

Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog

Cynllun Datblygu Lleol

MAWRTH 2015

(diwygiwyd Mehefin 2019)

Cyfarwyddyd Cynllunio Ategol

Polisi CYD LPI: Galluogi Datblygiadau Priodol yng Nghefn Gwlad

Cynnwys

1.0	Cyflwyniad.....	3
2.0	Strategaeth Ofodol	4
3.0	Trawsnewid Adeiladau Fferm ac Adeiladau Eraill yn Anheddau	5
4.0	Anheddau Cyfnewid	14
5.0	Estyniadau ar Anheddau.....	17
6.0	Adfer Hen Anheddau	19
	Atodiad I: Siart Llif y Broses.....	21

1.0 Cyflwyniad

- 1.1 Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog (yr Awdurdod) yn Awdurdod Cynllunio Lleol at bwrpas arbennig ac felly mae'n gyfrifol am gyflawni'r swyddogaeth gynllunio statudol ar gyfer Ardal y Parc Cenedlaethol.
- 1.2 Mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol gan yr Awdurdod ar 17eg Rhagfyr 2013 ac ar y dyddiad hwnnw daeth yn gynllun datblygu ar gyfer Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog. Mae'n datgan y polisiâu a'r dyraniadau defnydd tir allweddol a fydd yn dylanwadu ar ddyfodol ardal y Parc Cenedlaethol ac yn llywio datblygiadau hyd at 2022.
- 1.3 Pwrpas y cyfarwyddyd cynllunio ategol hwn yw esbonio'r defnydd o Bolisi CYD LPI: Galluogi Datblygiadau Priodol y Cynllun Datblygu Lleol mewn perthynas â'r mathau canlynol o ddatblygiadau:
 - Trawsnewid adeiladau fferm ac adeiladau eraill yn anheddau
 - Anheddau cyfnewid
 - Estyniadau ar anheddau
 - Adfer hen anheddau

2.0 Strategaeth Ofodol

- 2.1 Strategaeth Ofodol y Cynllun Datblygu Lleol yw'r mynegiant gofodol o'r Dull Capasiti Amgylcheddol o Weithredu mewn perthynas â datblygu. Mae'n sail i'r Cynllun Datblygu Lleol. Nod y Dull Capasiti Amgylcheddol o Weithredu yw sicrhau bod datblygiadau yn y dyfodol a alluogir drwy gyfrwng y Cynllun Datblygu Lleol yn cydymffurfio â Phwrpas a Dyletswydd Statudol y Parc Cenedlaethol. O'r herwydd, mae'r Dull Capasiti Amgylcheddol o Weithredu'n ceisio galluogi datblygiadau na fyddant yn cael effaith niweidiol ar harddwch naturiol, bywyd gwyllt, treftadaeth ddiwylliannol, cyfoeth naturiol, neu seilwaith cymunedol y Parc Cenedlaethol, gan ystyried yr angen am liniaru ar gyfer effeithiau tebygol a disgwylidig newid yn yr hinsawdd yn y dyfodol. Datblygwyd y Strategaeth Ofodol drwy ddefnyddio'r Dull Capasiti Amgylcheddol o Weithredu i ystyried graddfa a dosbarthiad datblygiadau'r dyfodol.
- 2.2 Wrth bennu'r Strategaeth Ofodol mae'r Cynllun Datblygu Lleol wedi dilyn trywydd y Weledigaeth ar gyfer Canolbarth Cymru, fel y nodir yng Nghynllun Gofodol Cymru. Wrth gyflawni'r weledigaeth hon, mae Cynllun Gofodol Cymru'n datgan dull Hwb a Chlwstwr o weithredu mewn perthynas â datblygiadau gofodol, gan ddatgan Aneiddiadau Allweddol sy'n gweithredu fel canolfannau gwasanaethu i'r rhanbarth.

Hierarchaeth Aneiddiadau "Clwstwr Bannau Brycheiniog"

Lefel 1	Prif Anheddiad Allweddol (Aberhonddu)
Lefel 2	Aneiddiadau Allweddol (Y Gelli Gandryll, Crughywel, Pontsenni a Defynnog a Thalgarth)
Lefel 3	Aneiddiadau
Lefel 4	Aneiddiadau Twf Cyfyngedig
Lefel 5	Cefn Gwlad

- 2.3 Mae'r Cyfarwyddyd Cynllunio Ategol hwn yn ymwneud â datblygu yng Nghefn Gwlad (Lefel 5), a ddiffinnir yn yr Hierarchaeth Aneiddiadau fel "Llefydd heb ddim potensial i roi lle i unrhyw lefel o dwf. Bydd y datblygiadau yn y fan yma'n gyfyngedig i'r hyn sy'n hanfodol yn unol â'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol".
- 2.4 Yn fwy na hynny, mae Polisi CYD LPI: Galluogi Datblygiadau Priodol yn datgan y bydd rhaid i gynigion ar gyfer datblygu yng nghefn gwlad gyfrannu'n gadarnhaol at y cefn gwlad hwnnw a hyrwyddo ansawdd y tirlun heb effeithio'n niweidiol ar fywyd gwyllt, harddwch naturiol, treftadaeth ddiwylliannol, asedau amgylcheddol neu fioamrywiaeth yr ardal. Rhaid i bob cynnig ar gyfer datblygu yng nghefn gwlad ddangos sut maent yn ymateb i'r problemau sydd wedi'u datgan ym mharagraff 4.9 y CDLI a sut bydd y cynllun yn cyfrannu at gyflawni amcanion y Weledigaeth 15 Mlynedd ar gyfer Dyfodol Cefn Gwlad.

3.0 Trawsnewid Adeiladau Fferm ac Adeiladau Eraill yn Anheddau

3.1 Polisi'r Cynllun Datblygu Lleol

3.1.1 Mae Polisi CYD LPI yn galluogi cynigion i adfer adeiladau gwag ar gyfer y defnyddiau buddiol canlynol:

- Defnydd Masnachol, Chwaraeon, Twristiaeth neu Hamdden NEU
- Tai Fforddiadwy i wasanaethu angen sydd wedi'i ddatgan NEU
- Bydd y cynnig yn darparu Annedd Menter Wledig i wasanaethu angen hanfodol y gwelwyd tystiolaeth ohono

3.1.1 Dim ond mewn achosion ble gellir cyflwyno tystiolaeth i'r Awdurdod i ddangos nad oes angen trawsnewid ar gyfer y defnyddiau uchod yn yr ardal fydd yr Awdurdod yn ystyried cynigion i adfer adeiladau gwag ar gyfer eu defnyddio fel tai ar y farchnad agored.

3.1.3 Mae Polisi CYD LPI yn adlewyrchu bwriad yr Awdurdod i gyfyngu ar newid y defnydd o adeiladau gwag yng Nghefn Gwlad at ddefnydd preswyl ar y farchnad agored os ydynt yn addas ar gyfer defnyddiau buddiol sy'n ymateb i'r materion sydd wedi'u datgan ym mharagraff 4.9 o'r CDLI.

3.2 Cynigion Eraill

3.2.1 Fodd bynnag, efallai bod ystyriaethau cynllunio sylfaenol (fel materion perthnasol i dreftadaeth, ecoleg ac ati) sy'n bwysicach na rhagdybiaeth y polisi yn erbyn trawsnewid adeiladau gwag ar gyfer y farchnad agored, os yw'r posibilrwydd o drawsnewid at y defnyddiau buddiol eraill i gyd wedi'i brofi. Mewn achosion o'r fath, cyfrifoldeb yr ymgeisydd fydd darparu cyfiawnhad cadarn dros unrhyw wyro oddi wrth y polisi cynllunio a bydd angen asesiad o'r ymarferoldeb ariannol, er mwyn dangos bod pob defnydd buddiol arall yn anymarferol.

