Estyniadau Tai

Dyma un o gyfres o Gyfarwyddiadau Cynllunio Lleol sy'n ymhelaethu ar gynigion Cynllun Datblygu yn gryno. Mae'r canllawiau sy'n dilyn wedi eu paratoi a'u mabwysiadu gan y Cyngor Bwrdeistref Sirol i hysbysu darpar berchnogion tai, adeiladwyr ac asiantiaid am faterion perthnasol i estyniadau tai, ac i annog gwell safon cynllunio. Os oes gennych unrhyw ymholiadau, bydd swyddog cynllunio yn fodlon trafod eich cynigion cyn i chi wneud cais. Efallai y byddwch hefyd am drafod gyda'ch cymydog / cymdogion i roi gwybod iddynt am eich bwriadau.

20

Mae'r Cynllun Datblygu'n pwysleisio y rhoddir caniatâd i estyniadau tai fel arfer, os ydynt yn adlewyrchu a gwella gwedd yr eiddo presennol, eiddo cyfagos, a'u safiad yn nhermau graddfa, cynllun a deunyddiau. Ond mae nifer o faterion manwl sy'n rhaid eu hystyried wrth gynllunio estyniadau domestig. Fel arfer mae angen ystyriaeth arbennig ar adeiladau rhestredig ac adeiladau hŷn mewn ardaloedd cadwraeth, a gellir rhoi cyngor penodol ar ofyn gan yr Adran Gynllunio

Ar gael mewn diwygiau eraill

Eich Tŷ a'ch Gardd

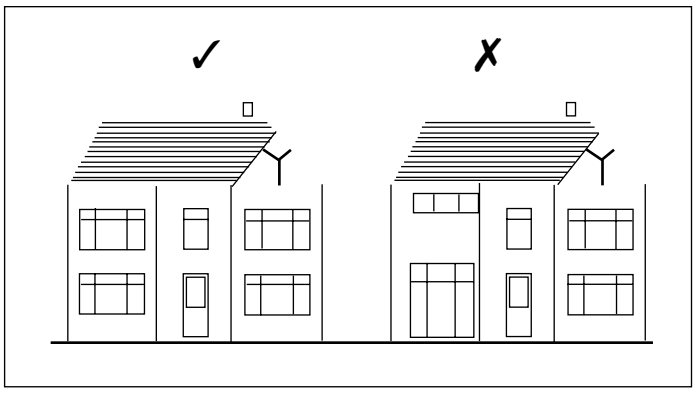
Dylid ystyried y canlynol:-

- *Mae'n bwysig ystyried cymeriad penodol yr adeilad i'w estyn ac ystyried amgylchiadau'r eiddo. Dylai estyniadau adlewyrchu'r adeilad presennol a dylent gadw cymeriad, graddfa, cynllun a deunyddiau'r eiddo gwreiddiol fel bo siâp a chynllun ffenestr a'r eiliau crib addurnedig yn cael eu hailadrodd lle bo'n bosibl, a defnyddio deunyddiau tebyg;*

- *Ni ddylai maint a graddfa'r estyniad dilynol dra arglwyddiaethu ar yr adeilad presennol;*

- *O fewn terfynau anheddu, ni fyddai terfyn cyffredinol ar faint estyniadau'n briodol, os yw'r estyniadau'n cydymffurfio â chanllawiau'r Cyngor ynghylch maint gerddi, pellterau gwahanu, amwynder preswyl, effaith ar dreflun, ayb. Tu allan i derfynau anheddu, dylai unrhyw estyniad fod yn llai na'r annedd bresennol ac ni ddylai fod yn fwy na thraean o faint llawr yr annedd wreiddiol fel arfer;*

- *er mwyn bod yn gymesur, ni ddylai to'r estyniad arfaethedig fod yn uwch na'r annedd bresennol a dylai'r rhediad, onglau a'r deunyddiau gydweddu â'r annedd bresennol; weithiau bydd llinell grib is yn caniatáu'r estyniad i aros yn gymesur â'r adeilad presennol;*



- *dylai'r estyniad adael lleiafswm o 50 metr sgwâr o ardd breifat ddefnyddiol o fewn terfyn y safle, (30 metr sgwâr gyda thai bychain sy'n lletya hyd at 2 unigolyn, 10 metr sgwâr gyda fflatiau a fflatiau deulawr). Efallai y gwneir eithriadau gydag eiddo teras hŷn lle bo angen cyfleusterau sylfaenol fel cegin neu ystafell ymolchi, ac na ellir eu darparu o fewn yr eiddo presennol;*

