

## **Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer Defnydd presennol, Defnydd arfaethedig, neu Weithrediad neu Weithgaredd sy'n Torri Amod Cynllunio**

*Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990: Adran 191 fel y'i diwygiwyd gan Adran 10 o Ddeddf Cynllunio a Digolledu 1991.*

*Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012*

Dylai ffurflen Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon gael ei defnyddio i bennu'r canlynol:

- p'un a yw defnydd tir presennol, neu ryw ddatblygiad gweithredol, neu ryw weithgaredd sy'n torri amod cynllunio, yn gyfreithlon
- p'un a fyddai defnydd arfaethedig o adeiladau neu dir arall, neu ryw weithrediad a gynigir o fewn, ar, dros, neu o dan dir, yn gyfreithlon

Ymhlith yr enghreifftiau lle y dylai cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon gael ei wneud mae'r canlynol:

- pan gymerir camau gorfodi cynllunio gan yr awdurdod cynllunio lleol ac mae'r perchennog o'r farn ei fod yn ddiogel rhag camau gweithredu am fod y terfyn amser ar gyfer cymryd camau gorfodi wedi darford (gweler isod)
- pan fydd perchennog, wrth werthu'r tir, yn darganfod na roddwyd caniatâd cynllunio erioed, ac mae angen iddo ddangos i ddarpar brynwr na all yr awdurdod cynllunio lleol gymryd unrhyw gamau gorfodi

Hefyd, caiff cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ei ddefnyddio weithiau mewn achosion sy'n ymwneud â dwysáu defnydd neu lle mae'n anodd disgrifio union natur y defnydd presennol, megis:

- defnydd eilaidd
- defnydd cymysg
- dwysáu defnydd
- isrannu'r uned gynllunio

### **Terfynau amser**

Cyflwynodd Deddf Cynllunio a Digolledu 1991 derfynau amser treigl lle y gall awdurdodau cynllunio lleol gymryd camau gorfodi cynllunio yn erbyn achosion o dorri rheolau cynllunio.

Mae'r terfynau amser fel a ganlyn:

- pedair blynedd ar gyfer gwaith adeiladu, peirianeg, mwyngloddio neu weithrediadau eraill o fewn, ar, dros, neu o dan dir, heb ganiatâd cynllunio. Daw'r datblygiad hwn yn ddiogel rhag camau gorfodi bedair blynedd ar ôl i'r gweithrediadau gael eu cyflawni'n sylweddol
- pedair blynedd ar ôl newid defnydd adeilad, neu ran o adeilad, i'w ddefnyddio fel tŷ annedd. Ni ellir cymryd camau gorfodi mwyach pan fydd y defnydd nas awdurdodwyd wedi parhau am bedair blynedd heb i unrhyw gamau gorfodi gael eu cymryd
- 10 mlynedd ar gyfer pob datblygiad arall. Bydd y cyfnod o 10 mlynedd yn dechrau o'r dyddiad y torrwyd y rheolau cynllunio

Pan fydd y terfynau amser hyn wedi darfod, daw'r datblygiad yn gyfreithlon, o ran cynllunio.

### **Gwybodaeth y mae'n rhaid ei rhoi gyda'r cais**

Dylai Ceisiadau am Dystysgrifau Datblygiad Cyfreithlon gynnwys y wybodaeth ganlynol:

- p'un a yw'r cais yn ymwneud â:
  - defnydd
  - gwaith adeiladu
  - amod nas bodlonwyd
- y dyddiad y dechreuodd y defnydd (neu y torrwyd yr amod), neu'r dyddiad yr oedd yr adeilad wedi'i gwblhau'n sylweddol
- unrhyw ddsbarth defnydd sy'n gymwys ym marn yr ymgeisydd
- yn achos torri amod, manylion y cais perthnasol
- y rhesymau y mae'r ymgeisydd yn credu bod ganddo hawl i gael Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon
- unrhyw wybodaeth berthnasol arall
- cynllun sy'n dangos y tir
- tystysgrif yn nodi buddiant (perchenogaeth, tenantiaeth ac ati) yr ymgeisydd yn y tir ac unrhyw fuddiant gan unigolyn arall

### **Beth mae angen i'r ymgeisydd ei brofi**

Yr unigolyn sy'n gwneud cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol sy'n gyfrifol am ddangos y dystiolaeth briodol. Gallai hyn gynnwys:

- prawf bod unrhyw adeilad 'wedi'i gwblhau'n sylweddol' dros bedair blynedd cyn dyddiad y cais
- prawf bod unrhyw ddefnydd (neu achos o dorri amod) wedi digwydd yn barhaus dros gyfnod o 10 mlynedd (pedair blynedd yn achos annedd)

Os bydd gan yr ACLL dystiolaeth, neu reswm da dros gredu, nad yw cais yr ymgeisydd yn gywir, gall wrthod cyflwyno tystysgrif.

