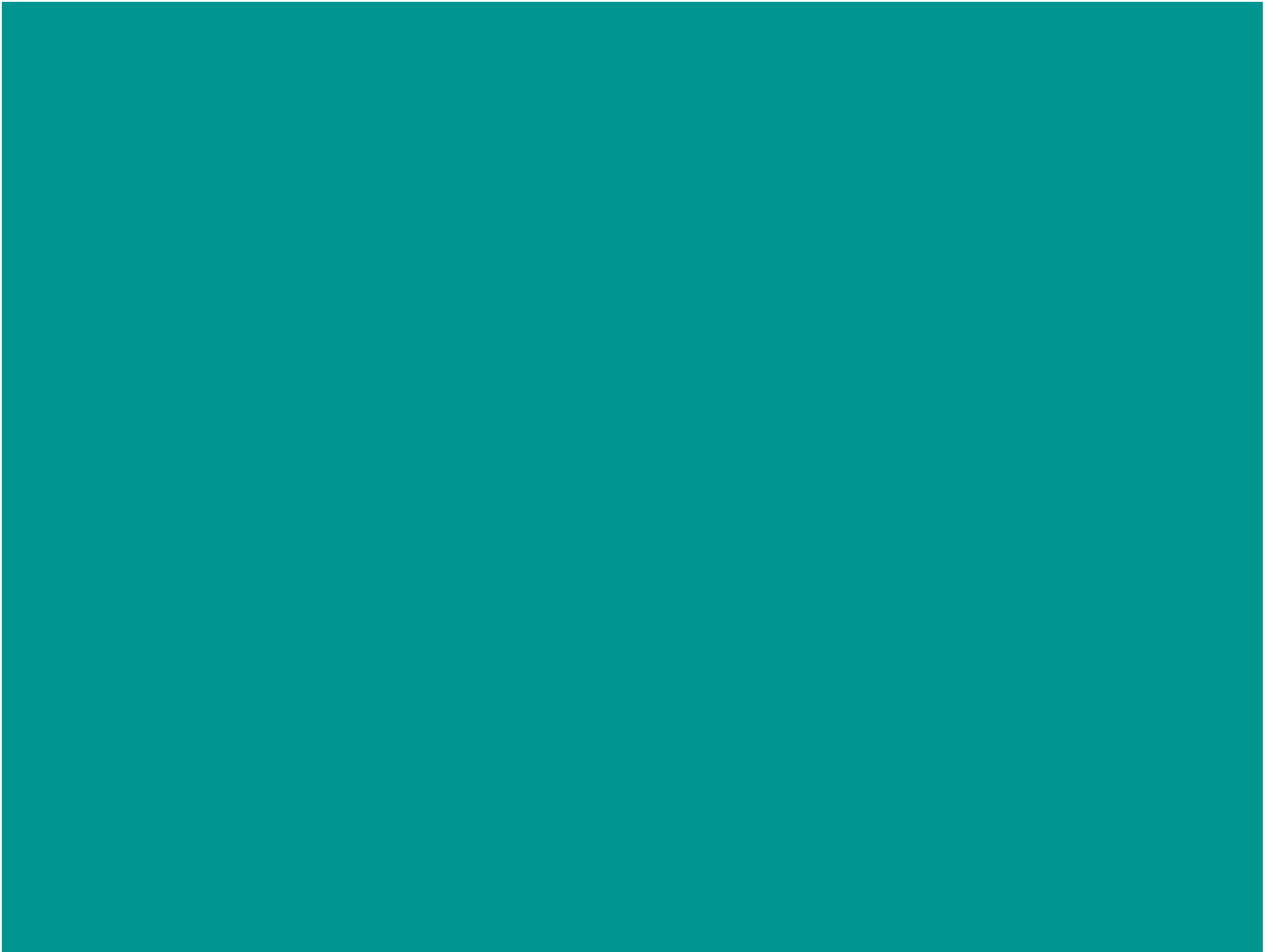




The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Apeliadau Gorfodi, Hysbysiad Gorfodi Adeilad Rhestredig a Thytsgrif Datblygiad Cyfreithlon



Atodiad 09

Apeliadau Gorfodi, Hysbysiad Gorfodi Adeilad Rhestredig a Thystysgrif Datblygiad Cyfreithlon

1. Pwy sy'n sicrhau bod datblygiad yn cydymffurfio â chaniatâd?

1.1 Os rhoddir caniatâd cynllunio gan yr awdurdod cynllunio lleol ar y cam ymgeisio, gan yr Arolygydd yn achos apêl neu gan Weinidogion Cymru yn achos cais sydd wedi cael ei alw i mewn, yr awdurdod cynllunio lleol yn unig sy'n gyfrifol am fonitro bod y caniatâd yn cael ei weithredu a sicrhau ei fod yn cydymffurfio â'r cynlluniau ac unrhyw amodau.

1.2 Os yw'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn nad yw datblygiad yn cydymffurfio â'r caniatâd, mae ganddo'r grym i gymryd camau gorfodi.

