gweler hefyd ran 2). **Ni** ddylai unrhyw wal baraped nac unrhyw ran o wyneb to sy'n hongian dros waliau allanol y tŷ gael eu cynnwys yn y mesuriad hwn (gweler B.6 am y gofynion hyn).

#### Ferandas, balconïau a therasau to – B.1 (f)

- 8.15 Nid ystyrir bod addasiadau i do tŷ at ddibenion addasu atig, lle caiff feranda, balconi, llwyfan uwch a theras to eu creu, yn ddatblygiad a ganiateir a bydd angen cael caniatâd cynllunio.
- 8.16 Ni ddiffinnir feranda ond mae iddo ei ystyr gyffredin sy'n cynnwys oriel, llwyfan neu falconi (â tho weithiau ac yn rhannol gaeedig yn aml) sy'n ymestyn ar hyd y tu allan i adeilad ar lefel y ddaear.
- 8.17 Mae llwyfan uwch yn cynnwys unrhyw lwyfan sy'n fwy na 30cm o uchder.
- 8.18 Ystyrir bod i falconi ei ystyr gyffredin a bydd yn cynnwys llwyfan â chanllaw, balwstrad neu baraped sy'n ymestyn allan y tu allan i un o loriau uchaf adeilad. Fodd bynnag, ni fyddai balconi 'Juliet', sydd heb llwyfan ac nad yw'n ymestyn allan fwy na 30cm o'r tu allan i'r adeilad, yn ddatblygiad a ganiateir fel arfer oni bai ei fod o fewn 10.5 metr i ffin gyferbyn â'r ystlyslun perthnasol.
- 8.19 Ystyrir bod teras to yn wyneb gwastad allanol ar ben to a all gael ei ddefnyddio at unrhyw ddiben sy'n eilbeth i fwynhad y tŷ.

#### Tir erthygl 1(5) a Safleoedd Treftadaeth y Byd – B.1 (g)

- 8.20 Yn yr ardaloedd hyn a ddiogelir, **nid** ystyrir bod estyniadau to yn ddatblygiad a ganiateir a bydd angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio.

## **Amodau preifatrwydd/amwynder – B.2**

- 8.21 Mae'r amodau dylunio/preifatrwydd ar gyfer datblygiadau Dosbarth B yn debyg i'r rhai yn Nosbarth A (tudalen 36). Dylid nodi na chaiff deunyddiau fel upvc (ac eithrio at ddiben ffenestri efallai) eu derbyn. Disgwylir i estyniadau to gael eu gorffen â theils crog, rendr neu frics er mwyn cyfateb i orffeniad y tŷ presennol neu'r gofod to – amod B.2 (a).

## 9. ADDASIADAU I'R TO, HEB EI WNEUD YN FWY

*Permitted development*

**C. Any other alteration to the roof of a dwellinghouse.**

*Development not permitted*

**C.1 Development is not permitted by Class C if—**

- (a) the alteration would protrude more than 15 centimetres beyond the plane of the slope of the original roof when measured from the perpendicular with the external surface of the original roof;**
- (b) it would result in the highest part of the alteration being higher than the highest part of the original roof;**
- (c) it would consist of or include—**
  - (i) the installation, alteration or replacement of a chimney;**
  - (ii) the installation, alteration or replacement of a microwave antenna;**
  - (iii) the installation, alteration or replacement of an air source heat pump, solar PV, solar thermal equipment or a flue forming part of a biomass heating system or combined heat and power system;**
  - (iv) the construction or provision of a veranda or raised platform;**
  - (v) the construction or provision of a balcony which—**
    - (aa) contains a platform of any description;**
    - (bb) projects from the part of the exterior of the dwellinghouse to which it is affixed by more than 30 centimetres; or**
    - (cc) if projected downwards in a vertical line to ground level, is within 10.5 metres of any boundary of the curtilage of the dwellinghouse opposite the relevant side elevation;**
  - (vi) the construction or provision of a roof terrace, whether or not it would incorporate associated railings, fencing or other means of enclosure;**
  - (vii) the removal of a chimney from a dwellinghouse on article 1(5) land or within a World Heritage Site; or**
- (d) the alteration would consist of or include the insertion of a roof light into a roof slope and the dwellinghouse is on article 1(5) land or within a World Heritage Site.**

*Conditions*

**C.2 Development is permitted by Class C subject to the following conditions—**

- (a) the appearance of the materials used in each element of any exterior work must so far as practicable match the appearance of the materials used in the equivalent element of the existing dwellinghouse; and**
- (b) if any element of a window inserted on a roof slope or other element of a side elevation of the dwellinghouse would, if projected**

**downwards in a vertical line to ground level, be within 10.5 metres of any boundary of the curtilage of the dwellinghouse opposite the relevant side elevation, the window must be—**

- (i) obscure-glazed;**
- (ii) non-opening unless any part of the window which can be opened is, when measured at any point along the lowest edge of that part, at least 1.7 metres above the internal floor or stair of the dwellinghouse directly below that point; and**
- (iii) permanently maintained in compliance with paragraphs C.2(b)(i) and (ii).**

*Interpretation of Class C*

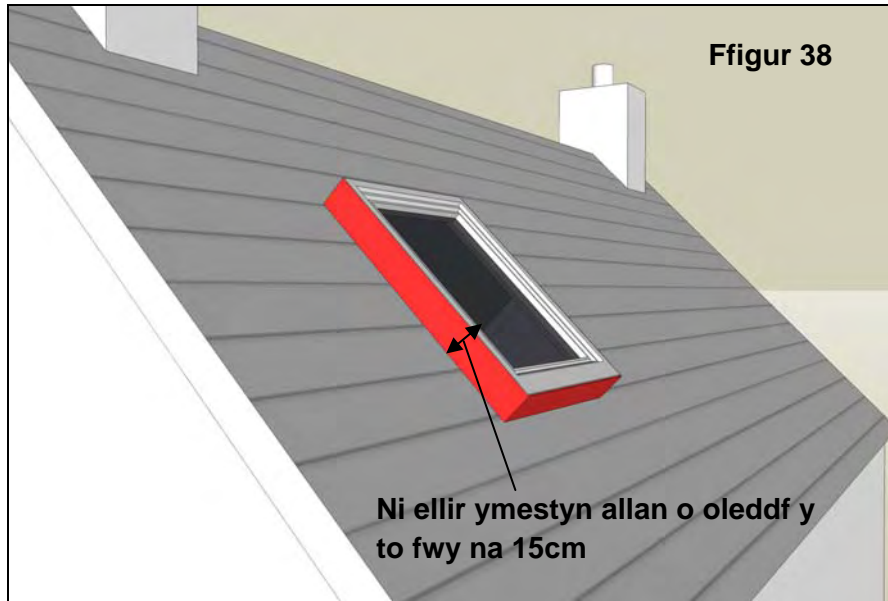
**C.3 For the purposes of paragraph C.1(b)—**

- (a) in the determination of the height of the highest part of the original roof, no account is to be taken of any relevant structure projecting from that roof;**
- (b) in the determination of the height of the highest part of the alteration, account is to be taken of any relevant structure comprised in the alteration; and**
- (c) “relevant structure” means any parapet wall, firewall, chimney or other roof furniture or similar structure.**

9.1 Nid yw datblygiad Dosbarth C yn cynnwys unrhyw achos o wneud y tŷ yn fwy (trafodir y fath ddatblygiad yn Nosbarth B).

