

Hawliau Datblygu a Ganiateir Deiliad Tŷ: Cwestiynau Cyffredin

Mae Rhan 1 o Atodlen 2 i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 yn darparu hawliau datblygu a ganiateir (PDRs) sy'n caniatáu i ddeiliaid tŷ wneud rhai gwelliannau, newidiadau ac estyniadau penodol i'w cartrefi heb yr angen am ganiatâd cynllunio.

Mae Rhan 1 o Atodlen 2 wedi'i diwygio gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013.

Mae'r "Datblygu a Ganiateir i Ddeiliaid Tai; Canllawiau Technegol" a "Cynllunio: Arweiniad i Ddeiliaid Tai" yn darparu canllawiau ar sut i ddehongli hawliau datblygu deiliaid tai. Mae'r ddwy ddogfen ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru yn <http://wales.gov.uk/topics/planning/policy/guidanceandleaflets>.

Mae'r ddogfen hon yn ymateb i gwestiynau a godwyd gan randdeiliaid.

Dylech nodi nad yw cynnwys y ddogfen hon yn ddehongliad awdurdodol o'r gyfraith. Mae hynny'n fater i'r llysoedd.

CYNNWYS

Dosbarth A

1. Sut y caiff y bondo ei fesur ar do un gogwydd? 3
2. Beth yw llinell adeiladu y Priflun ar ffasâd hirgrwn? 4
3. Sut y caiff uchder bondo datblygiad Dosbarth A (estyniadau) ei fesur? 4
4. Pryd y caniateir inswleiddio wal allanol? 4
5. A ddylai estyniad llawr gwaelod presennol gael ei ystyried wrth ystyried estyniad llawr cyntaf arfaethedig o dan A.1 (j)? 5

Dosbarth E

1. Sut y caiff uchder llwyfannau uwch a balconïau ei fesur? 6
2. Sut y caiff uchder datblygiad Dosbarth E (adeiladau allan ac ati) ei fesur? 6
3. Sut y caiff uchder bondo ei fesur o dan Ddosbarth E? 6

