

Cais am Ganiatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer Newid, Ymestyn neu Ddymchwel Adeilad Rhestredig

Deddf Cynllunio (Adeilad Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990

Dylai'r ffurflen Cais am Ganiatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer Newid, Ymestyn neu Ddymchwel Adeilad Rhestredig gael ei defnyddio ar gyfer cynigion sy'n gofyn am ganiatâd adeilad rhestredig.

Beth yw adeilad rhestredig?

Mae 'adeilad rhestredig' yn adeilad, gwrthrych neu strwythur y penderfynwyd ei fod o bwys cenedlaethol yn bensaernïol neu'n hanesyddol ac sydd wedi'i gynnwys ar gofrestr arbennig, sef y Rhestr o Adeiladau o Ddiddordeb Pensaernïol neu Hanesyddol Arbennig.

Wedi'i llunio gan yr Adran dros Ddiwylliant, y Cyfryngau a Chwaraeon (DCMS), o dan ddarpariaethau Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, mae'r rhestr yn cynnwys ystod eang o strwythurau, o gestyll ac eglwysi cadeiriol i gerrig milltir a phympiau pentref.

Pa ran o'r adeilad sydd wedi'i rhestru?

Pan gaiff adeilad ei restru, fe'i rhestrir yn ei gyfanrwydd, sy'n golygu bod y tu allan a'r tu mewn wedi'u diogelu. Hefyd, caiff unrhyw wrthrych neu strwythur sydd ynghlwm wrth yr adeilad, ac unrhyw wrthrych neu strwythur o fewn cwrtil yr adeilad, sydd, er nad yw ynghlwm wrth yr adeilad, yn ffurfio rhan o'r tir ac wedi gwneud hynny ers cyn 1 Gorffennaf 1948, ei drin fel rhan o'r adeilad rhestredig.

Caniatâd adeilad rhestredig

Mae rheoli adeilad rhestredig yn fath o reolaeth gynllunio, sy'n diogelu adeiladau o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig. Mae'r rheolaethau hyn yn ychwanegol at unrhyw reoliadau cynllunio a fyddai'n gymwys fel arfer. Gall statws adeilad rhestredig hefyd ei gwneud yn ofynnol i gael caniatâd cynllunio lle na fyddai ei angen fel arfer - er enghraifft, codi dull amgáu.

Bwriedir i'r rheolaeth arbennig hon atal unrhyw achos o ddymchwel, newid neu ymestyn adeilad rhestredig heb gyfyngiad a heb ganiatâd penodol yr awdurdod cynllunio lleol neu'r Ysgrifennydd Gwladol.

Mae'r rheolaethau'n gymwys i unrhyw waith i ddymchwel adeilad rhestredig, neu ei newid neu ei ymestyn, sy'n debygol o effeithio ar ei gymeriad fel adeilad o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig.

Nid yw'r rheolaeth yn dibynnu ar b'un a yw'r gweithgaredd arfaethedig yn gyfystyr â datblygiad o dan Adran 55 o Ddeddf 1990. Mae'n cwmpasu unrhyw waith i ddymchwel adeilad rhestredig, neu ei newid neu ei ymestyn, mewn unrhyw ffordd sy'n debygol o effeithio ar ei gymeriad fel adeilad o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig.

Yn unol ag Adran 7 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 (Deddf 1990), yn amodol ar ddarpariaethau canlynol y Ddeddf, ni chaiff unrhyw unigolyn wneud gwaith na hwyluso gwaith i ddymchwel adeilad rhestredig neu ei newid neu ei ymestyn mewn unrhyw ffordd a fyddai'n effeithio ar ei gymeriad fel adeilad o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig, oni chaiff y gwaith hwnnw ei awdurdodi. (Yn unol ag Adran 9 o Ddeddf 1990 os bydd unigolyn yn mynd yn groes i Adran 7 bydd wedi cyflawni trosedd.)

Mae'n drosedd gwneud gwaith lle mae angen cael caniatâd adeilad rhestredig heb ei gael ymlaen llaw.

Cyngor: Ni ellir gwneud cais am ganiatâd adeilad rhestredig "amlinellol". Rhaid i unrhyw gais roi digon o fanylion; gan gynnwys cynllun ac unrhyw luniau angenrheidiol, fel bod modd i effaith y gwaith ar yr adeilad gael ei hasesu'n gywir.

Yn ôl Adran 16(1) o Ddeddf 1990 gellir rhoi caniatâd adeilad rhestredig o dan amodau.

Mae Adran 17(1) yn nodi, heb effeithio ar y pŵer cyffredinol hwn, y gellir rhoi caniatâd adeilad rhestredig o dan amodau sy'n ymwneud â'r canlynol:

- cadw rhai o nodweddion penodol yr adeilad, naill ai fel rhan ohono neu ar ôl ei ddymchwel
- gwneud iawn am unrhyw ddifrod a achosir i'r adeilad gan y gwaith ar ôl iddo gael ei gwblhau
- ailgodi'r adeilad neu unrhyw ran ohono yn dilyn y gwaith arfaethedig, gan ddefnyddio'r deunyddiau gwreiddiol cyhyd â phosibl, ac unrhyw newidiadau o fewn yr adeilad fel y nodir yn yr amodau

Hefyd, mae Adran 17(3) yn nodi y gellir rhoi caniatâd adeilad rhestredig i ddymchwel adeilad rhestredig, ar yr amod na chaiff yr adeilad ei ddymchwel cyn llunio cytundeb yn amlinellu sut y caiff y safle ei ailddatblygu, a bod caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer y fath ailddatblygu.