### **Cyfyngu ar ymestyn allan o oleddf y to – C.1(a)**

9.2 Ni chaniateir i ddatblygiad Dosbarth C ymestyn allan o'r to fwy na 15cm, fel y dangosir yn Ffigur 38. [C.1 (a)]



### Cyfyngu ar uchder – C.1 (b)

- 9.3 Rhoddir canllawiau ar y terfynau hyn yn y sylwebaeth ar Ddosbarth B uchod (gweler paragraffau 8.1 i 8.3). Fodd bynnag, yn achos Dosbarth C, mesurir uchder yn erbyn y to *gwreiddiol* ac nid, fel yn Nosbarth B, lle mai'r to *presennol* ydyw.

### Addasiadau nas cynhwysir o dan Ddosbarth C – C.1 (c)

- 9.4 Er ei bod yn bosibl na fydd datblygiad a grybwyllir yn C.1 (c) (i), (ii) a (iii) yn ddatblygiad a ganiateir o dan Ddosbarth Datblygu C, efallai na fydd angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio os bodlonir y gofynion a nodir yn Nosbarth Datblygu G (Simnai), Dosbarth Datblygu H (Antena Micro-don) neu Ran 40 o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir.
- 9.5 Rhoddir canllawiau ar y math o ddatblygiad a nodir yn (c) (iv), (v) a (vi) yn yr asesiad o Ddosbarth B.

### Simneiai – C.1 (vii)

- 9.6 Mae C.1 (c) (vii) yn cadarnhau na chaniateir cael gwared ar simnai o dŷ a leolir ar dir erthygl 1(5) neu Safle Treftadaeth y Byd o dan Ddosbarth C. Trafodir datblygiadau sy'n gysylltiedig â simneiai yn Nosbarth G.

## **Tir Erthygl 1(5) a Safleoedd Treftadaeth y Byd - C.1 (d)**

- 9.7 Yn achos tai a leolir ar dir erthygl 1(5) neu Safleoedd Treftadaeth y Byd, dim ond lle caiff goleuadau to eu gosod mewn goleddf to ar gefnlun tŷ annedd nad yw'n wynebu priffordd y'u caniateir.

## **Amodau dylunio/preifatrwydd**

- 9.8 Mae'r amodau dylunio/preifatrwydd yn C.2 yr un peth â'r rhai yn A.3 (a) a (b) – Gweler rhan 7.

## 10: CYNTEDDAU

### *Permitted development*

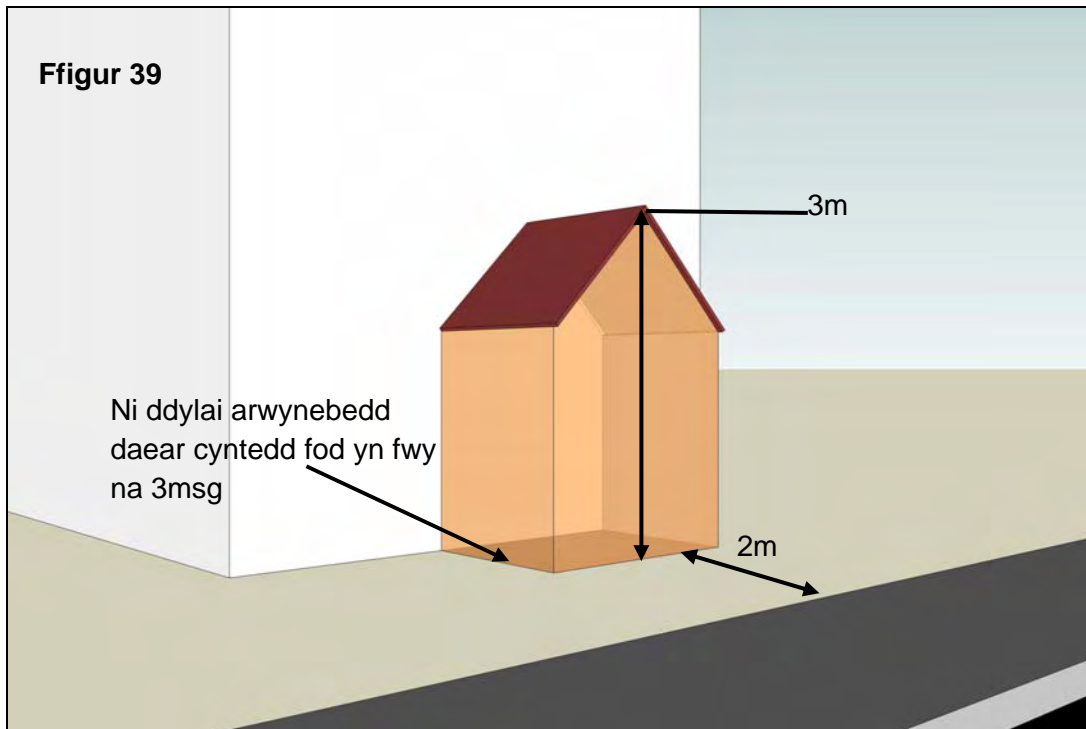
**D. The erection or construction of a porch outside any external door of a dwellinghouse.**

### *Development not permitted*

**D.1 Development is not permitted by Class D if—**

- (a) the ground area (measured externally) of the structure would exceed 3 square metres;**
- (b) any part of the structure would be more than 3 metres above ground level; or**
- (c) any part of the structure would be within 2 metres of any boundary between the curtilage of the dwellinghouse and a highway.**

10.1 Rhoddir enghraifft o gyntedd a fyddai'n cael ei ganiatáu o dan Ddosbarth D yn Ffigur 39 isod:



# 11: ADEILADAU ALLAN A STORFEYDD GWRES DOMESTIG

## *Permitted development*

### *E. The provision within the curtilage of the dwellinghouse of—*

- (d) any building or enclosure, raised platform, swimming or other pool required for a purpose incidental to the enjoyment of the dwellinghouse as such, or the maintenance, improvement or other alteration of such a building, enclosure, platform or pool; or*
- (e) a container used for domestic heating purposes for the storage of oil or liquid petroleum gas.*

