Senedd Cymru
Ymchwil y Senedd

Y Gyfres Cynllunio
3 – Datblygiadau nad oes angen caniatâd cynllunio arnynt

Medi 2021

ymchwil.senedd.cymru/

Senedd Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl. Mae'r Senedd, fel y'i gelwir, yn deddfu ar gyfer Cymru, yn cytuno ar drethi yng Nghymru, ac yn dwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Senedd:
ymchwil.senedd.cymru/

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

Senedd Cymru
Tŷ Hywel
Bae Caerdydd
CF99 1SN

Ffôn: **0300 200 6317**
E-bost: **Elfyn.Henderson@senedd.cymru**
Twitter: **@SeneddYmchwil**
Ymchwil y Senedd: **ymchwil.senedd.cymru**

© Hawlfraint Comisiwn y Senedd Cymru 2021
Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difrïol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn y Senedd Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Senedd Cymru
Ymchwil y Senedd

Y Gyfres Cynllunio
3 – Datblygiadau nad oes angen caniatâd cynllunio arnynt

Medi 2021

Awduron:
Aoife Mahon, Francesca Howorth a Elfyn Henderson

Cynnwys

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

2. Pa weithgareddau sydd wedi'u heithrio'n llwyr o'r diffiniad o 'ddatblygu'? 1

3. Beth yw datblygiadau a ganiateir? 2

4. Beth yw'r newidiadau diweddaraf i hawliau datblygu a ganiateir? 3

5. Pa newidiadau i ddefnydd a ganiateir? 3

6. Ffynonellau allweddol 4

Llywodraeth Cymru 4

Cymorth Cynllunio Cymru 4

Ymchwil y Senedd 4

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 nodi bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw waith i ddatblygu tir.

Mae'r Ddeddf yn diffinio 'datblygiad' 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."

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:

- gwaith sydd ond yn effeithio ar y tu mewn i adeilad (ar wahân i adeilad rhestredig lle gall fod angen caniatâd adeilad rhestredig i wneud addasiadau mewnol);
- gwaith penodol a gaiff ei wneud gan awdurdodau priffyrdd o fewn ffiniau ffordd;
- gweithgaredd sy'n ymwneud ag archwilio, atgyweirio neu adnewyddu carthffosydd, pibellau a cheblau;
- defnyddio tir neu adeiladau o fewn cwrtil tŷ annedd at ddibenion cysylltiedig (ystyr cwrtil yw arwynebedd tir neu strwythurau o amgylch annedd); ac
- y defnydd o dir ac adeiladau cysylltiedig at ddibenion amaeth neu goedwigaeth.

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.*** Mae Atodlen 2 i'r gorchymyn hwn yn rhestru nifer o ddosbarthiadau gwahanol o ddatblygiadau a ganiateir. Mae'r dosbarthiadau hyn wedi'u casglu'n 43 rhan sy'n amrywio o ran 1 (datblygu o fewn cwrtil tai annedd) i ran 43 (mewnosod cyfarpar Microgynhyrchu Annomestig). Mae rhai gwahaniaethau o ran datblygiadau a ganiateir yng Nghymru a Lloegr.

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'.** 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.

Mae gan Lywodraeth Cymru **ganllaw ar hawliau datblygu a ganiateir** i aelwydydd.

4. Beth yw'r newidiadau diweddaraf i hawliau datblygu a ganiateir?

Yn 2019, cyflwynodd ***Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2019*** sawl newid bach, yn ymwneud yn bennaf â datblygiadau ynni, telathrebu a chyfleustodau, megis gosod mannau gwefru cerbydau trydan.

Yn sgil pandemig y coronafeirws yn 2020, rhoddodd Llywodraeth Cymru hawliau datblygu a ganiateir dros dro i **awdurdodau lleol** a **chyrff gwasanaeth iechyd** i'w helpu i ymateb i argyfwng iechyd y cyhoedd.

Yn dilyn hyn cafwyd **hawliau datblygu a ganiateir dros dro i fusnesau**, gyda'r nod o helpu gyda'r adferiad economaidd yn sgil y pandemig. sBydd y newidiadau yn weithredol tan ddechrau 2022.

5. Pa newidiadau i ddefnydd a ganiateir?

Mae ***Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987*** 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, mae siopau wedi'u grwpio yn nosbarth A1, safleoedd bwyd a diod yn A3 a gwestai yn C1. Mae categori arall, o'r enw 'defnydd unigryw' hefyd yn bodoli ar gyfer defnyddiau eraill.

Gan amlaf, nid oes angen caniatâd cynllunio:

- 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
- caiff rhai newidiadau rhwng dosbarthiadau defnydd eu hystyried yn 'ddatblygiadau a ganiateir'.

Er enghraifft, gallai caffi (A3) newid yn siop (A1) gan fod ***Gorchymyn Cynllunio 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:

- mae'r defnydd o adeilad neu ddarn o dir i'w newid o un dosbarth defnydd i un arall (ac eithrio pan fo hyn yn ddatblygiad a ganiateir fel uchod); a
- phan fydd y newid i ddefnydd yn cynnwys gweithgareddau sydd o fewn y categori 'defnydd unigryw'. Mae defnydd o'r fath yn cynnwys canolfannau difyrion, theatrau, iardiau sgrap, gorsafoedd petrol, ystafelloedd arddangos ceir, busnesau tacsis neu logi ceir a hosteli (fodd bynnag, mae newid defnydd o ystafell arddangos ceir i siop (A1) yn ddatblygiad a ganiateir yng Nghymru).

6. Ffynonellau allweddol

Llywodraeth Cymru

Mae'r **adran adeiladu a chynllunio** ar wefan Llywodraeth Cymru yn rhoi rhagor o wybodaeth am **ddosbarthiadau defnydd a newid defnydd.**

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi canllawiau ar **hawliau datblygu a ganiateir i aelwydydd** a **hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer adeiladau.**

Cymorth Cynllunio Cymru

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

Ymchwil y Senedd

Mae rhagor o hysbysiadau hwylus ar gynllunio a chyhoeddiadau eraill gan Ymchwil y Senedd ar gael ar **wefan Ymchwil y Senedd.**

SHELLIS ROOFING SERVICES LTD
FLAT ROOFING & RE-ROOFS
07956 123318
020 8423 7978
ADT