2. Pam mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi cyhoeddi hysbysiad gorfodi?

2.1 Mae gan awdurdod cynllunio lleol ddisgresiwn ynglŷn â ph'un ai cyhoeddi hysbysiad gorfodi. Bydd awdurdod cynllunio lleol yn cyhoeddi hysbysiad gorfodi oherwydd ei fod o'r farn bod yr hyn sy'n cael ei wneud, neu wedi cael ei wneud, yn torri rheolaeth gynllunio oherwydd ei fod yn ddatblygiad nad yw wedi'i awdurdodi gan ganiatâd cynllunio neu'n torri amod(au) sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio.

2.2 Mae cyfarwyddyd ychwanegol ynglŷn â'r amgylchiadau pryd y caiff awdurdod cynllunio lleol ystyried cyhoeddi hysbysiad gorfodi ar gael ym [Mhennod 3 – Gwneud a Gorfodi Penderfyniadau Cynllunio Polisi Cynllunio Cymru](#).

3. Cyfrifoldebau'r apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol a phartïon eraill

3.1 Wrth gyhoeddi hysbysiad gorfodi, dylai'r awdurdod cynllunio lleol ystyried yn ofalus a oes ganddo achos digon cryf, ar sail y dystiolaeth sydd ar gael. Dylai'r rhesymau dros gyhoeddi hysbysiad gorfodi fod yn eglur a chynhwysfawr, ac os yw penderfyniad yr aelodau etholedig ynglŷn â ph'un a ddylid cyhoeddi hysbysiad gorfodi yn wahanol i hwnnw a argymhellwyd gan eu swyddogion, mae'n hanfodol bod eu rhesymau dros y penderfyniad hwnnw'n eglur a chynhwysfawr hefyd.

3.2 Mae'n rhaid i resymau'r awdurdod lleol dros gyhoeddi'r hysbysiad gorfodi gael eu cynnwys ar yr hysbysiad hwnnw. Dylai darpar apelyddion ystyried y rhain yn ofalus wrth benderfynu p'un ai apelio.

3.3 Dylai apelyddion fod yn hyderus fod ganddynt achos eglur ar yr adeg pan fyddant yn cyflwyno eu hapêl.

4. Pwysigrwydd parhau i drafod achos honedig o dorri rheolaeth gynllunio

4.1 Dylai'r awdurdod lleol gynnal trafodaethau adeiladol gyda phobl y mae'n ystyried eu bod wedi torri rheolaeth gynllunio.

4.2 Bydd rhesymau eglur dros gyhoeddi'r hysbysiad gorfodi yn fuddiol i drafodaethau parhaus ac, o bosibl, yn golygu y gellir dod i gytundeb a thynnu'r hysbysiad gorfodi yn ôl.

5. Who can make an appeal against an enforcement notice?

5.1 Caiff unrhyw unigolyn sydd â buddiant yn y tir, neu sy'n feddiannwr perthnasol y tir, y mae hysbysiad gorfodi'n berthnasol iddo gyflwyno apêl i Weinidogion Cymru yn erbyn yr hysbysiad. Gweler [Atodiad 01](#) am y terfyn amser ar gyfer apelio.

5.2 Mae'r termau "unigolyn" a "meddiannwr perthnasol" yn cynnwys cwmni cyfyngedig neu gorff anghorfforedig. Yn yr achos hwn, rhaid i'r apêl gael ei chyflwyno yn enw'r cwmni. Nid oes gan gyfarwyddwr neu gyfranddaliwr, neu yn achos corff anghorfforedig, ei gynrychiolydd awdurdodedig, hawl i apelio ar ran y cwmni, er y gall weithredu fel asiant i gwmni'r apelydd.

5.3 Mae gan "fuddiant yn y tir" arwyddocâd arbennig yn y cyd-destun hwn. Mae'n golygu naill ai buddiant cyfreithiol neu ecwitiol yn y tir. Mae'n cynnwys perchennogion, deiliaid prydles, rhai tenantiaid a Derbynyddion Swyddogol. Mae gan godwyr morgais neu fenthycwyr eraill fuddiant yn y tir hefyd (fel gwarant ar gyfer y benthyciad y maent wedi'i roi i'r benthyciwr).

5.4 Caiff unigolyn sydd â buddiant yn y tir apelio yn erbyn hysbysiad gorfodi (ni waeth beth oedd ei statws pan gyhoeddwyd yr hysbysiad).

5.5 Mae "meddiannwr perthnasol" yn golygu unigolyn sydd:

(a) ar y dyddiad y cyhoeddwyd yr hysbysiad gorfodi, yn meddiannu'r tir y mae'r hysbysiad yn berthnasol iddo trwy gyfrwng trwydded (caniatâd y perchennog, boed hynny ar lafar, yn ysgrifenedig neu'n ddealledig); a (b) yn parhau i feddiannu'r tir felly pan gyflwynir yr apêl.