## *Development not permitted*

### *E.1 Development is not permitted by Class E if—*

- (a) the total area of ground covered by buildings, enclosures, raised platforms, pools and containers within the curtilage (other than the original dwellinghouse) would exceed 50% of the total area of the curtilage (excluding the ground area of the original dwellinghouse);*
- (b) any part of the building, enclosure, raised platform, pool or container would extend beyond a wall comprised in the principal elevation of the original dwellinghouse;*
- (c) any part of the building, enclosure, raised platform, pool or container would extend beyond a wall comprised in a side elevation of the existing dwellinghouse, and would be nearer to the highway than—
  - (i) the wall comprised in that side elevation which is nearest to the highway; or*
  - (ii) any point 5 metres from the highway;*whichever is the nearer to the highway;*
- (d) the building would have more than one storey;*
- (e) the height of any part of the building, enclosure or container, measured from the surface of the ground immediately adjacent to that part, would exceed—
  - (i) 4 metres in the case of a building having a roof with more than one pitch;*
  - (ii) 3 metres in any other case;**
- (f) any part of the building, enclosure or container would be—
  - (i) within 2 metres of the boundary of the curtilage of the dwellinghouse; and*
  - (ii) exceed 2.5 metres in height above the surface of the ground immediately adjacent to it;**
- (g) the height of the eaves of the building, measured at any point along their length, would exceed 2.5 metres;*
- (h) any part of the building, enclosure, pool or container would —
  - (i) be situated within 2 metres of the dwellinghouse; and*
  - (ii) exceed 1.5 metres in height above the surface of the ground immediately adjacent to it;**
- (i) the building, enclosure, pool or container would be situated within the curtilage of a listed building;*
- (j) it would include the construction or provision of a veranda, balcony or raised platform of which any part is more than 30 centimetres above the surface of the ground directly below it;*



- (k) it would include the enlargement, improvement or other alteration of any part of a dwellinghouse;*
- (l) it would include the installation, alteration or replacement of a microwave antenna; or*
- (m) the capacity of the container would exceed 3,500 litres.*

**E.2** *In the case of any land within the curtilage of the dwellinghouse which is on article 1(5) land or within a World Heritage Site, development is not permitted by Class E if—*

- (a) the total area of ground covered by buildings, enclosures, pools and containers situated more than 20 metres from any wall of the dwellinghouse would exceed 10 square metres;*
- (b) any part of the building, enclosure, pool or container would be situated on land between a wall comprised in a side elevation of the existing dwellinghouse and the section of the boundary of the curtilage of the dwellinghouse which faces that wall.*

#### **Interpretation of Class E**

**E.3** *For the purposes of Class E, “purpose incidental to the enjoyment of the dwellinghouse as such” includes the keeping of poultry, bees, pet animals, birds or other livestock for the domestic needs or personal enjoyment of the occupants of the dwellinghouse.*

**E.4** *For the purposes of paragraphs E.1(b) and E.1(c), a part of a building, enclosure, pool or container is to be determined to extend beyond a wall referred to in those paragraphs if it would be in front of—*

- (a) in the case of a wall referred to in paragraph E.1(b)—*
  - (i) that wall in its original form; or*
  - (ii) that wall as it would exist if its original form were to have been extended, continuing the line of the wall, from each of its side edges to the boundary of the present curtilage of the dwellinghouse; or*
- (b) in the case of a wall referred to in paragraph E.1 (c)—*
  - (i) that wall as it exists; or*
  - (ii) that wall as it would exist if it were to be extended, continuing the line of the wall, from each of its side edges to the boundary of the curtilage of the dwellinghouse.*

**E.5** *In determining the height of the eaves for the purposes of paragraph E.1(g)—*

- (a) the determination is to be made by reference to the point where the external walls or other structure supporting the roof meet, or would meet if projected upwards, the lowest point of the upper surface of the roof; but*
- (b) no account is to be taken of any parapet wall or any part of the roof slope which overhangs the external walls or other structure supporting the roof.*

## **Crynodeb**

11.1 Mae Dosbarth E yn caniatáu darparu amrywiaeth o adeiladau a strwythurau o fewn cwrttil y tŷ annedd sydd eu hangen at ddiben sy'n eilbeth i fwynhad y tŷ annedd. Mae'r fath ddatblygiad yn cynnwys siediau gardd, adeiladau storio eraill, garejys, deciau gardd a phyllau.

11.2 Diffinnir cwrttil tŷ annedd yn rhan 3.

11.3 Mae dehongliad E.3 o Ddosbarth E yn cadarnhau bod dibenion sy'n eilbeth i fwynhad y tŷ annedd yn cynnwys cadw dofednod, gwenyn, anifeiliaid anwes, adar neu dda byw eraill at anghenion domestig neu fwynhad personol deiliad y tŷ.