3.2.2 Ceir siart llif yn Atodiad I i ddangos y broses o ystyried cais cynllunio mewn perthynas ag adeiladau gwag.

3.2.3 Os gall yr ymgeisydd ddangos yn rhesymol yn ysgrifenedig, er boddhad APC, bod ffactorau arwyddocaol sy'n golygu nad yw'r cynllun yn ymarferol o ran y cyfraniad targed at dai fforddiadwy, bydd yr Awdurdod yn ceisio dilysu hyn gan ddefnyddio Pecyn Adnoddau Gwerthuso Datblygiadau'r 3 Draig (neu broses gyfatebol sydd ar waith yn APC ar y pryd), gydag ateb terfynol i'r Prisiwr Rhanbarthol neu aseswr ymarferoldeb cyfatebol.

3.2.4 Bydd cost anghydfod am ymarferoldeb a gyfeirir at sylw prisiwr annibynnol yn cael ei thalu gan y Datblygwr. Bydd angen tai fforddiadwy o hyd, i lefel sydd wedi'i phrofi'n ymarferol drwy gyfrwng y broses ddilysu uchod.

3.3 Gofynion Ymgeisio

3.3.1 Er mwyn cydymffurfio â Pholisi CYD LPI, bydd pob cais perthnasol i drawsnewid adeiladau fferm ac adeiladau eraill, os yw'r cynnig yn arwain at fudd net o I neu fwy o anheddau, yn gorfod cynnwys y dystiolaeth a'r manylion canlynol:

I. Marchnata

3.3.2 Bydd disgwyl i ymgeiswyr farchnata adeilad y cais ar gyfer ei werthu at **ddefnydd Masnachol, Chwaraeon, Twristiaeth, Hamdden ac Annedd Menter Wledig** am

gyfnod parhaus o amser, sef o leiaf 6 mis, cyn cyflwyno cais cynllunio. Hefyd, efallai y bydd yr ymgeiswyr am ystyried marchnata adeilad y cais ar gyfer prydles.

3.3.3 Bydd APC yn disgwyl i ymarfer marchnata gynnwys y canlynol:

- Marchnata gweithredol drwy asiant eiddo masnachol cydnabyddedig ac annibynnol ar gyfer De a Chanolbarth Cymru (i gynnwys Sir Fynwy, Powys, Sir Gaerfyrddin, Torfaen, Merthyr Tudful, Caerffili, Blaenau Gwent, Rhondda Cynon Taf a Swydd Henffordd);
- Hysbysu sefydliadau eraill sydd â diddordeb o bosib mewn hybu'r safle (er enghraifft, adrannau Datblygu Economaidd mewn Awdurdodau Unedol).

3.3.1 Rhaid manylu ar ganlyniadau'r ymarfer marchnata mewn datganiad ategol sy'n cynnwys tystiolaeth o'r canlynol:

- Graddfa'r marchnata, gan gynnwys copiâu o bob hysbyseb (gyda dyddiadau), pryd ac am ba hyd oedd yr hysbyseb yn ffenestr yr asiant, ar ei wefan, ac ati;
- Pris marchnata'r eiddo (a ddylai adlewyrchu'n rhesymol ei werth fel eiddo ar gyfer pob un o'r defnyddiau buddiol y cyfeiriwyd atynt);
- Manylion ysgrifenedig am yr ymholiadau a dderbyniwyd, gan gynnwys unrhyw gynigion cadarn (amodol neu ddiomod); a
- Datganiad ysgrifenedig o farn yr asiant eiddo masnachol o ran ymarferoldeb yr eiddo ar gyfer y defnyddiau buddiol y cyfeiriwyd atynt.

3.3.2 Cyn rhoi unrhyw ganiatâd ar gyfer trawsnewid adeilad fferm (neu arall) i fod yn annedd ar y farchnad agored, bydd rhaid i'r Awdurdod fod yn fodlon bod ymdrechion didwyll wedi'u gwneud i farchnata'r eiddo. Caiff corff annibynnol graffu ar y dystiolaeth a gyflwynwyd, fel y Prisiwr Rhanbarthol, er mwyn sicrhau bod yr eiddo wedi cael ei farchnata am bris priodol.

2. Angen Wedi'i Ddatgan am Dai Fforddiadwy

3.3.3 Y defnydd buddiol sy'n weddill sydd wedi'i ddatgan yn CYD LPI yw Tai Fforddiadwy i wasanaethu angen wedi'i ddatgan.

3.3.4 Nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol bod rhagdybiaeth o angen yn holl ardaloedd y Parc Cenedlaethol. Os yw ymgeisydd yn herio tystiolaeth o angen yr Awdurdod, cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw profi er boddhad yr Awdurdod, drwy gyfrwng datganiad ysgrifenedig o dystiolaeth, nad oes angen Tai Fforddiadwy yn yr ardal.

3.3.5 Rhaid i'r ffynonellau tystiolaeth allweddol gynnwys (ond nid ydynt yn gyfyngedig i):

- Asesiad priodol o'r Farchnad Dai Leol;
- Cofrestr Anghenion Tai Fforddiadwy;
- Rhestr Aros Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r Awdurdod Lleol perthnasol; ac
- Arolygon ar Anghenion Tai Lleol a gynhelir gan y Galluogwr Tai Gwledig perthnasol.

3.3.6 Hefyd bydd disgwyl i ymgeiswyr ddangos eu bod wedi gweithio gyda Swyddog Tai Fforddiadwy yr Awdurdod Unedol er mwyn sefydlu'r lefelau presennol o angen.

3.3.7 Os penderfynir bod lefel o angen yn yr ardal, bydd disgwyl i ymgeiswyr weithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i benderfynu a fyddai ganddynt ddiddordeb mewn defnyddio'r eiddo ar gyfer Tai Fforddiadwy.

- 3.3.8 Mewn achosion ble mae angen wedi'i ddatgan ond nad yw'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn fodlon defnyddio'r eiddo, byddai swm gohiriedig sy'n gyfartal â chyfran y Canllaw Costau Derbyniol llai'r cyfraniad a delir fel rheol gan y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn daladwy (Llywodraeth Cymru sy'n llunio'r Canllaw Costau Derbyniol ac fe'i darperir fel cyfarwyddyd ar dderbynioldeb tebygol costau'r cynllun at bwrpas grant). Cedwir unrhyw swm gohiriedig taladwy mewn cronfa wedi'i chlustnodi gan yr Awdurdod er mwyn hwyluso darparu Tai Fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol.
- 3.3.9 Bwriad yr Awdurdod o dan Bolisi CYD LPI yw cyfyngu ar newid defnydd i anheddau'r farchnad agored os oes defnyddiau buddiol mwy priodol. Yn wir, nod y drefn o ofyn am gyfraniad ar ffurf swm gohiriedig yw sicrhau **budd cyfatebol** ar ffurf Tŷ Fforddiadwy. Ni fyddai unrhyw ostyngiad yn y swm gohiriedig yn cyflawni hyn a byddai'n groes i Bolisi CYD LPI ac, yn unol â hynny, yn arwain at wrthod y cais.
- 3.3.10 **Yn aml bydd ffermwyr/perchnogion tir eisiau trawsnewid yr adeiladau hyn er mwyn darparu cartref i aelodau'r teulu. Yn unol â hynny, mewn achosion ble byddai ysgubor a drawsnewidir yn darparu annedd ar gyfer plentyn (gan gynnwys cymar a dibynyddion sy'n byw gydag ef neu hi) y ffermwr, byddai'r Awdurdod yn oedi gyda'r gofyniad am dalu'r swm gohiriedig perthnasol nes bod yr ysgubor wedi'i thrawsnewid yn cael ei gwerthu ar y farchnad agored.**

3.4 Buarth

- 3.4.1 Un nodwedd allweddol sy'n perthyn i ffermdai yw'r modd y mae'r tirlun o'u hamgylch yn dod yn union at ymyl yr adeiladau'n aml iawn, heb unrhyw ffurf ar ddiffinio buarth. Rhaid parchu'r nodwedd hon a hefyd diwallu anghenion unrhyw ddefnydd newydd.
- 3.4.2 Yn ddelfrydol, dylid cadw'r buarth cyn lleied â phosib. Rhaid lleoli unrhyw ardaloedd preifat caeedig yn ofalus, yn enwedig o ran golygfeydd cyhoeddus a'r tirlun o amgylch. Mae angen caniatâd cynllunio er mwyn ymestyn gerddi i dir amaethu a dylid osgoi hyn os yn bosib. Rhaid i waliau neu blanhigion newydd, y gellir eu defnyddio i guddio ardaloedd parcio a gerddi, gadw at y drefn yn lleol. Mewn tirlun hynod sensitif, efallai mai wal ha-ha yw'r diffiniad mwyaf priodol a disylw.
- 3.4.3 Gydag unrhyw waith trawsnewid, ac yn enwedig trawsnewid domestig, rhaid ystyried lleoliad eitemau fel biniau sbwriel, tanciau olew a siediau yn ofalus.