5.6 Nid oes gan unigolyn nad oes ganddo fuddiant yn y tir neu nad yw'n feddiannwr perthnasol hawl i apelio – hyd yn oed os yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoi copi o'r hysbysiad gorfodi iddo.

5.7 Weithiau, mae'n bosibl y bydd gan fwy nag un unigolyn fuddiant cyfreithiol yn y tir y mae hysbysiad gorfodi'n ymwneud ag ef, a gallai eu buddiannau gwahanol wrthdaro â'i gilydd. Er enghraifft, gallai perchennog y tir ddymuno i'r hysbysiad gorfodi gael ei gynnal, ond gallai meddiannwr y tir ddymuno parhau â'r defnydd presennol a/neu gadw'r gwaith. Yn yr

amgylchiadau hyn, mater i bob unigolyn sydd â buddiant cyfreithiol yw penderfynu sut y bydd ei fuddiannau'n cael eu bodloni orau pan fydd hysbysiad gorfodi wedi cael ei gyhoeddi.

5.8 Os nad yw perchennog y tir yn apelio yn erbyn hysbysiad gorfodi ond mae rhywun arall yn gwneud hynny, bydd gan yr unigolyn hwnnw statws 'unigolyn â buddiant' yn ôl y gyfraith. Nid yw hyn yn rhoi'r hawl iddo gael copi o'r holl gynrychiolaethau a wnaed gan yr apelydd a phobl eraill â buddiant (er y byddai'n gallu gweld cynrychiolaethau o'r fath yn swyddfeydd yr ACLI).

5.9 Fodd bynnag, yn yr amgylchiadau hynny, gallai'r perchennog ddymuno gofyn am gael ei ystyried yn 'berchennog â buddiant'. Rhoddir y statws hwn yn ôl ein disgrisiwn. Mae'n golygu y byddwn yn trin yr unigolyn hwnnw mewn ffordd debyg i apelydd. Bydd y perchennog yn gallu dod i unrhyw wrandawriad neu ymchwiliad lleol, neu fod yn bresennol pan fydd yr Arolygydd yn ymweld â'r safle. Bydd hefyd yn gallu gweld a gwneud sylwadau ar unrhyw ynrychiolaethau ysgrifenedig a wnaed gan yr apelydd, yr ACLI, ac unrhyw bobl eraill â buddiant, wrth i'r apêl fynd rhagddi. Mae'n bwysig bod y perchennog yn gofyn am gael statws "perchennog â buddiant" cyn gynted â phosibl.

6. Seiliau apêl

6.1. Cyngor cyffredinol:

6.1.1 Dylai apelyddion sicrhau, pan fyddant yn cyflwyno eu hapêl, eu bod yn egluro ar ba seiliau y maent yn apelio ac yn darparu datganiad llawn o ffeithiau i gefnogi pob un o'r rhain. Os na roddir gwybodaeth am sail, mae'n bosibl na fydd yr Arolygydd yn ystyried y sail honno.

6.1.2 Dylai'r ffeithiau fod yn eglur, yn fanwl gywir a datgelu eu hachos a'r dadleuon sy'n cael eu cyflwyno. Bydd hyn yn sicrhau:

- y gallwn wneud penderfyniad cytbwys ar y weithdrefn apêl; ac
- y bydd yr holl gyfranogwyr eraill (gan gynnwys pobl â buddiant) sy'n gweld dogfennau'r apêl yn ymwybodol o'r dadleuon a'r materion o'r dechrau ac yn gallu gwneud sylwadau ar sail yr holl wybodaeth erbyn y terfyn amser 6 wythnos.

6.1.3 Dylai seiliau apêl:

- os plediwyd sail (a) a thalwyd y ffi o fewn y terfyn amser;
- roi datganiad llawn o ffeithiau i gefnogi pob sail apêl a ddewiswyd. Dylech feddwl yn ofalus am y ffeithiau y byddwch yn dibynnu arnynt.
- ymdrin â nodweddion cynllunio'r achos;

- cynnwys cyfeiriad at unrhyw rwymedigaeth gynllunio o dan adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990;
- esbonio'n eglur pam mae'r apelydd yn anghytuno â phob un o'r rhesymau dros gyhoeddi'r hysbysiad gorfodi;
- esbonio pam y byddai'r datblygiad honedig naill ai'n bodloni'r polisi cynllunio lleol neu genedlaethol neu pam nad ydynt yn berthnasol;
- cynnwys cyfeirnod llawn yr adroddiad os dyfynnir unrhyw gyfraith achosion.

6.2 Mae saith sail wahanol, yn adran 174(2) y Ddeddf, y gallwch gyflwyno'ch apêl arnynt. Gallech ddymuno apelio ar un sail yn unig neu ar sawl sail. Mae'r canlynol yn rhoi gwybodaeth am y gwahanol seiliau a chyngor ar beth i'w gynnwys yn eich seiliau apêl.

6.2.1 Sail (a) – y dylai caniatâd cynllunio gael ei roi (neu y dylai'r amod neu'r cyfyngiad y cyfeirir ato yn yr hysbysiad gorfodi gael ei ddileu). Os byddwch yn apelio ar sail (a), dylech nodi'n fanwl pam y credwch y dylai caniatâd gael ei roi.