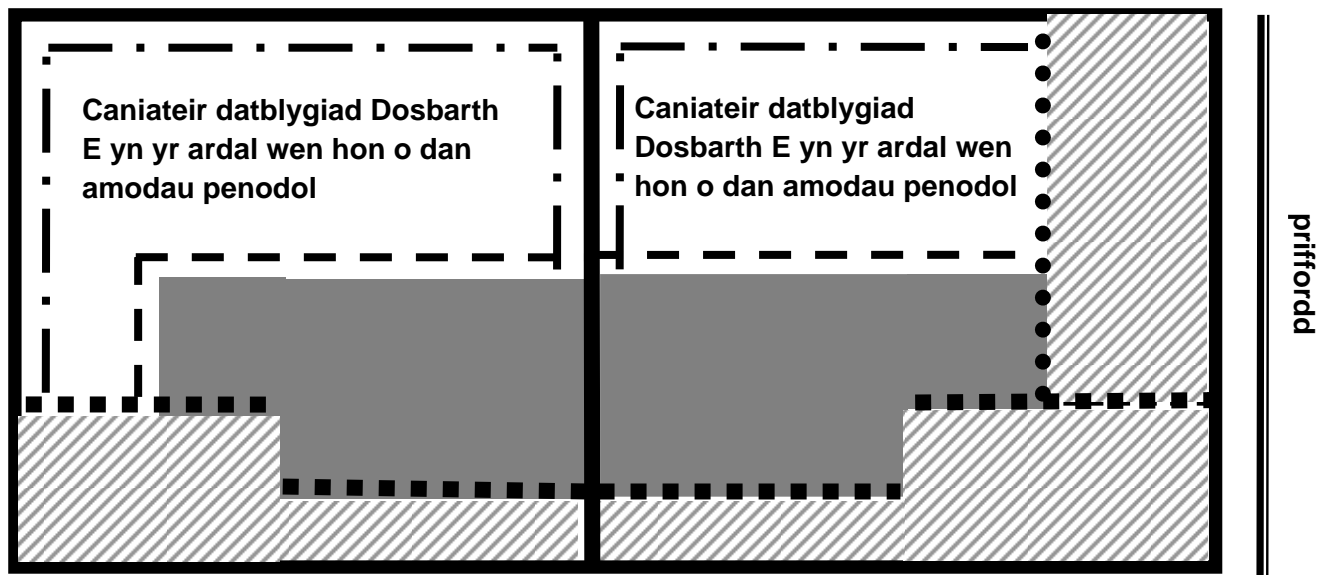
## Lleoliad

11.4 Mae'r amodau canlynol yn rheoli lleoliad datblygiad Dosbarth E:

- Ni ddylai cyfanswm arwynebedd y tir a gwmpesir gan adeiladau Rhan E fod yn fwy na 50% o gyfanswm arwynebedd y cwrtil: E.1 (a)
- Ni ddylai gael ei leoli o flaen llinell adeiladu unrhyw wal sy'n rhan o briflun y tŷ annedd gwreiddiol: E.1 (b), E.4 ac I.2. (Rhydd Adran 2 ganllawiau ar sut i nodi'r priflun)
- Ni ddylai ymestyn y tu hwnt i wal yn ystlyslun y tŷ pan fyddai'r datblygiad yn agosach at briffordd nag unrhyw wal yn ystlyslun y tŷ annedd presennol neu o leiaf bum metr o'r briffordd, p'un bynnag sydd agosaf at y briffordd: E.1 (c) ac E.4
- Ni ddylai unrhyw ran o'r datblygiad fod o fewn 2m i ffin cwrtil y tŷ annedd pan fyddai'n fwy na 2.5m o uchder: E.1 (f)
- Ni ddylai unrhyw ran o adeilad fod o fewn 2m i'r tŷ annedd na mwy na 1.5m o uchder: E.1 (h)
- Dim ond i'r rhan honno o'r adeilad sydd o fewn 2m i ffin y cwrtil y mae'r cyfyngiadau uchder yn E.1(f) ac E.1(h) yn gymwys. Unwaith y bydd yr adeilad dros 2m o ffin y cwrtil, dim ond amod E.1(e) sy'n cyfyngu ar uchder mwyaf adeilad, h.y. 4m ar gyfer to â mwy nag un goleddf a 3m ym mhob achos arall. Ym mhob achos, ni all unrhyw adeilad Dosbarth E fod yn fwy na 2.5m o uchder: E.1(g)

11.5 Mae Ffigurau 40 a 41 isod yn dangos yr egwyddorion hyn.

Ffigur 40



Tŷ annedd presennol



Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad Dosbarth E yn yr ardal hon



Llinell adeiladu'r priflun – dim datblygiad o flaen y llinell adeiladu hon: E.1 (b)



Llinell adeiladu ystlyslun (yn ymestyn i ffin y cwrtil). Byddai unrhyw ddatblygiad o flaen y llinell hon yn methu â chydymffurfio ag E.1 (c) (i)



Ffin cwrtil

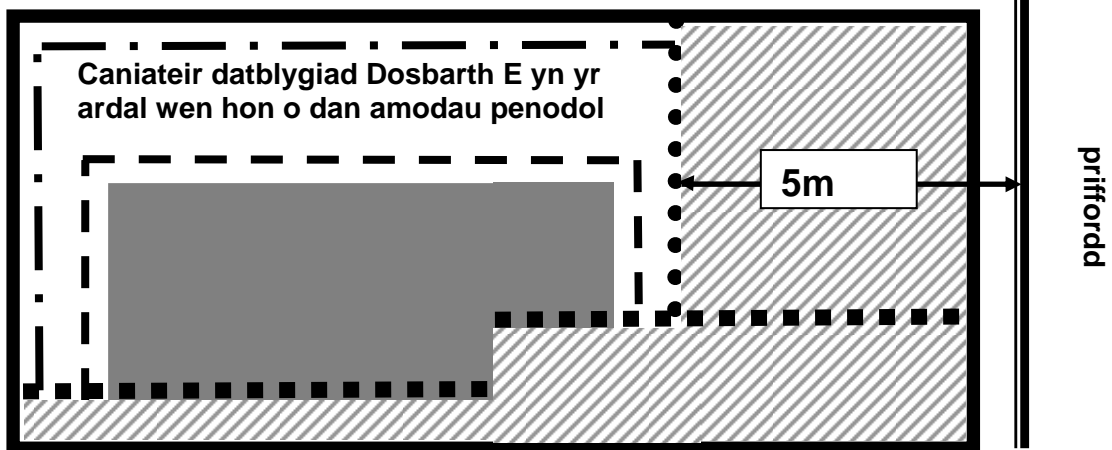


Byffer 2m o ffin y cwrtil lle na all datblygiad fod yn fwy na 2.5m o uchder: E.1 (f)



Byffer 2m o amgylch tŷ annedd lle na all datblygiad fod yn fwy nag 1.5m o uchder: E.1 (h)

Ffigur 41



Tŷ annedd presennol



Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad Dosbarth E yn yr ardal hon



Llinell adeiladu'r priflun – dim datblygiad o flaen y llinell adeiladu hon: E.1 (b)



Llinell 5m o'r briffordd – byddai unrhyw ddatblygiad tuag at y briffordd yn methu â chydymffurfio ag amod: E.1(c)(ii)



Ffin cwrtil



Byffer 2m o ffin y cwrtil lle na all datblygiad fod yn fwy na 2.5m o uchder: E.1 (f)