3.5 Trafodaethau Cyn Ymgeisio

- 3.5.1 Cynghorir ymgeiswyr a/neu asiantau i drafod â Swyddogion Cynllunio'r Awdurdod y tebygolrwydd y bydd yr adeilad yn addas ar gyfer y defnyddiau buddiol a restrir uchod a chynnwys unrhyw ddatganiad angenrheidiol. Cynghorir bod hyn yn cael ei gyflawni drwy weithdrefn gynghori cyn ymgeisio ffurfiol yr Awdurdod.
- 3.5.2 Os cynigir trawsnewid Adeilad Rhestredig, dylai'r ymgeiswyr a/neu'r asiantau ystyried hefyd y cyfarwyddyd perthnasol a gynhyrchir gan Cadw (ar gael yn cadw.wales.gov.uk).

3.6 Materion Rheoli Datblygiad

3.6.1 Mae *Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd* (Llywodraeth Cymru Chwefror 2014) yn darparu cyd-destun polisi cenedlaethol ar gyfer ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig presennol. Mae'r adran ganlynol yn nodi sut y bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn gweithredu'r canllaw hwn wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio sy'n ymwneud â dylunio addasiadau yn y dyfodol. Er bod y ddogfen hon yn ymwneud â datblygu y tu allan i ffiniau anheddiad, bydd y canllawiau a nodir isod yn berthnasol i addasu adeiladau traddodiadol yn holl ardaloedd y Parc Cenedlaethol gan gynnwys aneddiadau. Dylai'r cynnig fodloni'r ystyriaethau rheoli datblygu priodol canlynol:

- i. Dylai'r adeilad fod yn strwythurol gadarn ac wedi'i godi gan ddefnyddio deunyddiau a dulliau adeiladu traddodiadol sylweddol, ac yn gallu cael ei ailddefnyddio heb ailadeiladu'n sylweddol;
- ii. Ni fydd estyniadau neu addasiadau fel arfer yn dderbyniol ond gallent gael eu hystyried yn dderbyniol pan fyddant yn hanfodol i gynllun yn mynd rhagddo a'u bod ar raddfa neu o natur na fydd yn tynnu oddi ar gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad gwreiddiol;
- iii. Dylai unrhyw nodweddion allanol neu o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol gael eu cadw, yn enwedig y rhai sy'n arwydd o ddefnydd blaenorol yr adeilad. Ar gyfer adeiladau rhestredig; bydd sut y bydd y tu mewn yn cael ei drin a chadw nodweddion hanesyddol hefyd yn ystyriaeth allweddol;
- iv. Ni fyddai unrhyw ailddefnydd masnachol yn niweidiol i amwynder preswylwyr cyfagos neu ddefnyddiau tir sensitif eraill drwy greu sŵn, golau ac ati, allyriadau neu draffig ychwanegol;
- v. Mae'r mynediad i'r adeilad a'r rhwydwaith priffyrdd lleol yn ddigonol i ddarparu ar gyfer natur a swm y traffig sy'n debygol o gael ei greu;
- vi. Mae digon o le parcio a lle i symud ar gael yn y safle;
- vii. Bodolaeth yr holl wasanaethau angenrheidiol neu'r gallu i'w darparu'n barod ac yn economaidd. Ni ddylai'r cynnig orlwytho neu amharu ar wasanaethau sy'n bodoli eisoes a bydd effaith unrhyw wasanaethau uwchben ar y tirlun yn cael ei hystyried. Gallai dulliau darpariaeth eraill gael eu hystyried;
- viii. Dylai'r safle ddarparu gofod amwynder digonol i ddiwallu'r angen bwriadedig;
- ix. Dylai'r dull trin ffiniau fod yn briodol ar gyfer cyd-destun yr ardal a dylid sicrhau bod yr ardal yn parhau yn agored o ran ei chymeriad pan oedd hynny'n wir yn draddodiadol. Pan fo dulliau trin ffiniau megis gatiâu, waliau neu gloddiau brodorol eisoes yn ffurfio rhan o gymeriad traddodiadol y lleoliad cefn gwlad, dylai'r rhain gael eu hymgorffori i unrhyw gynllun. Bydd cyfleoedd ar gyfer trwsio strwythurau ffiniau lle y bônt yn angenrheidiol yn cael eu ffafrio dros eu hamnewid.

3.6.2 Bydd unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir ar gyfer cynllun addasu fel arfer ag amodau ynghlwm wrtho i sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn ystod y cam adeiladu, ac yn gweithredu mewn ffordd sy'n bodloni polisiâu cynllunio. Er nad yw hon yn rhestr gynhwysfawr, fel arfer bydd addasu adeiladau gwledig ag amodau ynghlwm wrthynt yn gysylltiedig â'r materion canlynol:

- Gwaredu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer addasu, ymestyn, adeiladau allan ac unedau caeedig yn y dyfodol;
- Dylai samplau o ddeunyddiau ar gyfer unrhyw waliau, toi, ffenestri a drysau newydd i'w defnyddio wrth adeiladu gael eu cyflwyno a'u cymeradwyo;
- Datganiadau dull a phaneli sampl ar gyfer adfer waliau cerrig presennol
- Datganiadau dull ar gyfer gwarchod rhywogaethau gwarchoddedig (lle y bônt yn briodol); a
- Chynllun tirweddu ac amserlen gweithredu.
- Rhaglen yn cofnodi'r gwaith adeiladu
- Cofnodi archaeoleg fel y bo angen.
- Cyfyngiadau ar y defnydd o'r adeiladau

- 3.6.3 Mae'n hanfodol cydymffurfio â'r amodau hyn cyn, yn ystod ac ar ôl y gwaith i addasu'r adeilad gwledig. Os nad ydynt, mae gan yr awdurdod bwerau gorfodi i unioni torri rheolaeth gynllunio. Gallai methu â chydymffurfio ag amodau cyn cyflwyno cais cynllunio, er enghraifft, wneud i'r datblygiad cyfan fod yn anawdurdodedig, gan ei wneud yn angenrheidiol cyflwyno cais cynllunio pellach a allai beidio â bod yn dderbyniol, gan ddibynnu ar natur y torri rheolaeth gynllunio.
- 3.6.4 Mae llawer o adeiladau cefn gwlad yn darparu cynefin addas ar gyfer nifer o rywogaethau gwarchoddedig, gan gynnwys ystlumod, tylluanod gwynion ac adar sy'n nythu. Mae gan y Cynllun Datblygu Lleol bolisiau sy'n ymwneud yn benodol â datblygiadau sy'n effeithio ar rywogaethau gwarchoddedig ac mae cyngor pellach ar gael yn y Canllawiau Cynllunio Atodol Bioamrywiaeth a Datblygu.