6.2.2 Nid oes rhaid i chi dalu ffi i apelio yn erbyn yr hysbysiad gorfodi. Fodd bynnag, rhaid i chi dalu ffi os ydych eisiau i'ch apêl gael ei hystyried o dan sail (a). Mae'n rhaid i'r ffi lawn gael ei thalu i'r ACLI. Rhoddir gwybodaeth am ffioedd yn Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffioedd am Geisiadau, Ceisiadau Tybiedig ac Ymweliadau Safle) (Cymru) 2015³⁶; mae hyn yn cynnwys y ffioedd cyfredol sy'n daladwy. Byddwn yn dweud wrthy'ch ba ffi sy'n daladwy pan fydd yr apêl yn dechrau.

6.2.3 Os byddwch yn cyflwyno apêl ar sail **(a) yn unig** heb dalu'r ffi, bydd eich apêl yn methu. Mae hyn yn golygu y bydd eich apêl yn dod i ben.

6.2.4 Os byddwch yn penderfynu talu'r ffi, ond nid ydych eisiau rhoi unrhyw wybodaeth i gefnogi sail (a), bydd yr Arolygydd yn ystyried nodweddion cynllunio'r datblygiad o hyd.

6.2.5 Ni allwch dynnu sail (a) yn ôl. Ond, gallwch roi gwybod i ni **a'r ACLI** na fyddwch yn darparu tystiolaeth ar y sail hon i atal unrhyw waith ofer rhag digwydd. Bydd gan yr Arolygydd y disgrisiwn i benderfynu p'un ai ystyried y nodweddion cynllunio ai peidio.

6.2.6 Yn yr amgylchiadau hyn, ni fydd eich ffi yn cael ei had-dalu. Yr unig ffordd y gallech gael ad-daliad ar y cam hwn yw pe byddech yn tynnu'r apêl gyfan yn ôl o leiaf 21 diwrnod cyn i'r ymweliad safle, gwrandawriad, neu ymchwiliad ddigwydd.

³⁶ Fel y'u diwygiwyd gan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffioedd am Geisiadau, Ceisiadau Tybiedig ac Ymweliadau Safle) (Cymru) (Diwygio) 2017

6.2.7 Os byddwch yn pledio sail (a):-

- Dylech amlinellu eich holl seiliau apêl yn eglur ac yn gryno a chanolbwyntio ar nodweddion cynllunio'r datblygiad. Dylech osgoi ailadrodd a gwybodaeth nad yw'n ymwneud â'r materion sy'n gysylltiedig. Dylai seiliau'r apêl fod yn eglur a chryno ac ni fuasem yn disgwyl iddynt fod yn fwy na 3,000 o eiriau.
- Dylech esbonio'n eglur pam yr ydych yn anghytuno â phob un o resymau'r ACLI dros gyhoeddi'r hysbysiad gorfodi. Nid yw'n ddigon dweud nad ydych yn eu derbyn – ni fydd hynny'n helpu'r Arolygydd i benderfynu ar eich apêl.
- Bydd yr hysbysiad gorfodi'n cyfeirio at bolisiau yn y Cynllun Datblygu a/neu ddogfennau cynllunio atodol. Nid oes angen i chi ddisgrifio unrhyw bolisiau lleol yn llawn. Yn syml, rhowch rif ac enw'r ddogfen cynllun datblygu berthnasol neu'r ddogfen cynllunio atodol berthnasol. Bydd yr ACLI yn rhoi'r rhain i'r Arolygydd, felly ni fydd angen i chi wneud hynny. Fodd bynnag, dylech ddarllen y polisiau y cyfeirir atynt cyn cyflwyno eich apêl. Dylech gynnwys yn eich seiliau apêl y rhesymau pam y credwch nad yw unrhyw bolisi y cyfeirir ato yn yr hysbysiad yn berthnasol neu pam mae'r datblygiad yn cydymffurfio ag ef.
- Os ydych chi'n credu bod polisiau eraill perthnasol, nad yw hysbysiad gorfodi'r ACLI yn cyfeirio atynt, ond rydych chi'n bwriadu dibynnu arnynt, dylech atodi'r darnau perthnasol a'u cynnwys gyda'ch apêl, gan ddynodi eu statws, h.y. p'un a ydynt wedi cael eu mabwysiadu gan yr ACLI a/neu wedi cael eu harbed trwy gyfarwyddyd gan Weinidogion Cymru ac yn ffurfio rhan o'r cynllun datblygu.
- Nid oes angen amlinellu polisi cenedlaethol (fel Polisi Cynllunio Cymru neu Nodiadau Cyngor Technegol³⁷) gan y bydd yr Arolygwyr eisoes yn meddu ar y dogfennau hyn. Fodd bynnag, dylech gyfeirio at rifau unrhyw baragraffau sy'n berthnasol yn eich barn chi.
- Bydd yn ddefnyddiol atodi penderfyniadau blaenorol gan yr ACLI neu ar apêl os ydynt yn uniongyrchol berthnasol, ond dylech nodi pam yr ydych yn credu eu bod yn berthnasol. Cewch gynnwys manylion datblygiadau tebyg yn yr ardal uniongyrchol os credwch fod y rhain yn berthnasol i'r hyn rydych chi wedi'i wneud. Dylech eu dangos ar fap stryd a rhoi eu cyfeiriadau a, lle y bo'n bosibl, ffotograffau ohonynt. Os ydych yn ymwybodol o hanes unrhyw ddatblygiad o'r fath, dylech ei grynhai yn seiliau eich apêl neu mewn atodiad ar wahân.