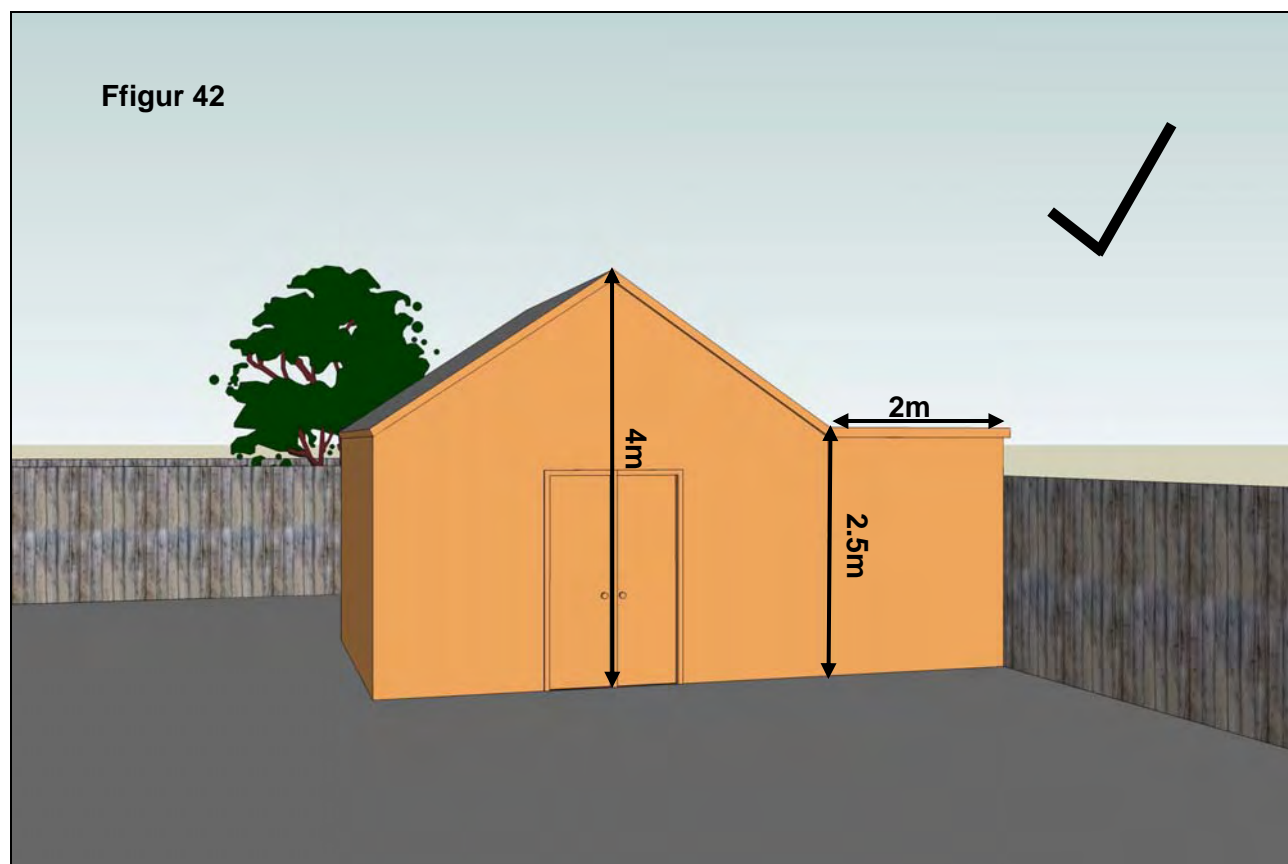


Byffer 2m o amgylch tŷ annedd lle na all datblygiad fod yn fwy nag 1.5m o uchder: E.1 (h) (i)

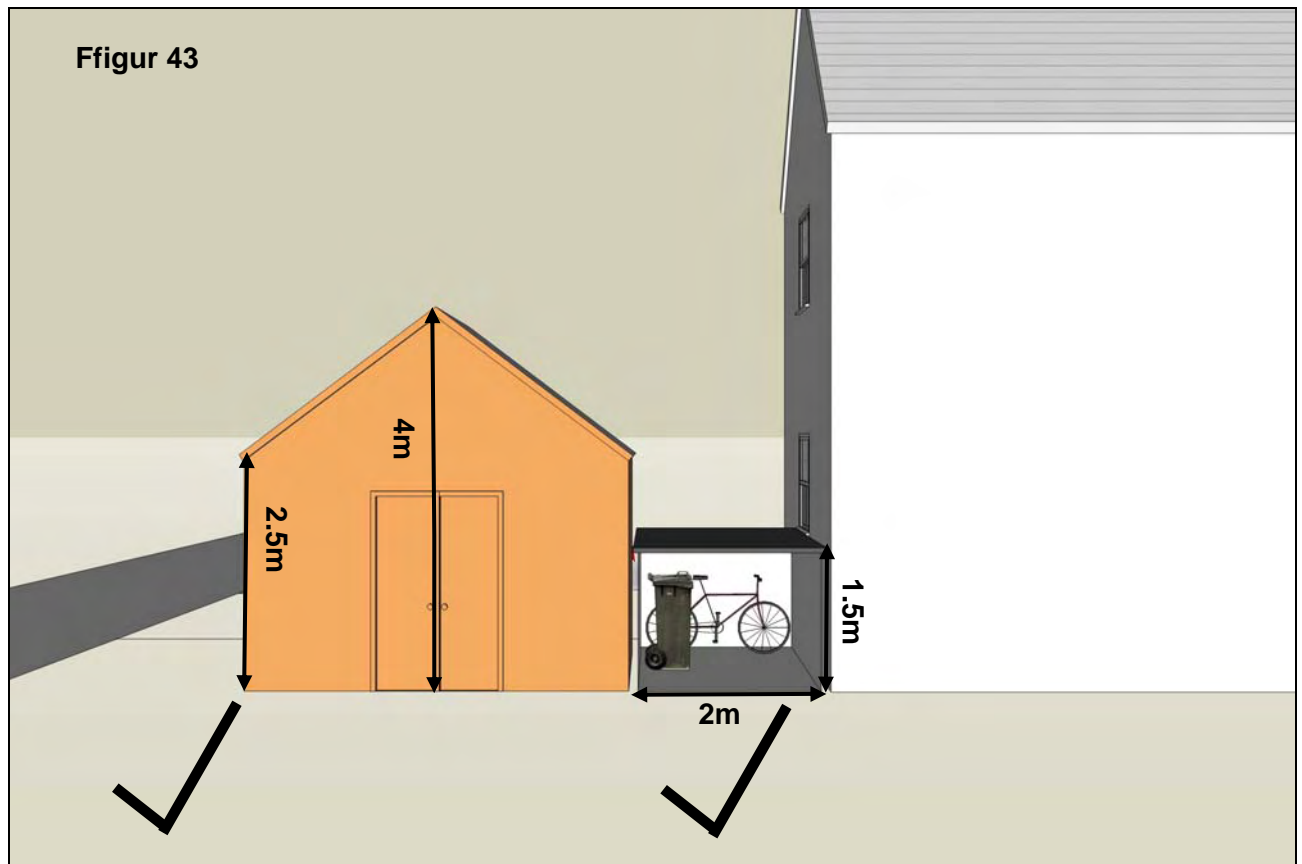
## Cyfyngiadau uchder

11.6 Mae'r amodau canlynol yn cyfyngu ar uchder datblygiad Dosbarth E:

- Dim mwy nag un llawr: E.1 (d)
- Dim uwch na 4m lle mae gan yr adeilad fwy nag un goleddf: E.1 (e) (i). Mae'r terfyn uchder hwn hefyd yn gymwys i adeiladau â thalcenni (goleddf ar y pedair ochr)
- Dim uwch na 3m lle mae gan yr adeilad un goleddf neu fath arall o do: E.1 (e) (ii) (dylid nodi, oherwydd y cyfyngiadau ar uchder bondo, E.1(g) ac E.5, ni all unrhyw adeiladau â tho gwastad yn Nosbarth E fod yn uwch na 2.5m o uchder)
- Ni ddylai unrhyw ran o'r datblygiad fod o fewn 2m i ffin cwrtill y tŷ annedd pan fyddai'n uwch na 2.5m o uchder: E.1(f) – Ffigur 42



- Ni ddylai uchder y bondo fod yn uwch na 2.5m ar unrhyw bwynt ar hyd y datblygiad: E.1 (g) ac E.5
- Ni ddylai unrhyw ran o'r datblygiad fod o fewn 2m i'r tŷ annedd lle byddai'n uwch nag 1.5m o uchder: E.1 (h) (gweler Ffigur 43).