Rheoliadau Adeiladu

- 3.6.5 Mae rheoliadau adeiladu yn fater ar wahân i ganiatâd cynllunio a chaniatâd adeilad rhestredig. Efallai na fydd gofynion rheoliadau adeiladu ar gyfer inswleiddio, golau naturiol ac awyru yn cael eu bodloni heb golli nodweddion hanfodol yr adeilad, felly dylai defnyddiau amgen gael eu hystyried. Caiff ymgynghori'n gynnar ag adran Rheoli Adeiladu yr awdurdod lleol perthnasol ei annog. Bydd gofynion diogelwch tân sy'n ffurfio rhan o'r rheoliadau adeiladau yn arbennig o bwysig. Ceir hyblygrwydd wrth gymhwyso Rhan L Rheoliadau Adeiladu (Arbed Tanwydd a Phŵer) lle y bo adeiladau rhestredig o dan sylw ac y byddai gofynion y rheoliadau yn niweidio diddordeb hanesyddol neu bensaernïol yr adeilad.

Egwyddorion Dylunio Cyffredinol

- 3.6.6 Yn gyffredinol mae'r egwyddorion canlynol yn gymwys i addasu adeiladau a godwyd o garreg draddodiadol lle y bydd angen defnyddio deunyddiau a thechnegau adeiladu traddodiadol. Bwriadwyd i'r egwyddorion fod yn ganllawiau cyffredinol i adnewyddu ac addasu adeiladau gwledig ac ni ddylid ystyried eu bod yn rhestr wirio ddylunio drwyadl oherwydd y bydd gan bob adeilad ei gymeriad unigryw ei hun a bydd yn cynnig cyfleoedd a chyfyngiadau dylunio gwahanol.
- 3.6.7 Mae cymeriad adeilad gwledig yn deillio o'i swyddogaeth wreiddiol a dylid gwneud pob ymdrech i gadw'r symlrwydd gwreiddiol o ran graddfa a ffurf, a'i addasu cyn lleied ag y bo'n bosibl yn fewnol ac yn allanol.

A) Lleoliad

- 3.6.8 Dylai lleihau'r effaith ar y lleoliad fod yn agwedd bwysicaf prosiect. Felly mae'n bwysig nad yw datblygiadau gwledig yn arwain at gyfaddasu neu drefoli eu lleoliad gwledig.

- 3.6.9 Yn aml gellir dod o hyd i adeiladau fferm ar fuarth fferm mewn lleoliad gweithredol gydag arwynebeddau syml ac absenoldeb 'ategolion' megis gerddi, ffensys, ardaloedd parcio ceir, goleuadau, biniau gwastraff ac ati. Gall hyn arwain yn hawdd at leoliad cyfaddasol y bydd yr awdurdod yn anelu i'w liniaru drwy amodau tirweddu ar ganiatadau cynllunio.



- 3.6.10 Fel arfer mae gan gapeli gwledig fynwent yn gysylltiedig â hwy a gall hyn fod yn fater arbennig o sensitif yn enwedig os oes claddedigaethau, a gallai rhai ohonynt fod yn feddau heb farciau arnynt. Fe'ch cynghorir bob amser i ymgynghori ag archeolegydd mewn perthynas â datblygu capeli gwledig.

3.6.11 Dylai tirweddu caled fod yn gydymdeimladol i'r lleoliad gwledig, gan osgoi arwynebeddau tarmac, rhodfeydd ffurfiol ac ymylon palmant modern. Mae arwynebeddau graean neu agreg bondiog yn creu ymddangosiad 'meddalach' a gallant fod yn llwyddiannus yn y cyd-destun gwledig. Os yw'n bosibl, dylid osgoi safonau priffyrdd sy'n gofyn am ymlediadau gweledd mawr, cylchoedd troi a goleuadau stryd.

- Lle y bo'n bosibl, dylid gwrthod unrhyw beth sy'n rhannu buarth y fferm o ran parcio ceir, gerddi, gofodau amwynder a ffensys cysylltiedig ac yn ddelfrydol dylent fod y tu allan i'r grŵp fferm;
- Nwyddau dŵr glaw ymwithiol, gwasanaethau anghynnil a phibelli gorlifo a phibelli carthion diangen ar du allan yr adeilad (tudalen 23).

3.6.12 Dylai triniaethau ffiniau fod yn briodol ar gyfer cyd-destun yr ardal a dylai sicrhau bod yr ardal yn parhau'n agored o ran ei gymeriad pan oedd hynny'n wir yn draddodiadol. Mewn lleoliadau tirweddu penodol, gallai 'ha-ha' fod y ffordd fwyaf cynnil o ddiffinio. Bydd cyfleoedd i drwsio strwythurau ffiniau neu ddarparu mesurau sgrinio naturiol lle y bo angen yn cael eu ffafrio. Dylai coed, gwrychoedd a waliau presennol gael eu cadw a'u diogelu, lle y bo'n bosibl. Dylai'r holl geisiadau cynllunio gynnwys cynllun tirweddu llawn, manwl. Pan fo gwrthdaro rhwng yr angen i gynnal nodweddion gwrychoedd a darparu ymlediadau priffyrdd diogel yna gwneir ymgais i sicrhau cydbwysedd priodol.

3.6.13 Gall ychwanegu strwythurau a thai allan ategol achosi cyfaddasu neu drefoli lleoliad yr adeiladau gwledig ac felly byddant yn cael eu rheoli'n llym. Mae strwythurau o'r fath yn cynnwys adeiladau gardd a garejys. Mae angen ystyried lleoliad y strwythurau hyn yn ofalus iawn i gynnal cymeriad yr ardal a gallent gael eu gwrthod. Bydd hawliau datblygu angenrheidiol a ganiateir yn cael eu gwaredu i amddiffyn cymeriad gwledig y safle. Gydag unrhyw addasiad, ac yn arbennig addasiadau domestig, bydd angen gofalu wrth leoli biniau gwastraff a strwythurau megis tanciau olew neu nwy. Os oes modd ei sicrhau heb newid sylweddol, efallai y gallai tai allan presennol ddarparu gofod storio neu garej, gan osgoi'r angen am strwythurau newydd.

B) To

3.6.14 Dylid cadw proffil, ffurf a deunyddiau'r to. Dylai ymgeiswyr osgoi codi'r to, newid y goleddf neu osod ffenestri yn y to. Mae gan adeiladau ffermydd traddodiadol broffiliau to hir, di-dor ac mae'n hanfodol bod y rhain yn aros heb ymyrryd â hwy. Bydd ffenestri dormer bron bob amser yn anaddas, yn enwedig pan nad oes gan yr adeilad presennol unrhyw ffenestri dormer, oni bai bod cynsail clir ar gyfer eu defnyddio ar adeiladau yn yr ardal. Dylid cadw gorchuddion to llechen Cymreig neu garreg naturiol a dylai unrhyw deils newydd gyd-fynd â'r rhai presennol pan fo angen ail-doi neu atgyweiriadau. Gall haearn rhychog traddodiadol fod yn ddewis amgen defnyddiol i gymryd lle deunyddiau modern ac anaddas.



3.6.15 Dylai'r nifer o oleuadau yn y to gael eu cadw i isafswm a dylent fod yn gyfwyneb ag arwynebedd y to a ddim yn rhy fawr mewn perthynas â'r to ac o'r math cadwraeth.

Dylid osgoi pibelli awyrell a fflwiau sy'n ymwithio allan o'r to hefyd. Fodd bynnag, gallai un bibell fflw fod yn dderbyniol os yw'n cael ei lleoli'n ofalus gyda gorffeniad du mat neu lwyd tywyll. Dylai'r awyriad fod mor gynnil ag y bo'n bosibl a gallai awyrell grib fodern neu awyrell deils fod yn ddatrysiad priodol mewn rhai achosion. Yn gyffredinol mae simneiau carreg neu friciau newydd yn annerbyniol.