Dosbarth F

1. Sut y dylid dehongli Dosbarth F? 7

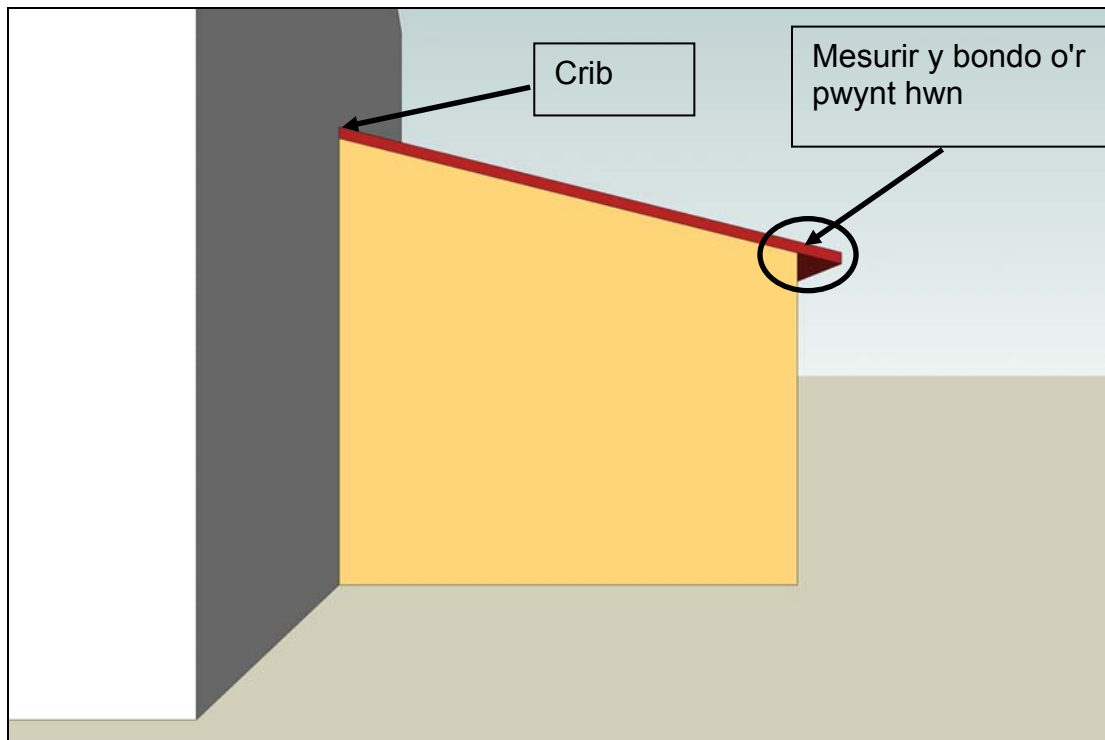
Materion Eraill

1. Sut y caiff uchder ei fesur? (heblaw yn Nosbarth E) 8
2. Pa ran o'r Gorchymyn sy'n diffinio'r Priflun? 8
3. Sut mae'r Gorchymyn yn ymdrin â ferandâu, balconïau a llwyfannau uwch? ... 8
4. Sut mae'r Gorchymyn yn ymdrin â balconïau yn Nosbarth A? 9
5. A oes unrhyw drefniadau trosiannol ar waith mewn perthynas â chwblhau'r datblygiad a ganiateir o dan Ran 1 o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir (GPDO)? 9
6. A yw gosod ffenestri yn ddatblygiad a ganiateir? 9
7. Sut y dylid dehongli'r gofyniad i “match the appearance of the materials”? 9

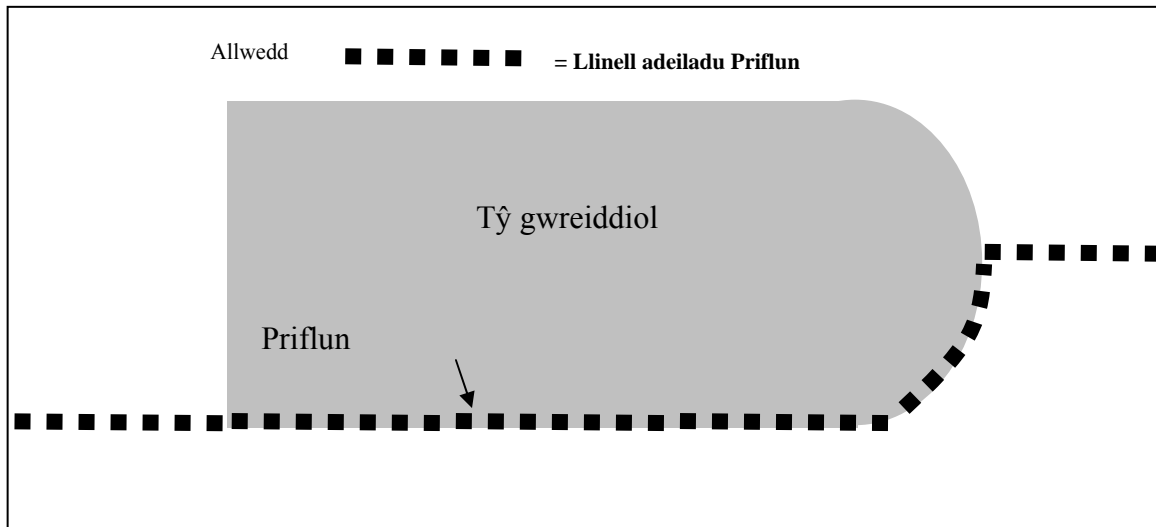
Dosbarth A

1. Sut y caiff y bondo ei fesur ar do un gogwydd?

Fel y diffinnir yn y Gorchymyn drafft, A.5 (a), mesurir uchder bondo o'r pwynt lle y byddai waliau allanol y tŷ annedd, pe baent yn mynd am i fyny, yn cwrdd â phwynt isaf wyneb uchaf y to.



2. Beth yw llinell adeiladu y Priflun ar ffasâd hirgrwn?



3. Sut y caiff uchder bondo datblygiad Dosbarth A (estyniadau) ei fesur?

Ni all estyniadau fod uwchlaw uchder y bondo ar y rhan honno o'r tŷ presennol y maent yn ymestyn allan ohono, gweler A.1 (c) ac A.(5) o'r Gorchymyn Diwygio a ffigur 7, tudalen 8 o'r canllawiau technegol.

Lle mae unrhyw ran o ddatblygiad Dosbarth A o fewn 2 fetr i'r ffin, ni all uchder bondo fod uwchlaw 3 metr, gweler A.1 (d) o'r Gorchymyn Diwygio a thudalen 14 o'r canllawiau technegol.