## **Beth yw Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon?**

Mae Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon yn ddogfen gyfreithiol sy'n nodi p'un a yw datblygiad blaenorol, datblygiad presennol neu ddatblygiad arfaethedig yn gyfreithlon. Os caiff ei rhoi gan yr awdurdod cynllunio lleol, mae'r dystysgrif yn golygu na ellir cymryd camau gorfodi yn erbyn y datblygiad a nodir ar y dystysgrif.

Fodd bynnag, ni fydd y dystysgrif yn diogelu rhag camau gorfodi gan yr awdurdod cynllunio os caiff y defnydd a nodwyd ei newid mewn ffordd 'berthnasol' heb gael caniatâd cynllunio ar ei gyfer.

Nid yw'r dystysgrif yn gyfystyr â chaniatâd cynllunio. Nid yw rhinweddau cynllunio defnydd, gweithrediad na gweithgaredd y cais yn berthnasol. Mae rhoi tystysgrif yn gwbl amodol ar dystiolaeth ffeithiol am hanes a statws cynllunio'r adeilad neu dir arall a dehongliad unrhyw gyfraith gynllunio neu awdurdod barnwrol perthnasol. Yr ymgeisydd sy'n gyfrifol am gyflwyno tystiolaeth i ategu'r cais.

Sefydlodd Adran 10 o Ddeddf Cynllunio a Digolledu 1991 weithdrefn sy'n galluogi unrhyw un sydd am wneud hynny i wneud cais i'r awdurdod cynllunio lleol i bennu p'un a yw defnydd neu weithrediad arfaethedig, neu ddatblygiad gweithredol presennol neu ddefnydd tir presennol, neu unrhyw fater arall sy'n gyfystyr â methiant i gydymffurfio ag unrhyw amod neu gyfyngiad y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer, yn gyfreithlon, ac os felly, gael tystysgrif i'r perwyl hwnnw.

Bydd tystysgrif a roddir ar gyfer gweithrediad, gweithgaredd neu ddefnydd arfaethedig neu bresennol yn nodi (drwy gyfeirio at gynllun neu lun) y darn o dir a gwmpesir gan y dystysgrif ac yn disgrifio union natur y defnydd, gweithrediad neu weithgaredd sy'n gyfreithlon. Bydd y dystysgrif yn nodi'r rheswm dros bennu bod y defnydd neu'r gweithrediad yn gyfreithlon a bydd yn nodi'r dyddiad y gwnaed cais am y dystysgrif.

**Cyngor:** Nid yw tystysgrifau datblygiad cyfreithlon yn berthnasol i sefyllfaoedd lle yr honnir bod rheolaethau adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth wedi cael eu torri.

Nid yw tystysgrif datblygu cyfreithlon am beidio â bodloni amod ynddi'i hun yn arwain at ddileu'r amod a gallai unrhyw achosion pellach o dorri amod y tu hwnt i gwmpas y dystysgrif arwain at yr awdurdod cynllunio yn cymryd camau gorfodi.

**Rhybudd: Yn unol ag adran ddiwygiedig 194 o Ddeddf 1990, mae'n drosedd rhoi gwybodaeth anwir neu gamarweiniol neu beidio â datgelu gwybodaeth gyda'r bwriad o dwyllo. Mae Adran 193 (7) yn galluogi'r cyngor i dynnu tystysgrif yn ôl ar unrhyw adeg lle y gall fod wedi'i rhoi ar sail gwybodaeth anwir neu gamarweiniol.**

Yn aml, mae'n ddefnyddiol trafod eich cynnig gyda'ch awdurdod lleol cyn i chi gyflwyno eich cais - gelwir hyn yn 'gyngor cyn gwneud cais'. Fel arfer, bydd gan eich awdurdod lleol fanylion ynghylch sut i wneud hyn ar ei wefan.