Nodweddion Pensaernïol a Hanesyddol

3.6.16 Lle y bo'n bosibl, dylai nodweddion o ddi-ddordeb pensaernïol arbennig bob amser gael eu cadw ac ni ddylid eu gwaredu neu eu cuddio a dylent gael eu hintegreiddio i'r addasiad arfaethedig. Gallai nodweddion o'r fath gynnwys cerrig nadd, lloriau fflagen, copin neu llyngysiau, bwâu, gwaith briciau addurnol, patrwm llechi, agennau awyru, tyllau tylluanod, cerrig dyddiad, peirianwaith sefydlog ac ati. Ni fydd yn briodol isrannu gofod mewnol pan fo'n ffurfio rhan o nodwedd annatod yr adeilad.

Waliau

3.6.17 Cafodd tywodfaen lleol ei ddefnyddio'n rheolaidd ar gyfer codi adeiladau fferm ac adeiladau gwledig eraill. Er ei fod yn llai cyffredin, ceir enghreifftiau o adeiladau briciau ac o dro i dro roedd hyn yn cael ei gyfuno â cherrig er mwyn creu manylion megis o amgylch ffenestri a drysau. Mae rendrad dros waith maen gwaelodol hefyd yn cael ei ddarganfod. Pe bai angen atgyweirio waliau'r adeilad arfaethedig, mae'n rhaid cydweddu'r garreg bresennol a chyfeiriad y patrwm. Yn aml mae'r waliau allanol yn cynnwys nodweddion nodedig y dylid eu cadw, y rhai mwyaf cyffredin yw'r tyllau neu'r agennau awyru, a cherrig dyddiad.



3.6.18 Roedd y mortar a ddefnyddiwyd wrth adeiladu waliau solet wedi'i gymysgu'n draddodiadol ag agreg lleol. Mae mortar calch yn fuddiol ar gyfer adeiladau traddodiadol am resymau technegol ac esthetaid. Dylai mortar calch gael ei ddefnyddio os oes angen ailadeiladu rhannau o waith maen a hefyd ar gyfer ail-bwyntio. Dylai'r gwaith pwyntio newydd gydweddu ag arddull a gwaith pwyntio'r mortar calch gwreiddiol. Dylai'r mortar bob amser fod yn feddalach na'r deunydd y mae'n ei rwymo. Mae'n hanfodol bod y cymysgedd mortar a ddefnyddir yn gydnaws yn esthetaid yn ogystal ag yn dechnegol. Y cymysgedd mortar calch gwreiddiol presennol ar gyfer pwyntio yw'r canllaw gorau o ran pa gymysgedd a lliw sydd fwyaf priodol.

3.6.19 Gwyngalch yw'r gorffeniad wal traddodiadol ar gyfer adeiladau gwledig a brodorol. Mae haenau o wyngalch yn creu gorffeniad allanol dilys ac mae'n darparu sêl sy'n gallu anadlu i'w ddiogelu rhag y gwynt a'r glaw, a dyma pam ei fod yn cael ei weld yn aml mewn ucheldiroedd. Mae render calch hefyd yn cael ei ddefnyddio i ddiogelu'r gwaith maen gwaelodol.



3.6.20 Ar adeiladau rhestredig ni ddylai gwyngalch neu render calch fyth gael eu tynnu i ddatgelu cerrig neu friciau moel. Dylai'r render calch fod yn gyflawn, ac ni ddylai ddod i ben naill ai cyn y sylfaen neu gael ei dorri yn ôl yn artiffisial i ddatgelu'r gwaith maen oddi tano.

3.6.21 Dylid osgoi estyll tywydd ac ymylon bondo ar addasiadau sguor gan eu bod yn nodweddion domestig, sy'n tynnu oddi ar ymddangosiad syml, amaethyddol y sguor. Fel arfer mae toeon adeiladau fferm wedi'u nodweddu gan ymyl syml dros dalcenni'r adeilad gydag ychydig o ymestyn dros y llechi / slatiau, a dim ymylon bondo. Mae ochrau'r trawstiau fel arfer yn agored yn hytrach nag yn cael eu gorchuddio gan estyll tywydd.

Agoriadau – Ffenestri a Drysau

3.6.22 Mae rhagdybiaeth o blaid gwneud y mwyaf o agoriadau presennol, a chyfyngu ar rai newydd. Dylai gosodiadau mewnol adeiladau gael eu dylunio o amgylch agoriadau presennol i alluogi digon o olau naturiol, er mwyn osgoi gosod agoriadau newydd a fyddai'n niweidio ei gymeriad presennol yn ddifrifol. Bydd agoriadau newydd ond yn cael eu caniatáu os oes cyfiawnhad cadarn drostynt ac maent yn cael eu dylunio i gyd-fynd â chymeriad yr adeilad. Bydd ailagor drysau neu ffenestri blaenorol sydd wedi cael eu cau yn cael ei ffafrio dros greu rhai newydd.



3.6.23 Yn aml mae gan adeiladau fferm ddrysau cart mawr sy'n gallu darparu ffynhonnell olau ardderchog ar gyfer y tu mewn a dylid gwneud y defnydd mwyaf ohonynt. Gellir sicrhau golau ychwanegol hefyd drwy osod gwydr dros agennau awyru. Dylai ffenestri a drysau newydd gynnal cymeriad yr agoriadau gwreiddiol a dylent fod yn gydymdeimladol o ran eu dyluniad, cyfrannau a deunyddiau. Ni fydd ffenestri a drysau mewn arddull domestig safonol yn briodol. Dylai agoriadau drysau a ffenestri gynnal eu cyfrannau gwreiddiol.

3.6.24 Mae pren yn cael ei ffafrio ar gyfer unrhyw fframiau ffenestri newydd; fodd bynnag, bydd fframiau dur yn briodol ar gyfer rhai adeiladau. Bydd y dewis o bren neu ddr yn dibynnu ar yr adeilad a'r deunyddiau ffenestri gwreiddiol. Pan fo pren yn cael ei ddefnyddio, bydd pren derw mewn gorffeniad naturiol yn cael ei ffafrio. Os oes pren meddal yn cael ei ddefnyddio, fel arfer dylid ei baentio yn hytrach na'i staenio. Ni fydd ffenestri neu ddrysau UPVC neu gyfansawdd neu ddrysau garej modern sy'n codi i fyny a dros ben yn dderbyniol.

±

3.6.25 Dylid osgoi gosod gwydr dros bob agoriad drws a dylid osgoi gwaredu drysau pren. Dylid cadw drysau pren neu eu cyfnewid os ydynt mewn cyflwr gwael, neu os oes amnewidiadau modern anaddas wedi cael eu defnyddio. Pan fo modd cyfiawnhau golau naturiol ychwanegol, fel arfer mae'n bosibl gosod gwydr y tu ôl i'r drysau pren. Mae'r drws yn parhau i fod yn weithredol a gellir ei gadw ar agor neu ar gau yn ôl y gofyn.

Nwyddau Dŵr Glaw

3.6.26 Pan fo nwyddau dŵr glaw yn cael eu defnyddio dylent naill ai fod yn haearn bwrw neu alwminiwm. Proffil hanner crwn fel arfer yw'r un mwyaf priodol. Ni fydd UPVC yn dderbyniol.

Nodweddion Mewnol

3.6.27 Os yw'r adeilad yn rhestredig, dylid cadw nodweddion mewnol megis trawstiau agored, pren y to, ffitiadau gwreiddiol, lloriau teils, pren neu garreg, a'u hymgorffori i'r addasiad. Mae ymgeiswyr ar gyfer addasu adeiladau nad ydynt yn rhestredig yn cael eu hannog i ddilyn yr un egwyddor.



3.6.28 Gallai uchder mewnol adeiladau gwledig fod yn rhy gyfyng i ganiatáu ar gyfer dau lawr. Os na ellir sicrhau gofod digonol i'r pen ar y llawr cyntaf, dylid ailedrych ar ddyluniad yr addasiad yn hytrach na thorri trawstiau'r to.