³⁷ Polisi Cynllunio Cymru (PPW) neu Nodiadau Cyngor Technegol (TANau)

- Os yw'r hysbysiad yn crybwyll yr effaith ar gymdogion a'ch bod chi'n herio hyn, dylech gynnwys mesuriadau o'r pellter rhwng eich eiddo chi ac eiddo eich cymdogion, yn enwedig y pellter i unrhyw un o'u ffenestri.
- Cewch ddefnyddio ffotograffau (lliw yn ddefnyddol) i ddangos seiliau eich apêl – er enghraifft, i ddangos y safle a'i berthynas â'i gymdogion. Os byddwch yn cyflwyno ffotograffau, rhaid i chi roi manylion ble y cawsant eu tynnu, ar fap sy'n dangos y golygfannau, a phryd a beth y maent yn ei ddangos. Os byddwch yn tynnu ffotograffau mewn manau cyhoeddus, cymerwch ofal rhesymol i barchu preifatrwydd unigolion y gallech gipio delweddau ohonynt yn anfwriadol. Ni allwn ddychwelyd ffotograffau.

6.2.8 Sylwer: Bydd yr Arolygydd yn ystyried nodweddion cynllunio eich datblygiad o'r newydd, felly nid oes angen rhoi hanes manwl o drafodaethau â swyddogion yr ACLI.

6.2.9 Yn aml, cyfeirir at y seiliau canlynol, sef (b), (c), (ch) a (d), fel "y seiliau cyfreithiol". Os ydych chi'n pledio unrhyw un o'r seiliau hyn, chi sy'n gyfrifol am ddarparu tystiolaeth i brofi'r hyn rydych chi'n ei ddweud.

6.2.10 Sail (b) – Nad yw'r achos o dorri rheolaeth a honnir yn yr hysbysiad gorfodi wedi digwydd mewn gwirionedd.

6.2.11 Os ydych yn pledio sail (b), rydych yn dweud nad yw'r hyn sy'n cael ei honni yn yr hysbysiad wedi digwydd (h.y. nad yw'r defnydd honedig yn digwydd neu nad yw'r strwythur honedig wedi cael ei godi). Dylech ddarparu ffeithiau i gefnogi hyn. Gallech ddymuno dangos y gwahaniaeth rhwng y defnydd gwirioneddol (neu ddiffyg defnydd o'r fath) a'r hyn sy'n cael ei honni yn yr hysbysiad.

6.2.12 Os ydych eisiau dadlau nad oes angen caniatâd cynllunio, peidiwch â gwneud hynny o dan Sail (b). Dylech gwneud hynny o dan Sail (c).

6.2.13 Sail (c) – Na thorrwyd rheolaeth gynllunio.

6.1.14 Gallech ddymuno honni: -

- nad yw'r gweithrediadau a honnir yn yr hysbysiad yn gyfystyr â datblygiad, o dan a55 y Ddeddf, neu nad yw'r newid defnydd yn un perthnasol (h.y. nad yw'n ddarostyngedig i ofynion rheolaeth gynllunio);
- bod y datblygiad sydd wedi digwydd yn cael ei ganiatáu gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd), neu fod y newid defnydd o fewn telerau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987;

bod yr hyn sydd wedi cael ei wneud, neu ei adeiladu, o fewn telerau caniatâd cynllunio, neu y cydymffurfiwyd â'r amod perthnasol ar ganiatâd.

6.2.15 Sylwer: - Mae apelyddion ac asiantau yn aml yn drysu rhwng sail (b) a sail (c). Yn syml, sail (b) yw nad oeddech wedi'i wneud, a sail (c) yw eich bod wedi'i wneud, ond nid oes angen caniatâd cynllunio.

6.2.16 Os yw'ch apêl yn llwyddo ar Sail (c), gallai'r Arolygydd roi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon os ydych wedi gofyn yn benodol iddo wneud hynny. Fodd bynnag, mae hyn yn berthnasol os ydych wedi talu'r ffi yn unig.

6.2.17 Sail (ch) – Ar yr adeg y cyhoeddwyd yr hysbysiad gorfodi, ei bod hi'n rhy hwyr i gymryd camau gorfodi yn erbyn y materion sy'n cael eu datgan yn yr hysbysiad.