- *ni ddylai estyniadau arwain at golli lle parcio os yw hyn yn arwain at broblemau diogelwch y ffyrdd neu dagfeydd. Er mwyn lleihau parcio ar y stryd, efallai byddai parcio'n dderbyniol yn yr ardd flaen i gadw darpariaeth ddigonol, (dau le fel arfer) ond dim ond lle bo digon o dirweddu a gardd yn weddill i ddiogelu cymeriad yr ardal a lleihau effaith weledol y datblygiad;*

- *Os oes coed ar yr eiddo neu'n gyfagos iddo, dylid eu hystyried yn ofalus a gwneud pob ymdrech i'w cadw. Mae arweiniad ar gael yn y Nodyn Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol 'Coed a Datblygiad' sydd ar gael o'r Adran Gynllunio.*

Eich tŷ chi a thŷ eich cymydog

- *Ni ddylai eiddo cyfagos golli preifatrwydd, golau dydd na heulwen yn sylweddol o ganlyniad i'ch estyniad, ac ni ddylai fod yn weledol ormesol o edrych arno o dai cyfagos.*

- *Lle bo dwy ystafell gyfanheddol yn wynebu ei gilydd fel eu bod yn debygol o edrych dros ei gilydd, dylai fod lleiafswm o 22 metr rhyngddynt. Lle bo ffenestr yn wynebu wal sy'n uwch nag uchder rhan uchaf y ffenestr, mae'n rhaid bod lleiafswm o 13 metr rhyngddynt. Mae'r safon hon yn berthnasol i dir gwastad.*

- *Bydd angen mwy o bellter ar lethr fel am bob metr (neu ran ohono) o wahaniaeth mewn uchder, bydd pellteroedd yn y safon yn cael eu cynyddu o 2 fetr. Bydd gofyn i ddatblygwyr nodi lefelau llawr gorffenedig eu hadeiladau ar eu cynlluniau a, lle bo ffenestri ar eiddo cyfagos sydd eisoes yn bodoli, lefelau'r eiddo hyn.*

- *Mewn achosion lle ni ellir cydymffurfio'n hollol â'r safonau, gellir lleihau ffenestri sy'n edrych dros ei gilydd drwy:-*

- *godi waliau sgrin neu ffensiau ar lefel y llawr;*

- *roi gwydr aneglur mewn ffenestri a drysau;*

- *roi ffenestri lefel uchel neu ffenestri to yn dilyn rhediad y to (isafswm uchder sil 1.7m).*

- *Dylid osgoi defnyddio ffenestri ochr mewn estyniadau ger terfynau, gan ni ellir tybio bod hawl dros olygfa ar draws tir/gerddi cyfagos, neu olau digonol.*

- *Mae gan y rhan fwyaf o dai eu ffenestri'n wynebu'r blaen a'r cefn. Byddai estyniad a adeiladwyd yn agos at derfyn eiddo cyfagos yn gallu lleihau golau dydd a heulwen i ffenestri'r tŷ hwnnw, ynghyd â'r olygfa o'r ystafelloedd hyn. Felly, ni ddylai estyniadau fod cymaint fel eu bod yn creu effaith glawstroffobaidd, nac yn achosi ymwthiad gweledol sylweddol, na cholli golau eiddo cyfagos.*

- *Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu cyfarwyddyd y Sefydliad Ymchwil Adeiladu ar gynllunio safle sef y dylai golau dydd ac estyniadau gydymffurfio â'r Prawf 45º fel a ddisgrifir isod:*

Y Prawf 45º

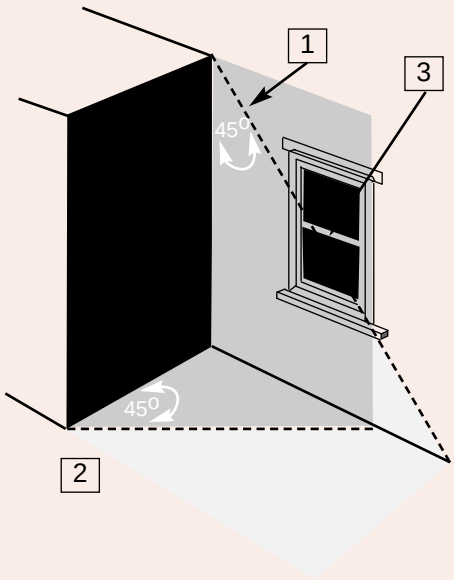
- *I'w ddefnyddio, cymerwch drychiad y wal y gosodwyd ffenestr y cymydog ynddi a thynnwch linell yn groeslinol i lawr ar ongl o 45º o gornel agosaf rhan uchaf yr estyniad;*