Nodweddion Allanol

3.6.29 Mae addasiad sensitif yn lleihau effaith domestig ar y tu allan drwy osod y rhai sy'n angenrheidiol mor gynnil ag y bo'n bosibl, ac ailddefnyddio'r rhai sydd o arddull syml addas. Dylid osgoi manylion amhriodol ar y tu allan i'r adeilad. Dylid osgoi nodweddion allanol megis soseri lloeren ac erialau teledu, blychau larwm a goleuadau anaddas sy'n cael eu gosod ar waliau, lle y bo'n bosibl, ac os ydynt yn angenrheidiol, dylid eu cadw at leiafswm a'u lleoli yn gynnil.

3.6.30 Dylid cadw goleuadau allanol at leiafswm llwyr ac yn ddelfrydol dylent fod yn synhwyro symudiad ac yn cael eu cadw'n syml. Mae addasiadau ynni effeithlon yn cael eu hannog; rhaid gosod technolegau cynhyrchu ynni adnewyddadwy mewn modd cydymdeimladol gyda'r nod o liniaru unrhyw effaith ar gymeriad yr adeilad.

Gwres ac Awyru

3.6.31 Mae'n rhaid ystyried yn ofalus wrth gyflwyno gwres ac insiwleiddio er mwyn i bobl fyw yn yr adeilad. Pan fo angen insiwleiddio'r to, dylid defnyddio ffelt sy'n gallu anadlu. Mae pilenni to sy'n gallu anadlu (BRM) yn anaddas mewn adeiladau lle y bo clwydi ystumod yn bresennol. Mewn sefyllfaoedd pan fydd ystumod yn parhau i gael mynediad at ofod yn y to, mae trwydded yn annhebygol o gael ei rhoi gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Gall ffelt bitwmastig BS747 gael ei ddefnyddio fel dewis amgen mewn lleoliadau o'r fath neu gellir gorchuddio pilen sy'n gallu anadlu gyda byrddau nenfwd.

3.6.32 Ceir systemau awyru modern sy'n cael yr effaith lleiaf ar gymeriad hanesyddol er mwyn gallu osgoi'r angen am awyrellau diferynnu a pheiriannau awyru amlwg eraill. Gall awyrellau echdynnu ac awyriad ar gyfer y to gael eu sicrhau yn llwyddiannus drwy ddefnyddio awyrellau llechen neu grib. Wrth osod boeler mae'n well dewis system sy'n gallu awyrellu drwy wal nad yw'n brif wedd neu'n wedd amlwg. Mae'n well osgoi'r rhai sydd angen awyrellu drwy'r to ond pan fo'n rhaid gwneud hyn dylai'r fflwiau dur gwrthstaen gael eu cadw mor fyr â phosibl a'u paentio'n ddu i'w gwneud yn llai ymwthiol.

3.6.33 Fel arfer nid yw'n briodol cyflwyno simnai i adeiladau na chafodd eu dylunio i gynnwys simnai. Gallai stofiau sy'n llosgi pren neu stofiau amldanwydd fod yn dderbyniol yn dilyn y cyngor uchod. Gall gwres o dan y llawr fod yn effeithiol, er y dylid gofalu bod lloriau fflagiau carreg yn cael eu hailosod. Dylid ystyried ffynonellau gwres cynaliadwy / megis pypmiau gwres ffynhonnell aer / daear, ar yr amod bod yr offer a'r peirianwaith angenrheidiol yn gallu cael eu hymgorffori'n sensitif o fewn y cynllun addasu.

Cyfleustodau

- 3.6.34 Mae'n bosibl na fydd darparu gwasanaeth megis trydan, dŵr a nwy ar gyfer nifer o adeiladau fferm yn gyfleus, fodd bynnag dylent amharu yn y ffordd leiaf bosibl yn weledol ar y cefn gwlad o'i amgylch. Caiff ceblau tanddaearol eu hannog er mwyn lleihau eu heffaith weledol. Dylai cafnau dŵr glaw a phibelli dŵr gael eu cadw at leiafswm, mewn alwminiwm neu haearn bwrw â gorffeniad du a dylai pibweithiau allanol megis pibelli carthion ac awyru gael eu lleoli y tu mewn.
- 3.6.35 Gallai gwaredu dŵr gwastraff a charthion hefyd fod yn her mewn ardaloedd gwledig, felly dylai dulliau cynaliadwy ac amgylcheddol dderbyniol gael eu defnyddio lle bynnag y bo'n bosibl. Os oes gosodiadau megis tanciau carthion neu garthbyllau yn angenrheidiol, dylent gael eu lleoli lle y bônt yn cael yr effaith weledol leiaf drwy eu rhoi o dan ddaear neu eu sgrinio'n briodol.

Newidiadau / Estyniadau

- 3.6.36 Y pwyslais mewn unrhyw gynllun addasu yw bod yr adeilad ar ei ffurf bresennol yn addas ar gyfer y diben a fwriadwyd. Ar adeg ystyried cynllun addasu, bydd mân estyniadau ond yn cael eu caniatáu mewn amgylchiadau eithriadol, pan eu bod yn wirioneddol angenrheidiol er mwyn hwyluso addasiad, yn hytrach nag at ddiben ychwanegu ystafelloedd ychwanegol yn unig. Pan ellir cyfiawnhau estyniad yn llawn, bydd yn ofynnol iddo fod yn ategol o ran graddfa ac yn cyd-fynd â chymeriad ac ymddangosiad yr adeilad a'r lleoliad. Yn gyffredinol, nid fydd estyniadau mawr neu ddeulawr yn dderbyniol.
- 3.6.37 Pan fod adeiladau neu estyniadau newydd yn cael eu caniatáu, dylent adlewyrchu'r hyn sydd o'u cwmpas a chymeriad traddodiadol yr adeilad. Er enghraifft, defnyddio dyluniad amaethyddol megis beudai sy'n agored yn y blaen, i lywio'r gwaith o ddylunio garej. Dylai estyniadau ddilyn cymeriad traddodiadol presennol yr adeilad a bod yn eilradd i'r adeilad presennol ymhob ffordd.
- 3.6.38 Bydd heulfannau, portshys, ffenestri dormer, siediau, pyllau ac estyniadau eraill sy'n gynhenid ddomestig yn cael eu gwrthwynebu. Er mwyn osgoi estyniadau diweddarach sy'n anghydnaws, mae Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn debygol o dynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newidiadau i'r adeilad.

4.0 Anheddau Cyfnewid

4.1 Polisi'r CDLI

- 4.1.1 Mae Polisi CYD LPI yn darparu ar gyfer dymchwel a chyfnewid adeiladau yng nghefn gwlad yn briodol, os yw'r cam gweithredu hwn yn arwain at gynnydd net o ddim mwy na 30% o faint gwreiddiol yr annedd. Mae Polisi 26 yn delio'n benodol â dymchwel a chyfnewid anheddau y gellir byw ynddynt ac yn datgan mai dim ond o dan yr amgylchiadau canlynol y caniateir hyn:
- Nid yw'r annedd presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol nodedig er mwyn ei warchod; a
 - Mae cynllun, maint a lleoliad yr annedd cyfnewid yn cyd-fynd yn briodol â'r lleoliad.
- 4.1.2 Mae'r Awdurdod yn dymuno gwarchod anheddau sydd o werth pensaernïol, hanesyddol a/neu weledol. Gwrthodir cynigion ar gyfer cyfnewid adeiladau o'r fath. Fodd bynnag, ar gyfer pob annedd arall, mae cynnig i gyfnewid yn gyfle i wella ymddangosiad gweledol adeilad a'i berthynas â'i lleoliad yn nhirlun y Parc Cenedlaethol. Felly mae'r Awdurdod yn datgan ei bod yn ofynnol i gynllun, maint, lleoliad a buarth yr holl anheddau cyfnewid arfaethedig gyd-fynd â'u lleoliad yn y Parc Cenedlaethol.