6.2.18 Mae'r terfynau amser fel a ganlyn: -

- Mae a171B(1) y Ddeddf yn rhoi terfyn amser 4 blynedd ar gyfer hysbysiadau sy'n honni datblygiad gweithredol fel gwaith adeiladu, mwyngloddio neu beirianegol.
- Mae a171B(2) yn rhoi terfyn 4 blynedd ar gyfer newid defnydd o adeilad/rhan o adeilad i dŷ annedd unigol. Mae'r terfyn amser hwn yn berthnasol naill ai lle mae'r newid i ddefnydd fel tŷ annedd unigol yn ymwneud â datblygiad heb ganiatâd cynllunio, neu lle mae'n ymwneud â methiant i gydymffurfio ag amod neu gyfyngiad y rhoddwyd caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig iddo.
- Mae a171B(3) yn datgan bod unrhyw newid arall yn amodol ar derfyn 10 blynedd o ddyddiad yr achos o dorri. Mae hyn yn berthnasol i newidiadau defnydd ac achosion o dorri unrhyw amodau sydd ynghlwm wrth ganiatadau cynllunio blaenorol.

6.2.19 Mae'r terfynau amser hyn yn cael eu hamlinellu yn a171B y Ddeddf a'u cadarnhau yn Atodiad 2 Cylchlythyr 24/97 y Swyddfa Gymreig – Gorfodi rheolaeth gynllunio: darpariaethau deddfwriaethol a gofynion gweithdrefnol.

6.2.20 Nid yw'n ddigon dweud "Digwyddodd yr achos o dorri rheolaeth gynllunio fwy na deng mlynedd yn ôl", neu "Gorffennwyd yr adeilad mwy na phedair blynedd cyn i'r hysbysiad gael ei roi". Mae angen i chi allu darparu tystiolaeth i gadarnhau hyn.

Gallech ddweud, er enghraifft: "Dechreuwyd y defnydd presennol gan y diweddar George Smith yn ystod yr haf 1997. Parhaodd â'r defnydd hwnnw tan ei farwolaeth yn 2005. Yna, prynais i'r safle ac rwyf wedi parhau â'r un defnydd hyd heddiw", neu "Cloddiodd yr adeiladwr sylfeini'r adeilad ym mis Mawrth 2003, ond roedd yn gweithio'n rhan-amser yn unig. Yna, yn ystod yr haf, roedd yn gallu gweithio'n llawn amser. Gosodwyd teils ar y to erbyn diwedd mis Medi ac fe ddechreuon ni

ATO 09-7

[Dychwelyd i'r dudalen gynnwys](#)

ddefnyddio'r adeilad yng nghanol mis Hydref gan ei fod bron iawn â'i gwblhau."

6.2.21 Os yw'ch apêl yn llwyddo ar Sail (ch), gallai'r Arolygydd roi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon os ydych wedi gofyn yn benodol iddo wneud hynny. Fodd bynnag, mae hyn yn berthnasol os ydych wedi talu'r ffi yn unig.

6.2.22 Tystysgrifau Datblygiad Cyfreithlon

6.2.22 (i) Mae adran 177(1) Deddf 1990 yn rhoi rhai grymoedd disgresiwn i Weinidogion Cymru benderfynu ar apêl hysbysiad gorfodi o dan adran 174. Mae adran 177(1)(c) yn eu galluogi i benderfynu p'un a oedd unrhyw ddefnydd presennol o'r tir yn gyfreithlon, p'un a oedd unrhyw weithrediadau a wnaed yn gyfreithlon, neu b'un a oedd unrhyw fater sy'n gyfystyr â methiant i gydymffurfio ag amod neu gyfyngiad y rhoddwyd caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig iddo yn gyfreithlon, ar y dyddiad y gwnaed yr apêl.

6.2.22 (ii) Mewn amgylchiadau eithriadol, efallai bydd yr Arolygydd yn rhoi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon (y cyfeirir ati fel Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon fel arfer) wrth benderfynu ar eich apêl, os ydych wedi gofyn iddo wneud hynny'n benodol. Fodd bynnag, bwriedir i'r weithdrefn Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon gael ei gweinyddu gan ACLlau yn bennaf. ACLlau sydd yn y sefyllfa orau, fel arfer, i amlygu'r holl fanylion perthnasol am ddefnydd, gweithrediad neu weithgaredd y gallai fod angen ei nodi mewn Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon. Mae'n bosibl na fydd y manylion hyn, gan gynnwys cynlluniau addas i'w hatodi i'r dystysgrif, ar gael yn rhwydd i Weinidogion Cymru neu Arolygydd, hyd yn oed yn ystod y cam penderfynu ar apêl hysbysiad gorfodi.

6.2.22 (iii) Felly, heblaw mewn amgylchiadau prin iawn, pan fydd apêl gorfodi'n llwyddo ar sail (c) neu (ch) yn adran 174(2), bydd yr hysbysiad yn cael ei ddileu heb roi Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon, a chynghorir yr apelydd bod rhyddid iddo wneud cais i'r ACLI am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon o dan adran 191.