- *Yna, cymerwch y cynllun a thynnwch linell yn groeslinol ar ongl o 45º tuag at y wal ffenestr o ben pellaf yr estyniad;*

- *Os yw canol prif ffenestr eiddo drws nesaf yn gorwedd ar ochr yr estyniad y ddwy linell 45º hyn, yna mae'n eithaf posibl y bydd yr estyniad yn achosi lleihad sylweddol yn y golau a dderbynnir gan y ffenestr*

Cyfarwyddyd yn unig yw hyn ac nid yw llwyddo yn y prawf yn golygu caniatáu cais yn awtomatig nac i'r gwrthwyneb.

Gwino effaith estyniadau arfaethedig ar olau dydd



Dylai canol ffenestri cyfagos fod tu allan i'r cysgod

Estyniadau ochr - canllawiau penodol

Lle mae'r eiddo'n sefyll mewn rhes o anheddau ar wahân/pâr ac y byddai'r estyniad yn llenwi'r bwlch, mae perygl y byddai'r estyniad yn creu golwg teras. Nid yw hyn er lles cadw cymeriad y stryd a dylid ei osgoi er lles cyfleuster gweledol. Un dull o gynnal toriad gweledol fyddai gosod yr estyniad yn ôl metr o du blaen yr annedd i greu toriad clir.

Dylid cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

- *Mae to crib fel arfer yn hanfodol. Dylai to yr estyniad arfaethedig gydweddu â gogwydd a siâp y gwreiddiol. Dylai llinell y grib ddilyn neu fod yn is na'r annedd wreiddiol;*

- *Argymhellir gadael pellter o 1 metr rhwng yr estyniad a'r terfyn ochr er mwyn caniatáu cynnal a chadw a mynediad.*

Mae angen gofal mawr wrth gynllunio estyniadau ar safleoedd cornel, sy'n rhoi canlynol ar gyfer safleoedd cornel:-
golwg agored yn aml, ac yn amlwg o'r ddwy stryd. Dylid cwrdd â'r meini prawf

- *Ni ddylai lled yr estyniad fod yn fwy na hanner lled tu blaen gwreiddiol yr eiddo;*

- *Ni ddylai lled yr estyniad fod yn fwy a hanner lled yr ardd/plot rhwng yr eiddo a'r briffordd gyfagos;*

Mae'n bosibl bod problemau ymgorffori isafswm safonau parcio ar safleoedd ochr. Lle bo cynigion yn cynnwys mynediad, modurdai, neu gysgodfannau i gerbydau, dylid cwrdd â'r meini prawf canlynol.

- *dylai modurdai, neu gysgodfannau i gerbydau fod â llwybr o leiaf 5.5m yn glir o'r briffordd. Os nad oes digon o hyd i'r ardd i roi llwybr 5.5m, mae'n rhaid gosod y modurdy yn ôl o'r brif wal flaen i roi'r isafswm hyd llwybr hwn;*

- *lle collir mannau parcio o ganlyniad i estyniad ac y byddai hyn yn achosi problemau diogelwch ar y ffyrdd neu dagfeydd, mae'n rhaid darparu mannau eraill.*

Estyniadau cefn - canllawiau arbennig

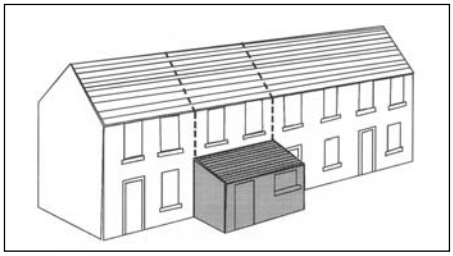
- Ni ddylai estyniadau cefn, gan gynnwys ystafelloedd haul, newid lefelau presennol na bwrw'u trem yn sylweddol dros lefelau heulwen, preifatrwydd na golau dydd eiddo cyfagos.

- Ni ddylai estyniadau deulawr ddod mwy na 2 fetr o derfyn sy'n ffurfio gwahanfur rhwng eiddo teras ag eiddo pâr nac 1 metr o derfynau eraill. Dylai uchafswm yr estyniad o'r annedd fod yn draean lled yr ardd. Dylai ceisiadau fodloni'r prawf 45º.

- Bydd unrhyw estyniadau sydd o fewn un metr i'r terfyn yn cael eu cyfyngu, fel rheol, i 3.5 metr o hyd ar y mwyaf. Ar gyfer pob metr ychwanegol o'r terfyn gellir ei gynyddu un metr.

