

Y Gyfres Cynllunio: 3 - Datblygiadau nad oes angen caniatâd cynllunio arnynt

Hysbysiad Hwylus

Mai 2014

1. Pa fath o ddatblygiadau nad oes angen caniatâd cynllunio arnynt?

O dan rai amgylchiadau, gellir gwneud 'datblygiadau' i dir ac adeiladau heb orfod cael caniatâd cynllunio yn gyntaf. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Gweithgareddau sydd wedi'u heithrio o'r diffiniad o 'ddatblygu';
- Datblygiadau a ganiateir; a
- Newid defnydd.

2. Pa weithgareddau sydd wedi'u heithrio'n llwyr o'r diffiniad o 'ddatblygu'?

Mae Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (1990) yn datgan:

Planning permission is required for the carrying out of any development of land.¹

Mae'r Ddeddf yn diffinio 'development' (datblygu) fel:

The carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land, or the making of any material change in the use of any buildings or other land.²

Mae'r Ddeddf yn eithrio pum categori o weithredoedd a defnydd o dir neu adeiladau o ystyr 'datblygu', ac o'r angen i orfod cael caniatâd cynllunio.

Yn fras, mae'r rhain yn cynnwys:

1. Gwaith sy'n effeithio ar y tu mewn i adeilad yn unig³;
2. Gwaith penodol a gaiff ei wneud gan awdurdodau priffyrdd o fewn ffiniau ffordd;
3. Gweithgaredd sy'n ymwneud ag archwilio, atgyweirio neu adnewyddu carthffosydd, pibellau a cheblau;
4. Y defnydd o dir neu adeiladau o fewn cwrtil⁴ tai annedd at ddibenion tebyg; a
5. Y defnydd o dir ac adeiladau cysylltiedig at ddibenion amaeth neu goedwigaeth.

¹ Swyddfa Gwybodaeth y Sector Cyhoeddus: *Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990* (adran 57) (fel y'i diwygiwyd)

² Swyddfa Gwybodaeth y Sector Cyhoeddus: *Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990* (adran 55) (fel y'i diwygiwyd)

³ Ar wahân i adeilad rhestredig lle gall fod angen caniatâd adeilad rhestredig i wneud addasiadau mewnol

⁴ Ystyr cwrtil yw'r ardal o dir neu strwythurau o amgylch annedd.

3. Beth yw datblygiadau a ganiateir?

Mae rhai mathau o ddatblygiadau wedi'u diffinio gan y gyfraith gynllunio fel datblygiadau 'a ganiateir' ac felly caiff caniatâd ei roi yn awtomatig iddynt.

Mae'r mathau o ddatblygiadau a ganiateir yng Nghymru wedi'u diffinio yng *Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd)*.⁵ Mae Atodlen 2 i'r gorchymyn hwn yn rhestru nifer o ddsbarthiadau gwahanol o ddatblygiadau a ganiateir. Mae'r dosbarthiadau hyn wedi'u casglu'n 40 rhan sy'n amrywio o ran 1 (datblygu o fewn cwrtail tai annedd) i ran 43 (mewnodsod cyfarpar Microgynhyrchu Annomestig). Mae rhai gwahaniaethau o ran datblygiadau a ganiateir yng Nghymru a Lloegr.⁶

Y datblygiadau mwyaf cyffredin a ganiateir yw estyniadau i dai annedd, sy'n amodol ar wahanol derfynau a chyfyngiadau gan gynnwys uchder, maint a lleoliad.

Ar gyfer rhai hawliau datblygu a ganiateir, er nad oes angen gwneud cais cynllunio ffurfiol, mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio roi 'caniatâd o flaen llaw'. Er enghraifft, mae angen caniatâd o'r fath ar gyfer datblygiadau amaethyddol a ganiateir neu ar gyfer rhai mathau o offer telathrebu.