## Adeiladau Rhestredig

11.7 Ni chaniateir datblygiad Dosbarth E o fewn cwrtil adeilad rhestredig.

## Ferandas, balconïau a llwyfannau uchel

11.8 Nid yw ferandas, balconïau na llwyfannau uchel yn ddatblygiad a ganiateir o dan Ddosbarth Datblygu E lle byddai unrhyw ran yn ymestyn allan fwy na 300mm uwchlaw wyneb y ddaear sy'n uniongyrchol oddi tano.

## Storfeydd olew/nwy petrolewm hylifedig

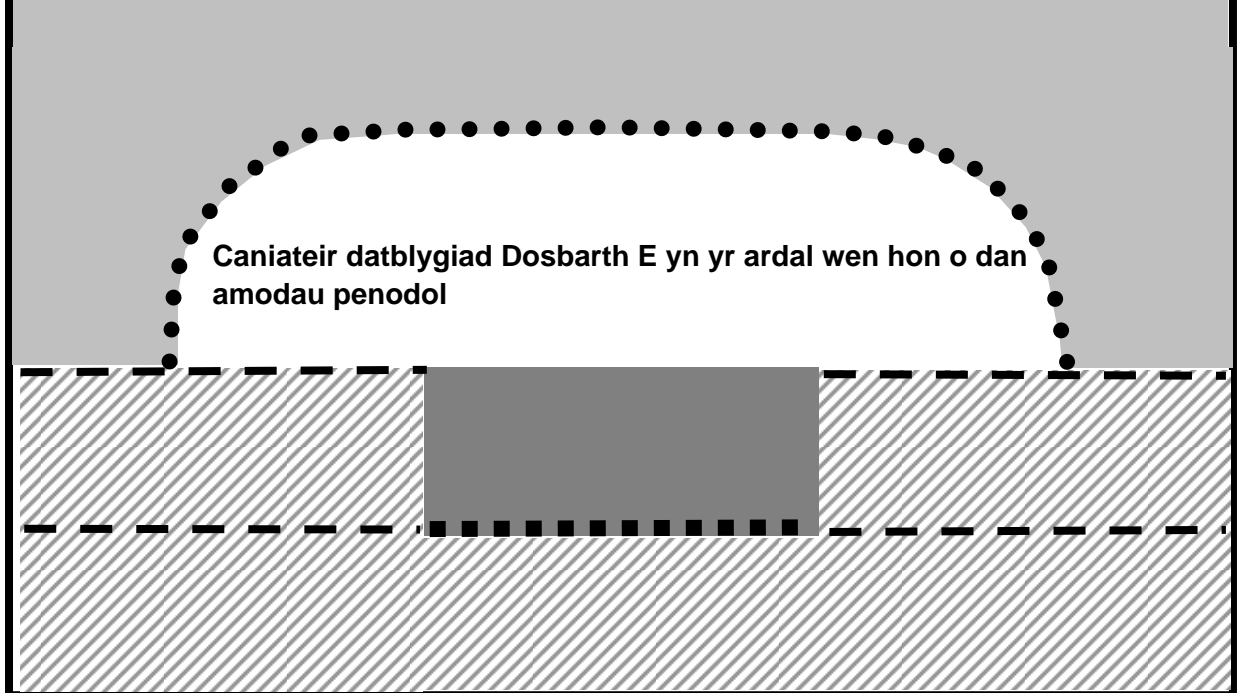
11.9 Gan fod Dosbarth E yn ymwneud â defnydd sy'n eilbeth i fwynhad y tŷ annedd, cyfyngir ar gapasiti storio cynhwysyddion olew neu LPG i 3,500 litr.

## Tir erthygl 1(5)/Safleoedd Treftadaeth y Byd

11.10 Cyfyngir ar ddatblygiad Dosbarth E yn yr ardaloedd hyn a ddiogelir:

- Er mwyn rheoli unrhyw ymlediad posibl o ddatblygiad Dosbarth E mewn ardaloedd a ddiogelir, ni all y datblygiad a ganiateir a leolir fwy nag 20m o unrhyw wal y tŷ fod yn fwy na 10msg (gweler Ffigur 44)
- Dim datblygiad ar dir rhwng ystlyslun yr annedd presennol a ffin ochr y tŷ annedd (gweler Ffigur 45)

Ffigur 44



Tŷ annedd presennol



Ni ddylai cyfanswm arwynebedd llawr adeiladau allan Dosbarth E yn yr ardal hon fod yn fwy na 10msg: E.2



20m o'r tŷ annedd



Llinell adeiladu'r priflun: E.1 (b) - dim datblygiad y tu hwnt i'r wal hon



Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad rhwng y llinellau hyn (yr ardal rhwng ystlyslun y tŷ a'r ffin ochr): E.2 (b)

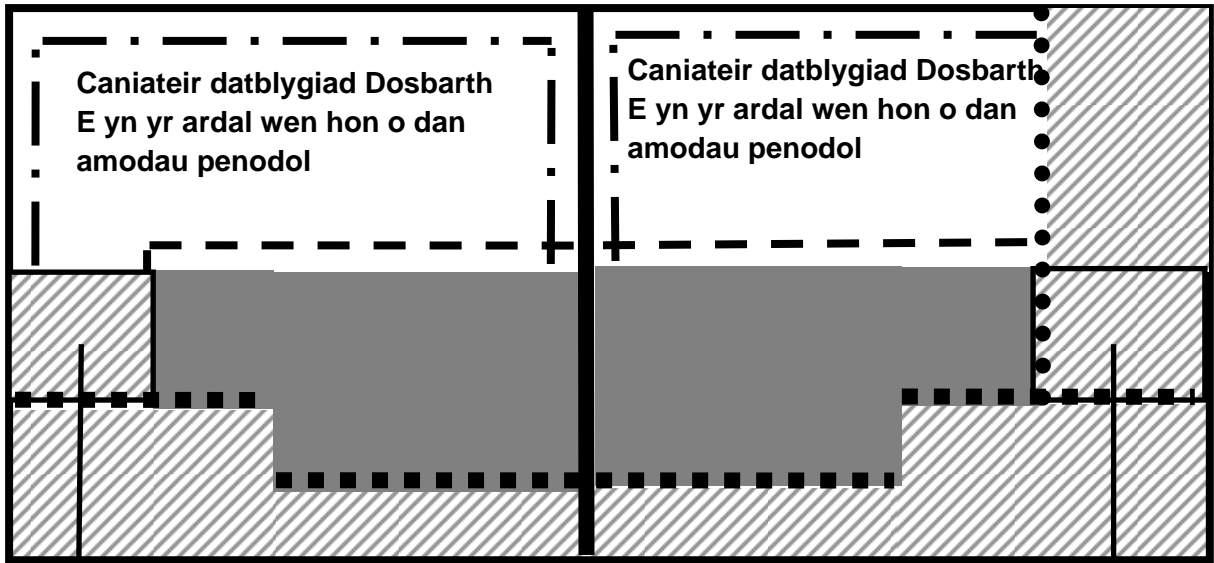


Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad Dosbarth E yn yr ardal hon