Estyniadau Blaen - canllawiau arbennig

Bydd estyniadau blaen yn amlwg yn effeithio ar olwg y stryd ac anaml byddant yn dderbyniol. Mae'n rhaid i estyniadau blaen fod mewn cytgord â ffurf, graddfa, cymesuredd a chynllun yr annedd ac eiddo cyfagos, ac ni ddylent:



- *effeithio'n niweidiol ar gymeriad cyffredinol a golwg y stryd;*
- *estyn allan yn sylweddol o wal flaen yr annedd bresennol;*
- *arwain at golli cyfleusterau parcio presennol, lle byddai hyn yn achosi problemau diogelwch ar y ffyrdd neu dagfeydd;*

Dylai estyniadau blaen fodloni'r prawf 45º

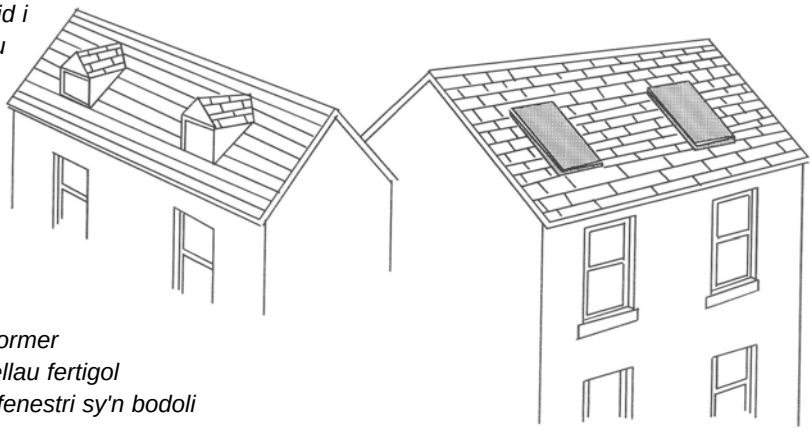
Mae weithiau'n bosibl adeiladu portsh heb fod angen caniatâd cynllunio. Os ydynt angen caniatâd cynllunio ai peidio dylent gydweddu â chymeriad a chynllun yr eiddo presennol a dylent:-

- *fod â chynllun syml a pharchu llinellau gwreiddiol y tŷ;*
- *igynnwys cymaint o ddeunyddiau a nodweddion cynllunio sy'n cydweddu;*
- *fod â tho cribog;*
- *beidio â bod yn uwch na sil ffenestri'r llawr cyntaf.*

Estyniadau To - canllawiau penodol

Dylid cadw newidiadau i'r to a ffenestri dormer cyn lleied ag y bo modd fel ag i leihau'r effaith weledol i edrychiad yr eiddo a'r ardal gyfagos, ac i leihau colli preifatrwydd cymdogion. Dylid cwrdd â'r meini prawf canlynol:

- *ni ddylid rhoi estyniadau dormer i flaenluniau tŷ;*
- *dylai estyniadau dormer fod cyn lleied ag y bo modd ac yn gymesur â nodweddion eraill y tŷ. Fel arfer gwrthodir caniatâd lle byddai ffenestri dormer yn gorchuddio a bwrw'u trem dros ran helaeth o'r to;*
- *mae'n rhaid i estyniadau beidio ag ymestyn uwchben llinell grib yr eiddo;*



- *dylai ffenestri dormer ddilyn llinellau fertigol drysau a ffenestri sy'n bodoli eisoes;*
- *dylai estyniadau dormer ddefnyddio deunyddiau wedi eu hailgylchu neu sy'n cydweddu lle bo modd;*
- *lle dymunir defnyddio gofod y to, dylid ystyried cynnwys ffenestri to sy'n gogwyddo neu ffenestri dormer math traddodiadol i greu'r nenfydau ar ogwydd to a gysylltir ag ystafelloedd atig. Mae ffenestri to gogwyddol yn rhatach i'w gosod ac yn llai mewnwthiol na ffenestri dormer, ac yn gallu lleihau problemau edrych dros tryd/eiddo.*

Am wybodaeth bellach cysylltwch â'r:

Prif Swyddog Cynllunio,
Stryt y Lampint, Wrecsam, LL11 1AR.
Ffôn: (01978) 292017.
Ffacs: (01978) 292502
www.wrecsam.gov.uk

Diwygiwyd Mawrth 2010

wrexham COUNTY BOROUGH
BWRDEISTREF SIROL wrecsam