Nid yw hawliau datblygu a ganiateir fel arfer yn berthnasol i adeiladau rhestredig nac mewn ardaloedd sydd wedi'u gwarchod yn amgylcheddol. Mae ardaloedd o'r fath yn cynnwys ardaloedd cadwraeth, Parciau Cenedlaethol ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol hefyd y pŵer i ddiddymu hawliau datblygu a ganiateir mewn rhai meysydd penodol drwy ddefnyddio 'Cyfarwyddyd Erthygl 4'.⁷ Er enghraifft, gellir diddymu hawliau datblygu a ganiateir wrth roi caniatâd cynllunio i ddatblygiadau tai penodol. Mae hyn yn golygu y bydd angen caniatâd cynllunio ar unrhyw estyniadau i dai o fewn y datblygiadau hyn yn y dyfodol waeth beth fo'u maint na'u huchder.

Mae'n debygol y bydd yn dal angen cymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu ar y rhan fwyaf o waith nad oes angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer am ei fod yn ddatblygiad a ganiateir. Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru yn 2013 y cyflwynir newidiadau i Ran L o'r Rheoliadau Adeiladu er mwyn deddfu ar gyfer gwelliant o 8% yn safonau 2010 ar gyfer allyriadau carbon adeiladau domestig newydd, ynghyd â gweithredu'r safonau ar gyfer estyniadau i dai yn fwy llym. Daw'r rheoliadau newydd hyn i rym ar 31 Gorffennaf 2014.

4. Pa newidiadau diweddar sydd wedi'u gwneud i Hawliau Datblygu a Ganiateir?

Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae hawliau datblygu a ganiateir wedi bod yn destun nifer o ddiwygiadau. Yn 2012 cyflwynwyd hawliau datblygu a ganiateir newydd ar gyfer rhai mathau o offer microgynhyrchu domestig.⁸ Ym mis Medi 2013 cafodd y rheolau ar gyfer gwelliannau, newidiadau ac estyniadau i dai eu newid. Mae'r newidiadau hyn yn debyg i'r rheini a gyflwynwyd yn Lloegr yn 2008 ac yn seiliedig ar ddull ar sail effaith i benderfynu a oes angen cais am ganiatâd ar ddatblygiad i dŷ. Ymhlith y gofynion newydd mae gofyniad sy'n ymwneud ag ardaloedd llawr caled

⁵ Swyddfa Gwybodaeth y Sector Cyhoeddus: *Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd)*

⁶ Ystyr cwrtail yw'r ardal o dir neu strwythurau o amgylch annedd.

⁷ Erthygl 4 o *Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd)*

⁸ Llywodraeth Cymru: [Cynhyrchu eich Ynni Adnewyddadwy Eich Hunan: Arweiniad Cynllunio](#)

fel patios a llwybrau lle gall fod angen caniatâd cynllunio arnynt oni bai eu bod wedi'u creu o ddeunyddiau mân-dyllog fel nad ydynt yn cyfrannu at lifogydd dŵr wyneb. Mae Llywodraeth Cymru wedi llunio canllaw annhechnegol ar y hawliau datblygu newydd.⁹

Mae newidiadau hefyd wedi'u gwneud i ehangu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer safleoedd annomestig. Yn 2012 cafodd hawliau datblygu a ganiateir eu cyflwyno ar gyfer rhai mathau o ficrogynhyrchu ar gyfer eiddo annomestig ac yn 2014 gwnaed newidiadau pellach ar gyfer swyddfeydd, siopau a gwasanaethau ariannol. Er enghraifft, cyflwynwyd Rhan 41 Dosbarth A o'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd, ac mae'n caniatáu ymestyn neu newid adeiladau swyddfeydd heb gais cynllunio, yn amodol ar gyfyngiadau penodol.

5. Pa newidiadau i ddefnydd a ganiateir?

Mae *Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987*¹⁰ yn nodi categorïau o ddefnydd tebyg o dir ac adeiladau. Caiff y rhan fwyaf o'r defnydd o dir ac adeiladau eu trefnu yn grwpiau, sef A, B, C a D. Caiff defnydd unigol, er enghraifft siopau a bwytai, rif dosbarth o fewn y grwpiau hyn. Er enghraifft, caiff siopau eu grwpio o fewn dosbarth A1, caffis, bwytai a thafarndai o fewn dosbarth A3 a gwestai o fewn C1. Mae categori arall, 'sui generis' ('unigryw'), hefyd yn bodoli ar gyfer defnyddiau eraill.