4. Pryd y caniateir inswleiddio wal allanol?

Caniateir i rywun inswleiddio wal allanol (EW1) os nad yw'n ymestyn allan o'r tŷ fwy nag 16cm ac ar yr amod nad yw'r tŷ wedi'i leoli ar dir erthygl 1(5) nac ar Safle Treftadaeth y Byd.

Nid yw EW1 yn cynnwys ehangu'r tŷ annedd ac felly nid yw amod A.1(e) yn gymwys. Felly gall EW1 gael ei osod yn sownd wrth unrhyw weddlun yn y tŷ annedd, gan gynnwys y priflun, yn ddarostyngedig i amodau yn A.1 (k) ac A.2 (b).

Yn achos A.1 (k), nid yw ffin cwrttil y tŷ annedd yn pennu graddau'r hawl datblygu a ganiateir.

5. A ddylai estyniad llawr gwaelod presennol gael ei ystyried wrth ystyried estyniad llawr cyntaf arfaethedig o dan A.1 (j)?

Mae testun A.1(j) yn cyfeirio at y ffaith bod gan y rhan o'r tŷ annedd sydd wedi ei hehangu fwy nag un llawr, naill ai yn ei rhinwedd ei hun neu "if considered with any part of the existing dwellinghouse."

Felly bydd angen i unrhyw estyniad llawr gwaelod presennol gael ei ystyried wrth bennu derbynoldeb estyniad o dan A.1 (j).

Os oes gan dŷ annedd estyniad llawr gwaelod presennol/rhandy sy'n ymestyn allan fwy na 4m o wal gefn y tŷ annedd gwreiddiol yna ni fyddai ychwanegu estyniad llawr cyntaf o hyd at 3m mewn hyd yn achos o Ddatblygu a Ganiateir gan na fyddai'r datblygiad yn cydymffurfio ag amod A.1 (j) (i).

Dosbarth E

1. Sut y caiff uchder llwyfannau uwch a balconïau ei fesur?

Noda Dosbarth E.1 (j) na ddylai uchder unrhyw feranda, balconi na llwyfan uchel fod yn fwy na 30cm uwchlaw wyneb y tir sydd yn uniongyrchol oddi tano.

Nid yw Erthygl 1(3) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 yn gymwys. Felly ni all uchder unrhyw ddatblygiad o dan Ddosbarth E.1 (j) fod yn fwy na 30cm ar unrhyw bwynt.

2. Sut y caiff uchder datblygiad Dosbarth E (adeiladau allan ac ati) ei fesur?

Noda E.1 (e) y dylai uchder datblygiad Dosbarth E gael ei fesur o wyneb y tir yn union gyferbyn â'r rhan honno.

Nid yw Erthygl 1(3) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 yn gymwys.

3. Sut y caiff uchder bondo ei fesur o dan Ddosbarth E?

Mae E.1 (g) yn cyfyngu ar uchder bondo adeiladau Dosbarth E, wedi'i fesur ar unrhyw bwynt ar ei hyd, hyd at uchafswm o 2.5m.

Nid yw Erthygl 1(3) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 yn gymwys.

Dosbarth F

1. Sut y dylid dehongli Dosbarth F?

Pan fydd Amod F.2 (a) yn gymwys:

- rhaid i bob ardal newydd o arwyneb caled fodloni'r amodau yn F.2;
- gall ardaloedd presennol o arwyneb caled sy'n llai na 5 metr sgwâr gael eu disodli gan arwyneb caled nad yw'n cydymffurfio ag amod F.2 (adnewyddir y lwfans 5 metr sgwâr bob 6 mis):
- bydd angen i unrhyw waith i adnewyddu ardaloedd presennol o arwyneb caled sy'n fwy na 5 metr sgwâr gydymffurfio ag amod F.2.

Materion Eraill

1. Sut y caiff uchder ei fesur? (heblaw yn Nosbarth E)

Lle y cyfeirir at uchder mewn mannau eraill yn y Gorchymyn (e.e. A.1 g (i) – “the enlarged part of the dwellinghouse would exceed 4 metres in height” neu A.1 i (ii) “exceed 4 metres in height”), bydd erthygl 1(3) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 yn parhau i fod yn berthnasol. Hynny yw, mesurir yr uchder o lefel y ddaear a diffinnir lefel y ddaear fel, “the level of the surface of the ground immediately adjacent to the building in question, or where the ground is not uniform, the level of the highest part of the surface of the ground adjacent to it.”