6.2.22 (iv) **Mae hyn yn berthnasol os talwyd ffi yn unig.** Pe byddai Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon yn cael ei rhoi ar eich apêl, mewn amgylchiadau eithriadol, ni fyddai'r "ffi ymgeisio dybiedig" yn cael ei hadalu.

6.2.23 Sail (d) – Na roddwyd yr hysbysiad yn briodol i bawb sydd â buddiant yn y tir.

6.2.24 Bydd angen i chi ddangos na roddwyd copiau o'r hysbysiad fel sy'n ofynnol gan Adran 38(4): -

- (a) i berchennog a meddiannwr y tir y mae'n berthnasol iddo; ac
- (b) i unrhyw unigolyn arall sydd â buddiant yn y tir, sef buddiant y mae'r awdurdod o'r farn bod yr hysbysiad yn effeithio arno mewn ffordd berthnasol.

6.2.25 Bydd yr hysbysiad yn cael ei roi: -

- (a) dim mwy nag wyth niwrnod ar hugain ar ôl ei ddyddiad cyhoeddi; a
- (b) dim llai nag wyth niwrnod ar hugain cyn y dyddiad y nodir ynddo fel y dyddiad pryd y daw i rym.

6.2.26 Sylwer: - Os na roddwyd yr hysbysiad fel sy'n ofynnol yn adran 38(4), gellir diystyru hyn os na achoswyd niwed sylweddol i fuddiannau unrhyw un. Er enghraifft, os yw'r apelydd neu'r unigolyn arall yn bresennol yn yr ymchwiliad/gwrandawriad neu wedi cyflwyno cynrychiolaethau ysgrifenedig, mae'n debygol y bydd wedi cael rhybudd digonol.

6.2.27 Dylech fod yn ymwybodol, hyd yn oed os bydd eich apêl yn llwyddo ar y sail hon, y gallai'r Arolygydd neu Weinidogion Cymru ddiystyru'r mater. Byddant yn rhoi rhesymau dros wneud hynny. Mae'n dibynnu ar b'un a ydynt yn credu bod y methiant i roi copi o hysbysiad i unigolyn wedi achosi rhyw fath o anghyfiawnder i'r unigolyn hwnnw. Dylech roi manylion unrhyw un sydd â buddiant yn y tir. Dylech nodi pwy a dderbyniodd yr hysbysiad a phwy na dderbyniodd ef.

6.2.28 Sail (dd) – Bod y camau sy'n ofynnol i gydymffurfio â gofynion yr hysbysiad gorfodi yn ormodol, ac y byddai camau llai yn goresgyn y gwrthwynebiadau.

6.2.29 Dylech ddweud pam yr ydych yn credu bod y camau'n ormodol a pha gamau llai a fyddai'n unioni'r broblem yn eich barn chi. Ni allwch ddadlau y dylai caniatâd cynllunio gael ei roi ar y sail hon. Os ydych eisiau i nodweddion cynllunio'r datblygiad gael eu hystyried, rhaid i chi ddadlau hynny o dan sail (a).

6.2.30 Sail (e) – Bod yr amser a roddwyd i gydymffurfio â'r hysbysiad yn rhy fyr.

6.2.30 Dylech ddweud beth fyddai'n gyfnod mwy rhesymol yn eich barn chi, a pham. Os ydych chi'n bwriadu apelio ar y sail hon yn unig, dylech ystyried trafod y raddfa amser gyda'r ACLI, oherwydd fe allent fod yn fodlon ymestyn y cyfnod cydymffurfio, gan olygu na fydd angen apelio.

6.3 Seiliau apêl ar gyfer hysbysiad gorfodi adeilad rhestredig

6.3.1 Mae 11 o wahanol seiliau apêl wedi'u hamlinellu yn adran 39(1) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 y gall apelydd gyflwyno apêl arnynt yn erbyn hysbysiad gorfodi adeilad rhestredig. Mae gwybodaeth am sut i fynd i'r afael â phob un o'r seiliau ar gael yn ein dogfen "Sut i gwblhau eich ffurflen apêl – Cymru".

6.3.2 Dyma'r seiliau:

Sail (a) – nad yw'r adeilad o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig;

ATO 09-9

[Dychwelyd i'r dudalen gynnwys](#)

Sail (b) – nad yw'r materion yr honnir eu bod yn torri adran 9(1) neu (2) wedi digwydd;

Sail (c) – nad yw'r materion hynny (os ydynt wedi digwydd) yn gyfystyr â thramgwydd o'r fath;

Sail (ch) – y bu angen gwneud y gwaith ar yr adeilad ar frys er mwyn iechyd neu ddiogelwch neu er mwyn gwarchod yr adeilad, nad oedd yn ymarferol sicrhau iechyd neu ddiogelwch neu, yn ôl fel y digwydd, warchod yr adeilad trwy waith atgyweirio neu waith i ddarparu cynhaliath neu loches dros dro, a bod y gwaith a wnaed wedi'i gyfyngu i'r camau lleiaf yr oedd eu hangen ar frys;