Ffin cwrtil

Ffigur 45



Mae Amod E.2 (b) yn gymwys yn yr ardaloedd sgwâr hyn



Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad Dosbarth E yn yr ardal hon



Llinell adeiladu'r priflun (yn ymestyn i ochr ffin y cwrtil) – dim datblygiad o flaen y llinell adeiladu hon: E.1 (b)



Llinell adeiladu ystlyslun (yn ymestyn i ffin y cwrtil). Byddai unrhyw ddatblygiad o flaen y llinell hon yn methu â chydymffurfio ag E.1 (c)



Byffer 2m o ffin y cwrtil lle na all datblygiad fod yn fwy na 2.5m o uchder: E.1 (f)



Byffer 2m o amgylch tŷ annedd lle na all datblygiad fod yn fwy na 1.5m o uchder: E 1 (h) (i)



Ffin cwrtil

Priffordd



## 12: LLORIAU CALED

### **Permitted development**

#### **F. Development consisting of—**

- (a) the provision within the curtilage of a dwellinghouse of a hard surface for any purpose incidental to the enjoyment of the dwellinghouse as such; or**
- (b) the replacement in whole or in part of such a surface.**

### **Development not permitted**

**F.1 Development is not permitted by Class F within the curtilage of a listed building.**

### **Conditions**

**F.2 Development is permitted by Class F subject to the condition that where:**

- (c) the area of ground to be covered by the hard surface is situated forward of the principal elevation of the dwellinghouse and between the principal elevation and a highway, or**
- (d) the area of hard surface to be replaced would be forward of the principal elevation of the dwellinghouse and between the principal elevation and a highway, and (taking into account any area of hard surface previously replaced) would exceed 5 square metres,**

**the hard surface must be —**

- (i) porous or permeable; or**
- (ii) provided to direct run-off water from the hard surface to a porous or permeable area or surface within the curtilage of the dwellinghouse; and**
- (iii) permanently maintained so that it continues to comply with the requirements of paragraph (i) and (ii).**

### **Interpretation of Class F**

**F.3 For the purposes of F.2, “previously replaced” means replaced without compliance with that condition within the 6 month period prior to undertaking the development in question and the “principal elevation” is (i) the wall of the principal elevation in its original form; or (ii) that wall as it would exist if its original form were to have been extended, continuing the line of the wall, from each of its side edges to the boundary of the present curtilage of the dwellinghouse.**

- 12.1 Cyflwynwyd y cyfyngiadau yn Nosbarth F o ganlyniad i bryderon y gall effaith gronnoł ychwanegiadau bach cynyddrannol o ardaloedd newydd o lawr caled anhydraidđ arwain at fwy o ddŵr ffo wyneb ac yn sgil hynny fwy o berygl o lifogydd.

- 12.2 Mae a wnelo'r darpariaethau yn Nosbarth F ag unrhyw ran o'r cwrttil sydd (i) o flaen y priflun a (ii) wedi'i leoli rhwng y priflun a'r briffordd (gweler rhan 3 am ddiffiniad o'r gair cwrttil). Dengys Ffigur 46 yr ardal o'r cwrttil yr effeithir arni gan amod F.2.

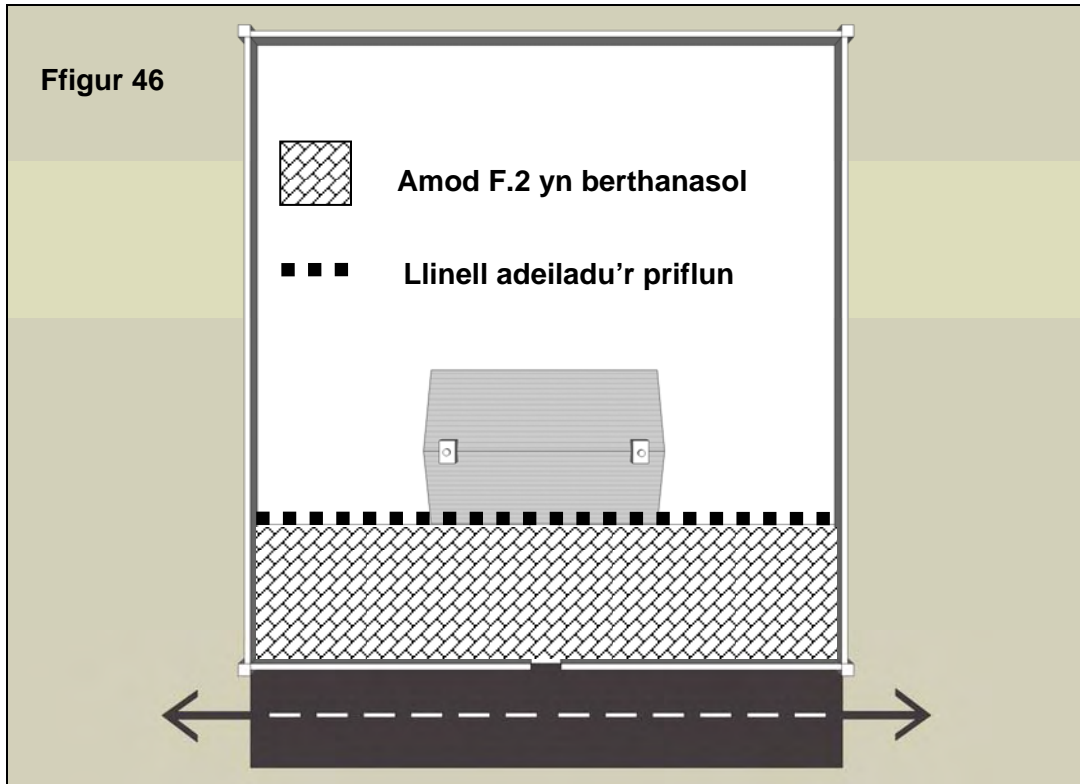
Ardaloedd newydd o lawr caled

- 12.3 Mae Dosbarth F yn ei gwneud yn ofynnol i bob ardal newydd o lawr caled a phob ardal a ddisodlir, sy'n destun amod F.2, naill ai (i) fod wedi'i gwneud o ddeunyddiau mandyllog neu hydraid neu (ii) fod wedi'i dylunio i ganiatáu dŵr ffo oddi ar yr wyneb caled i ardal neu wyneb hydraid neu fandyllog o fewn cwrttil y tŷ, er enghraifft i ran o ardd. Mae cydymffurfiaeth â'r gofynion yn barhaus, h.y. rhaid i natur hydraid yr wyneb caled neu'r trefniadau dŵr ffo gael eu cynnal yn barhaol.