Mae Adran 8(3) o Ddeddf 1990 yn caniatáu i gais gael ei wneud am ganiatâd adeilad rhestredig ar ôl i waith ar adeilad rhestredig gael ei wneud. Fodd bynnag, dim ond o'r dyddiad gwirioneddol yr awdurdodir y gwaith y rhoddir caniatâd, felly gall unrhyw un sy'n dymchwel adeilad rhestredig, neu ei newid neu ei ymestyn mewn ffordd a fyddai'n effeithio ar ei gymeriad cyn hyn gael ei erlyn o hyd.

Ymhlith y mathau o waith adeiladu lle y byddai angen cael caniatâd cynllunio fel arfer mae:

- dymchwel adeilad rhestredig
- newid neu ymestyn adeilad rhestredig mewn unrhyw ffordd (gan gynnwys y tu mewn) a fyddai'n effeithio ar ei gymeriad fel adeilad o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig

Mae'n bwysig nodi bod y term 'adeilad rhestredig' yn cynnwys:

- yr adeilad ei hun
- unrhyw wrthrych neu strwythur sydd ynghlwm wrtho
- unrhyw wrthrych neu strwythur sydd wedi bod o fewn cwrtil yr adeilad ers 1948

Efallai y bydd hefyd angen cael caniatâd cynllunio ar gyfer gwaith sy'n ymwneud â newid/ymestyn yr adeilad rhestredig y tu allan, lle mae'r gwaith yn effeithio ar gymeriad yr adeilad. Yn y sefyllfa hon, dylai'r cais llawn neu'r cais gan ddeiliad tŷ a'r caniatâd adeilad rhestredig gael eu cyflwyno.

Pam mae adeiladau yn cael eu rhestru?

Caiff adeiladau eu rhestru er mwyn diogelu'r dystiolaeth ffisegol o'n gorffennol, gan gynnwys adeiladau, a werthfawrogi ac a warchodir fel rhan ganolog o'n treftadaeth ddiwylliannol a'n hunaniaeth. Mae adeiladau hanesyddol hefyd yn ychwanegu at ein hawsawdd bywyd, oherwydd maent yn agwedd bwysig ar gymeriad ac ymddangosiad ein trefi, pentrefi a chefn gwlad.

Beth yw'r meini prawf ar gyfer rhoi statws adeilad rhestredig i adeilad?

Mae'r Adran dros Ddiwylliant, y Cyfryngau a Chwaraeon (DCMS) yn defnyddio'r meini prawf canlynol i benderfynu pa adeiladau i'w cynnwys ar y rhestr o adeiladau a ddiogelir:

- **diddordeb pensaernïol:** adeiladau sydd o bwys oherwydd eu cynllun, addurniad a chreffftwaith
- **diddordeb hanesyddol:** adeiladau sy'n cyfleu agwedd ar hanes cymdeithasol, economaidd, diwylliannol neu filwrol y genedl
- **cysylltiad hanesyddol:** adeiladau sydd â chysylltiad hanesyddol agos â phobl neu ddigwyddiadau o bwys cenedlaethol
- **gwerth grŵp:** adeiladau sy'n rhan o ensemble pensaernïol, megis sgwariau, terasau neu bentrefi model

Yn fras, mae'r adeiladau sy'n gymwys i gael statws rhestredig fel a ganlyn:

- pob adeilad a gafodd ei adeiladu cyn 1700 sydd wedi goroesi mewn cyflwr sy'n debyg i'r gwreiddiol
- y rhan fwyaf o adeiladau rhwng 1700 ac 1840, er bod angen dewis a dethol
- rhwng 1840 ac 1914 dim ond adeiladau o ansawdd a chymeriad penodol; bwriedir i'r broses ddethol gynnwys prif waith y penseiri mawr
- rhwng 1914 a 1939 adeiladau dethol o ansawdd uchel neu o ddiddordeb hanesyddol
- nifer fach o adeiladau neilltuol ar ôl 1939, ond sy'n 10 oed o leiaf, ac fel arfer dros 30 oed

Graddau adeiladau rhestredig

Caiff adeiladau rhestredig eu graddio fel a ganlyn:

- **Gradd I** - adeiladau o ddiddordeb eithriadol (tua 2 y cant o'r holl adeiladau rhestredig)
- **Gradd II*** - yn hynod bwysig ac yn fwy na diddordeb arbennig (tua 4 y cant)
- **Gradd II** - adeiladau o ddiddordeb arbennig, sy'n cyfiawnhau gwneud pob ymdrech i'w cadw (94 y cant)

Sut y caiff adeiladau eu rhestru

Er bod y rhan fwyaf o waith rhestru yng Nghymru wedi deillio o waith arolwg gan Cadw ar ran Gweinidogion Cymru, gall unrhyw un ofyn am restru adeilad drwy gysylltu â Llywodraeth Cymru. Wrth ystyried ychwanegu adeilad at y rhestr, caiff yWelshGweinidogion arweiniad gan Cadw.

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