- 4.1.3 Nod Polisi SPI yw ymgorffori pwrpas a dyletswydd y Parc Cenedlaethol, fel y nodir yn Neddf yr Amgylchedd 1995, yn fframwaith polisi'r CDLI. Mae Polisi 1 yn datgan y meini prawf manwl angenrheidiol a ddefnyddir gan APCBB er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith ar allu'r Parc Cenedlaethol i gyflawni ei bwrpas a'i ddyletswydd statudol.
- 4.1.4 Yn ychwanegol at yr ystyriaeth a roddir i effeithiau ffisegol anheddau cyfnewid ar harddwch naturiol y Parc Cenedlaethol, bydd yr Awdurdod hefyd yn rhoi ystyriaeth briodol i'r effaith y gall cynigion o'r fath ei chael ar y farchnad dai ac, yn benodol, yr amrywiaeth ym maint yr anheddau sydd ar gael ar y farchnad agored yng nghefn gwlad. Mae'r pwnc hwn yn eithriadol bwysig mewn perthynas â chynigion sy'n ceisio cyfnewid adeilad presennol am annedd sylweddol fwy (er enghraifft, cyfnewid eiddo 2 ystafell wely am eiddo 4 ystafell wely). Nod yr Awdurdod yw sicrhau bod y stoc dai bresennol yng nghefn gwlad yn darparu amrywiaeth o opsiynau i fodloni pob incwm, gan gefnogi cymunedau cynaliadwy (cefn gwlad byw, sy'n gweithio, fel y mae'r CDLI am ei weld). Mae hyn yn arbennig o wir ym mhen isaf y farchnad dai, ble mae prisiau tai a chyflogau gwledig yn fwy tebygol o fod yn gymesur. O'r herwydd, wrth benderfynu ar geisiadau am anheddau cyfnewid mewn cefn gwlad agored, bydd yr Awdurdod yn ystyried sut bydd y newidiadau arfaethedig yn effeithio ar y farchnad dai bresennol. Mewn achosion ble mae'r annedd cyfnewid dros y trothwy sydd wedi'i sefydlu o 30% ac yn cael effaith arwyddocaol ar yr amrywiaeth o dai yn yr ardal, gwrthodir y cais.

4.2 Hawliau Datblygu a Ganiateir

- 4.2.1 Byddai cynigion ar gyfer annedd cyfnewid sy'n gynydd o fwy na 30% o gynnwys ciwbig yr annedd gwreiddiol **yn ychwanegol at yr hyn a ganiateir o dan hawliau datblygu a ganiateir** (ar gyfer estyniadau ar anheddau) yn cael eu hystyried fel datblygiadau sy'n mynd yn groes i CYD LP 1, SPI, SP3, Polisiâu 1 a 26.
- 4.2.2 Dylid cydnabod hefyd bod yr hawliau datblygu a ganiateir i ddeiliaid tai wedi cael eu newid ar 30^{ain} Medi 2013. O dan rai amgylchiadau mae hyn yn caniatáu ar gyfer estyniadau llawer mwy na'r 50 metr ciwbig a ganiateir o dan Orchymyn 1995.

4.3 Gofynion Ymgeisio

- 4.3.1 I ddechrau, dylai deiliaid tai geisio sicrhau bod eu hannedd cyfnewid arfaethedig oddi mewn i ofyniad CYD LPI ac yn gynydd o ddim mwy na 30% ar faint yr annedd gwreiddiol (yn ychwanegol at yr hyn a ganiateir o dan hawliau datblygu a ganiateir).
- 4.3.2 Yn ail (ac yn bwysicach), bydd disgwyl i ymgeiswyr ddangos, fel rhan o'u Datganiad Dylunio a Mynediad, sut bydd eu cynnig yn cynnal neu'n gwella ansawdd a chymeriad Harddwch Naturiol, bywyd gwyllt, treftadaeth ddiwylliannol ac amgylchedd adeiledig y Parc Cenedlaethol. Hefyd efallai y bydd yn ofynnol i ymgeiswyr gyflwyno un neu fwy o'r dogfennau canlynol (nid yw hon yn rhestr hollgynhwysfawr):
- Datganiad Cynllunio
 - Datganiad Cynaliadwyedd
 - Cod ar gyfer Asesiad Ymlaen Llaw Cartrefi Cynaliadwy
 - Manylion Tirlunio
 - Datganiad Treftadaeth
 - Asesiad Goleuo
 - Arolwg ar Goed
 - Adroddiad yr Arolwg ar Fioamrywiaeth

- 4.3.3. Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, mewn achosion ble ystyrir y byddai'r annedd cyfnewid arfaethedig yn amhriodol o ran graddfa, ffurf, cynllun ac ymddangosiad, ond eto oddi mewn i'r lwfans o 30% sydd wedi'i nodi yn CYD LPI, bydd cais yn cael ei wrthod yn erbyn gofynion SPI, SP3, Polisiâu 1 a 26.
- 4.3.4 Bydd yr Awdurdod yn disgwyl i unrhyw annedd cyfnewid gael ei leoli ar safle'r annedd presennol. Dim ond os yw'n arwain at fanteision amgylcheddol neu ddiogelwch ffordd fyddai'r Awdurdod yn ystyried bod adleoli'n dderbyniol. Mewn achosion o'r fath, byddai'n ofynnol i'r ymgeisydd ddangos na fyddai unrhyw gynnydd yn effaith weledol gyffredinol yr adeilad ar y tirlun.
- 4.3.5 Ni fyddai'r Awdurdod yn disgwyl i fuarth annedd cyfnewid fod yn fwy na buarth yr annedd gwreiddiol.
- 4.3.6 Bydd yn ofynnol i gynigion ar gyfer anheddau cyfnewid fod o ansawdd uchel o ran cynllun. Dylai'r cynigion ystyried elfennau lleol a thraddodiadol y cynllunio a'r deunyddiau ac, os yw hynny'n briodol, cyd-fynd ag unrhyw adeiladau cyfagos safonol.

5.0 Estyniadau ar Anheddau

5.1 Polisi'r CDLI

5.1.1 Mae CYD LPI yn datgan ei bod yn ofynnol i gynigion ar gyfer rhoi estyniad ar anheddau preswyl fod yn briodol o ran graddfa a chynllun i'r lleoliad yng nghefn gwlad, heb fod yn fwy na'r cynnydd net o 30% ar faint yr annedd gwreiddiol.

5.1.2 Y brif ystyriaeth wrth asesu cynigion i roi estyniad ar annedd traddodiadol yng nghefn gwlad yw gwarchod y cymeriad cynhenid, fel nad oes effaith niweidiol ar ymddangosiad tirlun gwledig y Parc Cenedlaethol drwy golli ei adeiladau gwerinol. I'r diben hwn, mae Polisi 27 yn datgan y caniateir estyniadau ar dai (ac adeiladau ategol) yn unol â'r amodau canlynol:

- mae'r cynnig yn briodol i raddfa, cynllun a lleoliad yr annedd gwreiddiol;
- ni chollir unrhyw ofod parcio ar y safle a gellir sicrhau darpariaeth parcio ddigonol ar y safle ar gyfer yr annedd sydd wedi'i ymestyn;
- cedwir ardal o ofod dymunol preifat sy'n rhesymol gymesur â maint arfaethedig yr annedd; ac
- ni cheir colled arwyddocaol o ran preifatrwydd mewn eiddo cyfagos.

5.1.3 Yn ymarferol, er mwyn cydymffurfio â'r polisiâu cynllunio perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol, rhaid i bob cynnig ar gyfer rhoi estyniad ar anheddau yng nghefn gwlad fod fel a ganlyn:

- Yn sylweddol lai na'r annedd presennol;
- Yn is na'r annedd presennol mewn perthynas ag uchder crib y to; ac
- Yn isradd i'r annedd presennol, gyda ffurf wreiddiol yr annedd i'w gweld yn glir ar ôl cwblhau'r gwaith newydd.