Gan amlaf, nid oes angen caniatâd cynllunio:

1. Pan fo defnydd presennol a defnydd arfaethedig yr adeilad yn perthyn i'r un 'dosbarth'. Er enghraifft, gallai siop fwyd newid yn siop esgidiau heb ganiatâd cynllunio gan fod y rhain yn perthyn i'r un dosbarth (A1); neu
2. Caiff rhai newidiadau rhwng Dosbarthiadau Defnydd eu hystyried yn 'ddatblygiadau a ganiateir' (gweler cwestiwn 3 uchod).

Er enghraifft, gallai caffi (A3) newid yn siop (A1) gan fod *Gorchymyn Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995* yn caniatáu i'r math hwn o newid ddigwydd heb fod angen caniatâd cynllunio. Fodd bynnag, ni fyddai newid o siop i gaffi yn 'ddatblygiad a ganiateir'.

Gan amlaf, mae angen caniatâd cynllunio ar y canlynol:

1. Pan fydd defnydd o adeilad neu ddarn o dir yn newid o un dosbarth i un arall (ond gweler 2 uchod); a
2. Pan fydd y newid i ddefnydd yn cynnwys gweithgareddau sydd o fewn y categori 'sui generis'. Mae defnydd o'r fath yn cynnwys canolfannau difyrion, theatrau, iardiau sgrap, gorsafoedd petrol, ystafelloedd arddangos ceir¹¹, busnesau taccis neu logi ceir a hosteli.

⁹ Llywodraeth Cymru: *Hawliau Datblygu a Ganiateir i Ddeiliaid Tai*

¹⁰ Swyddfa Gwybodaeth y Sector Cyhoeddus: *Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987* (fel y'i diwygiwyd)

¹¹ Fodd bynnag, mae newid defnydd o ystafell arddangos ceir i siop (A1) yn ddatblygiad a ganiateir yng Nghymru

Rhagor o wybodaeth

Llywodraeth Cymru

Mae **adran gynllunio** gwefan Llywodraeth Cymru yn rhoi gwybodaeth sy'n cynnwys prif ddatganiad polisi cynllunio Cymru: **Polisi Cynllunio Cymru**

Cymorth Cynllunio Cymru

Sefydliad elusennol yw **Cymorth Cynllunio Cymru** sy'n helpu unigolion a chymunedau **cymwys** i gymryd rhan fwy effeithiol yn y system gynllunio. Mae'n cynnig gwasanaethau cynghori, gan gynnwys llinell gymorth.

Porth cynllunio

Y **porth cynllunio** yw adnodd rheoliadau cynllunio ac adeiladu Llywodraeth y DU. Mae'n cynnwys gwybodaeth am y system gynllunio yng Nghymru, er bod peth o'r cynnwys yn berthnasol i Loegr yn unig.

Hysbysiaidau Hwylus cynllunio eraill a luniwyd gan y Gwasanaeth Ymchwil:

▪ Polisi cynllunio cenedlaethol yng Nghymru;	▪ Gorfodi;
▪ Polisi cynllunio lleol yng Nghymru;	▪ Offer telegyfathrebu;
▪ Caniatâd cynllunio;	▪ Cynlluniau ynni adnewyddadwy graddfa fach;
▪ Galw ceisiadau cynllunio i mewn;	▪ Asesu Effeithiau Amgylcheddol;
▪ Apeliadau;	▪ Asesiad Amgylcheddol Strategol.

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â **Graham Winter**, y Gwasanaeth Ymchwil (graham.winter@cymru.gov.uk).

Gallwch weld ein **holl gyhoeddiadau** ar wefan y Cynulliad: assemblywales.org/cy/bus-home/research.htm

Gallwch hefyd ein dilyn ni ar Twitter: **@SeneddYmchwil**

Rydym yn croesawu eich sylwadau. Dylid anfon y rhain i: Y Gwasanaeth Ymchwil, Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Caerdydd, CF99 1NA neu eu hanfon mewn neges e-bost i **Research.Service@cymru.gov.uk**

Mae'r Gwasanaeth Ymchwil wedi llunio'r Hysbysiad Hwylus hwn er budd Aelodau'r Cynulliad a'u staff cymorth. Mae'r awduron ar gael i drafod cynnwys y papurau hyn ag Aelodau a'u staff ond ni allant roi cyngor i aelodau o'r cyhoedd.

Rhif yr ymholiad: 14/01043

Graham Winter