Sail (d) – y dylai caniatâd adeilad rhestredig gael ei roi ar gyfer y gwaith, neu y dylai unrhyw amod perthnasol o ganiatâd o'r fath a roddwyd gael ei ddileu, neu ei ddisodli ag amodau gwahanol;

Sail (dd) – na roddwyd copïau o'r hysbysiad fel sy'n ofynnol gan adran 38(4);

Sail (e) – heblaw mewn perthynas â'r cyfryw ofyniad a grybwyllir yn adran 38(2) (b) neu (c), bod gofynion yr hysbysiad yn fwy na'r hyn sy'n angenrheidiol i adfer yr adeilad i'w gyflwr cyn i'r gwaith gael ei wneud;

Sail (f) – bod y cyfnod a nodwyd yn yr hysbysiad fel y cyfnod erbyn pryd y dylai unrhyw gam sy'n ofynnol gan yr hysbysiad gael ei gymryd, yn fyr o'r hyn y dylid ei ganiatáu yn rhesymol;

Sail (ff) – na fyddai'r camau sy'n ofynnol gan yr hysbysiad i adfer cymeriad yr adeilad i'w gyflwr blaenorol yn bodloni'r diben hwnnw;

Sail (g) – bod y camau y mae'n ofynnol eu cymryd trwy gyfrwng adran 38(2)(b) yn fwy na'r hyn sy'n angenrheidiol i liniaru effaith y gwaith a wnaed ar yr adeilad;

Sail (ng) – bod y camau y mae'n ofynnol eu cymryd trwy gyfrwng adran 38(2)(c) yn fwy na'r hyn sy'n angenrheidiol i ddychwelyd yr adeilad i'r cyflwr y byddai wedi bod ynddo pe cydymffurfiwyd â thelerau ac amodau'r caniatâd adeilad rhestredig.

7. Apeliadau Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon

7.1 Cyfeirir at dystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon weithiau fel "tystysgrif cyfreithlondeb defnydd neu ddatblygiad presennol" neu "dystysgrif cyfreithlondeb defnydd neu ddatblygiad arfaethedig" (CLOPUD). Yn ymarferol, cyfeirir at y ddwy yn aml fel "tystysgrif datblygiad cyfreithlon".

7.2 Mae adran 191 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn galluogi cyflwyno ceisiadau er mwyn i'r ymgeisydd ganfod:

- p'un a yw unrhyw ddefnydd presennol o adeiladau neu dir arall yn gyfreithlon
- p'un a yw unrhyw weithrediadau a gynhelir mewn tir, ar dir, dros dir neu o dan dir yn gyfreithlon
- p'un a yw unrhyw fater sy'n gyfystyr â methiant i gydymffurfio ag unrhyw amod neu gyfyngiad y rhoddyd caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig iddo yn gyfreithlon.

7.3 Mae adran 192 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn galluogi cyflwyno ceisiadau er mwyn i'r ymgeisydd ganfod:

- p'un a fyddai unrhyw ddefnydd arfaethedig o adeiladau neu dir arall yn gyfreithlon; neu
- p'un a fyddai unrhyw weithrediadau y bwriedir eu cynnal mewn tir, ar dir, dros dir neu o dan dir yn gyfreithlon.

7.4 Gellir cyflwyno apêl Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon am y rhesymau canlynol:

- yn erbyn penderfyniad yr ACLI i wrthod rhoi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon, neu wrthod ei rhoi yn rhannol; neu
- yn erbyn methiant yr ACLI i roi gwybod am ei benderfyniad ynglŷn â chais am dystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon o fewn y cyfnod priodol.

7.5 Dim ond y sawl a wnaeth y cais gwreiddiol i'r ACLI sydd â'r hawl i apelio. Gweler [Atodiad 01](#) am y terfyn amser ar gyfer apelio. Felly, rhaid i bob apêl ddwyn enw'r ymgeisydd gwreiddiol.

7.6 Os daw i'r amlwg, ar unrhyw gam yn ystod yr apêl, bod hysbysiad gorfodi neu dor-amod yn bodoli ar gyfer yr un datblygiad (neu ddatblygiad tebyg iawn; gallai'r geiriad amrywio) ag y disgrifir yn yr apêl Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon, byddai'r Hysbysiad Gorfodi yn berthnasol yn unig yn yr achos hwn ac, fel y cyfryw, ni all y defnydd/datblygiad fod yn gyfreithlon a byddai'r apêl yn annhebygol o lwyddo yn yr amgylchiadau. Byddai'r Arolygiaeth Gynllunio yn gwahodd yr apelydd i dynnu'r apêl yn ôl.

7.7 Pe byddai'r apelydd yn dewis symud ymlaen â'r apêl, mae'r Arolygydd a benodwyd yn debygol o ddod i'r casgliad, ar sail y dystiolaeth sydd ar gael ar y pryd, bod penderfyniad yr ACLI ar sail gadarn a gwrthod yr apêl.