5.2 Maint Estyniadau

5.2.1 Mae darparu a chadw cymysgedd o anheddau o wahanol faint yn rhan bwysig o strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol hwn. Gall estyniadau ar anheddau effeithio ar gydbwysedd maint yr anheddau sydd ar gael. Mae'r polisi'n ceisio sicrhau bod ystod o anheddau o wahanol faint ar gael i gefnogi tirlun gweithio byw. Mae'r mater hwn yn eithriadol bwysig mewn perthynas â chynigion sy'n ceisio ymestyn annedd llai'n arwyddocaol (fel eiddo dwy ystafell wely). Mae'r anghyfartaledd rhwng cyflogau gwledig a phrisiau tai gwledig wedi'i gofnodi'n helaeth (Arsyllfa Wledig Cymru, Tachwedd 2005[1]; Arsyllfa Wledig Cymru, Mehefin 2006[2]; Sefydliad Joseph Rowntree, Mehefin 2008[3]). Nod yr Awdurdod yw sicrhau bod y stoc bresennol o dai yng nghefn gwlad yn darparu ystod o opsiynau i ddiwallu pob incwm, gan gefnogi cymunedau cynaliadwy (cefn gwlad byw, sy'n gweithio, fel y mae'r CDLI am ei weld). Mae hyn yn arbennig o wir ym mhen isaf y farchnad dai, ble mae prisiau tai a chyflogau gwledig yn fwy tebygol o fod yn gymesur. O'r herwydd, wrth benderfynu ar geisiadau am anheddau cyfnewid mewn cefn gwlad agored, bydd yr Awdurdod yn ystyried sut bydd y newidiadau arfaethedig yn effeithio ar y farchnad dai bresennol. Mewn achosion ble mae'r annedd cyfnewid dros y trothwy sydd wedi'i sefydlu o 30% ac yn cael effaith arwyddocaol ar yr amrywiaeth o dai yn yr ardal, gwrthodir y cais.

5.2.3 Mae gan estyniadau ar anheddau botensial i leihau gofod parcio ac ardaloedd dymunol. Hefyd gall estyniadau amhriodol gael effaith weledol niweidiol ar dirlun y Parc Cenedlaethol. Felly bydd yr Awdurdod yn ceisio sicrhau mai'r estyniadau yw'r rhan isradd o'r strwythur gorffenedig cyffredinol, heb fod amlycaf nac yn ymwthiol. Rhaid i'r

ardal ddymunol breifat a ddarperir fod yn briodol i raddfa'r annedd fel y mae a/neu'n arfaethedig.

5.2.4 Cred yr Awdurdod y byddai cynnydd o 30% ar faint yr annedd gwreiddiol yn sicrhau bod yr estyniad yn isradd ac ar raddfa briodol. I esbonio, bydd y 30% hwn yn gynnydd yn nwysedd cyffredinol yr annedd gwreiddiol. Ni chaniateir dwysedd mwy yn ardal y Parc Cenedlaethol oni bai fod modd dangos yn glir nad achosir unrhyw niwed i gymeriad ac ymddangosiad yr annedd gwreiddiol.

5.2.5 Efallai y bydd eithriad i'r cyfyngiadau maint a nodir uchod yn cael ei ystyried yn briodol os yw'r annedd presennol yn gymharol fach (hy yn llai na 250 metr ciwbig fel rheol). O dan amgylchiadau o'r fath, efallai y bydd modd trafod cynnydd yn y canran.

6.0 Adfer Hen Anheddau

6.1 Polisi'r CDLI

6.1.1 Mae CYD LPI yn galluogi cynigion sy'n elwa o wella'r stoc adeiladu bresennol a/neu'n defnyddio tir y datblygwyd arno'n flaenorol a/neu'n aildefnyddio adeiladau gwag. O dan rai amgylchiadau, bydd yr Awdurdod yn cefnogi adfer hen dai os yw'r defnydd ohonynt fel annedd wedi dod i ben.

6.1.2 Mae Polisi 25 yn datgan y caniateir adfer hen anheddau yng Nghefn Gwlad yn unol â'r canlynol:

- pan wneir cais, gellir dangos bod yr adeilad presennol yn meddu ar nodweddion sylfaenol yr hen annedd, o ran y canlynol:
 - mae strwythur gwreiddiol y wal yn ei le'n sylweddol ac yn gadarn, heb fod angen gwaith dymchwel mawr na helaeth a/neu waith ailadeiladu, ac mae'n dangos yn glir faint, nifer a lleoliad yr holl ffenestri a drysau gwreiddiol; ac
 - mae'r adeilad yn dangos tystiolaeth o uchder gwreiddiol y to a'r siâp a'r nodweddion gwreiddiol;
- mae unrhyw adnewyddu sydd ei angen, os yw hynny'n briodol, yn cadw neu'n atgynhyrchu'n ffyddlon faint, nifer a lleoliad y drysau a'r ffenestri gwreiddiol a strwythur y to;
- mae'r cynnig, gan gynnwys unrhyw estyniad a'r gwasanaethau a ddarperir a'r newidiadau a wneir yn y buarth, yn briodol i raddfa a chynllun yr adeilad gwreiddiol a'i leoliad;
- nid oes angen buarth newydd neu fwy; a
- gellir darparu unrhyw fynedfa a gofod parcio newydd neu fwy heb wneud difrod arwyddocaol i leoliad y cynnig neu'r tirlun o amgylch.

6.1.3 Mae cynnal cymeriad yr annedd a'i leoliad yn elfennau pwysig o'r polisi hwn ac felly bydd datblygiadau a ganiateir yn cael eu dileu os dyfernir caniatâd cynllunio.

6.2 Gofynion Ymgeisio

6.2.1 Yn aml iawn, mae hen anheddau'n gynefinoedd addas i ystlumod. Felly efallai y bydd angen gwaith arolygu cyn cyflwyno cais. Rhaid i bob cais gydymffurfio â Pholisi 7 Rhywogaethau Gwyllt Dan Warchodaeth a Phwysig.

6.2.2 Os oes angen, cynhelir arolwg saernïol ac efallai y bydd yr Awdurdod yn ymgynghori â'r gwasanaeth rheoli adeiladau ar unrhyw gynigion a gyflwynir o dan y polisi hwn. Rhaid i bob cynnig gydymffurfio hefyd â Pholisi 23 Dylunio Cynaliadwy wrth addasu ac aildefnyddio adeiladau.

6.2.3 Ni fyddai'r Awdurdod yn disgwyl i fuarth annedd sydd wedi'i adfer fod yn fwy na buarth yr annedd gwreiddiol.

6.2.4 Hefyd bydd disgwyl i ymgeiswyr ddangos fel rhan o'u Datganiad Dylunio a Mynediad sut bydd eu cynnig yn cynnal neu'n gwella ansawdd a chymeriad Harddwch Naturiol, bywyd gwyllt, treftadaeth ddiwylliannol ac amgylchedd adeiledig y Parc Cenedlaethol. Yn ychwanegol at hynny, rhaid i'r Datganiad Dylunio a Mynediad fanylu ar sut ymchwiliwyd i dechnolegau carbon isel a sero. Os gwelir fod technolegau o'r fath yn berthnasol, mae'n rhaid eu defnyddio yn y cynllun, yn unol â gofynion Polisi 23.

6.2.5 Hefyd efallai y bydd yn ofynnol i ymgeiswyr gyflwyno un neu fwy o'r dogfennau canlynol (nid yw hon yn rhestr hollgynhwysfawr):

- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Cynaliadwyedd
- Manylion Tirlunio
- Datganiad Treftadaeth
- Aseiad Goleuo
- Arolwg ar Goed