Hyblygrwydd ar gyfer disodli ardaloedd llawr caled presennol

- 12.4 Lle mae angen i ardal bresennol o lawr caled gael ei disodli â deunydd anhydraid ac mae wedi'i lleoli o flaen priflun y tŷ annedd a rhwng y priflun a phriffordd:
- gall deiliaid cartrefi ddisodli hyd at 5msg o lawr caled heb gydymffurfio â'r amodau yn F.2
  - mae'r lwfans ond yn gymwys lle na fyddai'r ardal o lawr caled i'w disodli, o'i hychwanegu at unrhyw ardaloedd o lawr caled a ddisodlwyd yn y chwe mis blaenorol (lle nad yw'r disodli yn cydymffurfio ag amodau F.2), yn fwy na 5msg
  - bydd angen i unrhyw achos o ddisodli ardaloedd o lawr caled uwchlaw'r lwfans o 5msg gydymffurfio ag amodau F.2
- 12.5 Mae'r Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol wedi llunio canllawiau technegol ar wahân ar bafin hydraid. "Guidance on the permeable surfacing of front gardens", DCLG 2008.

Ffigur 46



## 13: SIMNEIAU

### *Permitted development*

***G. The installation, alteration or replacement of a chimney on a dwellinghouse.***

### *Development not permitted*

***G.1 Development is not permitted by Class G if—***

- (e) the height of the chimney would exceed the highest part of the roof by 1 metre or more; or***
- (f) the dwellinghouse is located on article 1(5) land or within a World Heritage Site.***

### *Interpretation of Class G*

***G.2 In determining the height of the highest part of the roof for the purposes of paragraph G.1(a), no account is to be taken of any parapet wall, firewall, chimney or other roof furniture or similar structure projecting from the roof.***

- 13.1 Rhoddir rhagor o ganllawiau a darluniau o dan Ddosbarth Datblygu A o ran y termau, rhan uchaf y to, yn wynebu priffordd a phrifluniau ac ystlysluniau.

## 14: ANTENA MICRO-DON

**H. The installation, alteration or replacement of a microwave antenna on a dwellinghouse or within the curtilage of a dwellinghouse.**

**Development not permitted**

**H.1 Development is not permitted by Class H if—**

- (g) it would result in the presence on the dwellinghouse or within its curtilage of—**
  - (i) more than two antennas;**
  - (ii) a single antenna exceeding one metre in length;**
  - (iii) two antennas which do not meet the relevant size criteria;**
  - (iv) an antenna installed on a chimney, where the length of the antenna would exceed 60 centimetres;**
  - (v) an antenna installed on a chimney, where the antenna would protrude above the chimney; or**
  - (vi) an antenna with a cubic capacity in excess of 35 litres;**
- (h) in the case of an antenna to be installed on a roof without a chimney, the highest part of the antenna would be higher than the highest part of the roof;**
- (i) in the case of an antenna to be installed on a roof with a chimney, the highest part of the antenna would be higher than the highest part of the chimney, or 60 centimetres measured from the highest part of the ridge tiles of the roof, whichever is the lower; or**
- (j) in the case of article 1(5) land or a World Heritage Site, it would consist of the installation of an antenna—**
  - (i) on a chimney, wall or roof slope which fronts, and is visible from, a highway; or**
  - (ii) on a building which exceeds 15 metres in height.**

**Conditions**

**H.2 Development is permitted by Class H subject to the following conditions—**

- (k) an antenna installed on a building must, so far as practicable, be sited so as to minimise its effect on the external appearance of the building; and**
- (l) an antenna no longer needed for reception or transmission purposes must be removed as soon as reasonably practicable.**

**Interpretation of Class H**

**H.3 For the purposes of paragraph H.1(a), the length of an antenna is to be measured in any linear direction, and any projecting feed element, reinforcing rim, mounting or bracket is to be excluded.**

**H.4 The maximum number of antennas for the purpose of paragraph H.1(a)**

**includes any small antenna permitted under Class A of Part 24.**

**H.5 The relevant size criteria for the purposes of paragraph H.1(a)(iii) are that—  
(m) only one of the antennas may exceed 60 centimetres in length; and  
(n) any antenna which exceeds 60 centimetres in length must not exceed one metre in length.**

**H.6 For the purposes of paragraph H.1(d)(i), an antenna is to be treated as visible from a highway if it would be so visible save for intervening trees or other vegetation.**

- 14.1 Mae'r Dosbarth Datblygu hwn yn darparu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer gosod, addasu neu ddisodli antena micro-don, fel dysgl loeren, ar dŷ neu o fewn cwrtil tŷ.
- 14.2 Mae'r hawliau datblygu a ganiateir a ddarperir gan y Dosbarth Datblygu hwn wedi'u cario ymlaen o Ddosbarth Datblygu blaenorol H (gweler Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2006) ac nid ydynt wedi newid fawr ddim ac eithrio:
- mân welliannau drafftio;
  - cyflwyno mwy o gyfyngiadau ar y math hwn o ddatblygiad o fewn Safleoedd Treftadaeth y Byd;
  - cyflwyno dehongliad i ddiffinio pryd y dylid ystyried bod antena yn gallu cael ei weld o briffordd (paragraff H6 o'r Gorchymyn diwygio drafft).
- 14.3 O ystyried y newidiadau cyfyngedig hyn, mae'r canllawiau manwl a roddir yn nogfen ganlynol Llywodraeth Cymru yn dal i fod yn berthnasol:
- "Canllaw Cynllunio i Ddeiliaid Tai ar gyfer Gosod Antenâu, gan gynnwys Dysglau Lloeren" (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2008).  
<http://wales.gov.uk/topics/planning/policy/guidanceandleaflets/?lang=cy>
- 14.4 Dylai'r canllawiau uchod gael eu darllen ar y cyd â'r Gorchymyn Diwygio a'r ddogfen hon.

## 15: DEHONGLI RHAN 1

### ***Interpretation of Part 1***

#### ***I.1 For the purposes of Part 1—***

***“raised” in relation to a platform means a platform with a height greater than 30 centimetres; and***

***“terrace house” means a dwellinghouse situated in a row of three or more dwellinghouses used or designed for use as single dwellings, where—***

- (a) it shares a party wall with, or has a main wall adjoining the main wall of, the dwellinghouse on either side; or***
- (b) if it is at the end of a row, it shares a party wall with or has a main wall adjoining the main wall of a dwellinghouse which fulfils the requirements of sub-paragraph (a).***

#### ***I.2 In the determination of the principal and other elevations of a dwellinghouse for the purposes of Part 1—***

- (a) an elevation may comprise more than one wall;***
- (b) a principal elevation must be determined in relation to the dwellinghouse;***
- (c) the principal elevation—***
  - (i) is the elevation of the dwellinghouse which is the first in importance, taking into account the design and architectural features of the dwellinghouse; and***
  - (ii) is not to comprise more than one elevation of the dwellinghouse;***
- (d) the elevation of the dwellinghouse which is determined to be the principal elevation—***
  - (i) is to be deemed also to be the front elevation of the dwellinghouse; and***
  - (ii) the side and rear elevations of the dwellinghouse are to be determined accordingly.***

15.1 Rhoddir sylwebaeth ar y diffiniadau hyn yn y rhannau blaenorol o ran y Dosbarthiadau Datblygu y mae'r diffiniadau yn ymwneud â hwy.