2. Pa ran o'r Gorchymyn sy'n diffinio'r Priflun?

Mae'r Gorchymyn yn cynnwys "Interpretation of Part 1" ac mae I.2 yn disgrifio sut y nodir y priflun.

3. Sut mae'r Gorchymyn yn ymdrin â ferandâu, balconïau a llwyfannau uwch?

Mae'r canllawiau technegol yn darparu diffiniad o ferandâu, balconïau a llwyfannau uwch (gweler paragraffau 5.6 - 5.10 a pharagraffau 8.15 - 8.19).

Caiff ferandâu a llwyfannau uwch eu heithrio o Ddosbarthiadau A, B ac C o'r Gorchymyn. Felly bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw ferandâu neu llwyfannau uwch sy'n gysylltiedig, er enghraifft, ag estyniadau tŷ, estyniadau to neu newidiadau i'r to.

Fodd bynnag, mae Dosbarthiadau A, B ac C yn caniatáu balconïau Juliet yn amodol ar y meini prawf canlynol:

- dim llwyfan
- ddim yn ymestyn allan o'r tŷ annedd fwy na 30cm
- os caiff ei osod ar ystlyslun, ni chaiff ei ganiatáu os yw o fewn 10.5m i ffin ochr cwrtil y tŷ annedd.
- ni chaiff ei ganiatáu ar y priflun

Bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw ferandâu neu falconïau sy'n gysylltiedig â datblygiad Dosbarth E. Bydd angen caniatâd cynllunio hefyd ar gyfer unrhyw llwyfan uwch sy'n fwy na 30cm uwchlaw lefel y ddaear.

4. Sut mae'r Gorchymyn yn ymdrin â balconïau yn Nosbarth A?

Mae A.1 (l) (ii) yn golygu nad yw unrhyw falconi safonol (h.y. llwyfan sy'n ymestyn allan o wal yr adeilad) yn elwa ar hawliau datblygu a ganiateir.

Mae A.1 (l) (ii) yn nodi y gall balconi Juliet fod yn ddatblygiad a ganiateir ar gefn lun tŷ, neu ar yr ystlyslun os yw'n bellach na 10.5m i ffwrdd o'r ffin ochr [A.1 (l) (ii) (cc)].

5. A oes unrhyw drefniadau trosiannol ar waith mewn perthynas â chwblhau'r datblygiad a ganiateir o dan Ran 1 o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir (GPDO)?

Nid yw'r Gorchymyn Diwygio yn cynnwys unrhyw drefniadau trosiannol y byddai angen datblygiad arnynt a ganiateir o dan Ran 1 o'r GPDO presennol, ac a ddechreuwyd cyn 30ain Medi 2013, i'w cwblhau erbyn dyddiad penodol.

6. A yw gosod ffenestri yn ddatblygiad a ganiateir?

Nid yw'r newidiadau i hawliau datblygu a ganiateir deiliad tŷ yn effeithio ar Adran 55 2 (a) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. O dan Adran 55, os nad yw'r ffenestri yn effeithio mewn modd perthnasol ar ymddangosiad y tŷ, nid ydynt yn gyfystyr â datblygiad.

Os yw'r gwaith yn ddatblygiad yna mae Rhan 1 Dosbarth A o'r GPDO yn darparu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer "enlargement, improvement or other alteration of a dwellinghouse". Felly byddai gosod ffenestr yn elwa ar hawliau datblygu a ganiateir Rhan 1 Dosbarth A. Ond os gosodir ffenestr ar lefel llawr uchaf ar ystlyslun tŷ, a'i bod o fewn 10.5m i'r ffin ochr berthnasol yna bydd amod A.3 yn gymwys.

Mae Adran G, pwynt 4 o'r Arweiniad i Ddeiliaid Tai, yn nodi nad oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer gosod ffenestri. Dylid darllen y datganiad hwn yn y cyd-destun uchod.

7. Sut y dylid dehongli'r gofyniad i "match the appearance of the materials"?

Rhoddir cyngor ym mharagraffau 7.1 a 7.2 o'r Canllawiau Technegol.

