

# lawndal Tir

## *Egluro'ch Hawliau*



2

Eich Cartref a Niwsans o  
Ddatblygiad Cyhoeddus



Llywodraeth Cynulliad Cymru  
Welsh Assembly Government

ISBN 0 7504 9867 6  
Dyluniwyd gan y!  
Uned Graffeg G/367/03-04

Tachwedd  
INA-15-05-075

© Hawlfraint y Goron 2003  
Cysodwyd gan y Gwasanaethau  
Prosesu Testun

# CYNNWYS

## Tudalen

### Rhan 1: Y cyfnod cynllunio

Mesurau cynllunio i osgoi niwsans 1

### Rhan 2: Y cyfnod adeiladu

Llety dros dro 3

Gwerthu'ch cartref oherwydd effeithiau gwirioneddol  
neu debygol gwaith adeiladu 3

Inswleiddiad dewisol rhag sŵn 5

### Rhan 3 : Y datblygiad yn cael ei ddefnyddio

Eich hawliau i gael inswleiddiad rhag sŵn 6

Iawndal am effeithiad andwyol o dan Ran 1  
Deddf Iawndal Tir 1973 8

Gwerthu'ch cartref yn ystod y flwyddyn ar ôl i  
ddatblygiad cyhoeddus ddechrau cael ei ddefnyddio\* 13

\* Yn y llyfryn hwn, ystyr 'datblygiad cyhoeddus' yw datblygiad yr ymgymeryd ag ef gan awdurdod cyhoeddus neu gorff arall yn gweithredu yn unol â phwerau statudol; a bydd datblygiad o'r fath 'yn dechrau cael ei ddefnyddio':

- pan agorir priffordd newydd am y tro cyntaf i draffig cyhoeddus
- pan agorir priffordd sydd wedi'i gwella am y tro cyntaf i draffig cyhoeddus wedi cwblhau'r newidiadau
- pan ddefnyddir datblygiad cyhoeddus arall am y tro cyntaf

- pan ddefnyddir datblygiad cyhoeddus arall am y tro cyntaf ar ôl newidiadau
- pan newidir defnydd y tir.

Gellir cael rhagor o gopïau o'r llyfryn hwn oddi wrth  
Lywodraeth Cynulliad Cymru, Y Gyfarwyddiaeth Drafnidiaeth,  
Parc Cathays, Caerdydd CF10 3NQ

Cyhoeddwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru

# RHAGAIR

Mae'r rheolau iawndal tir yn darparu ar gyfer y rhai sy'n dioddef o ganlyniad i ddatblygiad cyhoeddus yr ymgymerir ag ef er budd y gymuned. Mae'r rheolau wedi'u diffinio'n bennaf yn Neddfau Iawndal Tir 1961 a 1973, Deddf Prynu Gorfodol 1965 a Deddf Iawndal a Chynllunio 1991.

Mae'r llyfryn hwn yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i berchenogion a deiliaid preswyl y mae niwsans o ddatblygiad cyhoeddus o un math neu'i gilydd yn effeithio ar eu cartrefi. Nid yw'n arweiniad cyflawn i'r gyfraith ac nid oes iddo unrhyw rym cyfreithiol, ond mae'n rhoi atebion i rai o'r cwestiynau mwyaf arferol y dymuna pobl eu gofyn.

**Os yw datblygiad cyhoeddus yn effeithio arnoch mewn unrhyw un o'r ffyrdd a ddisgrifir yn y llyfryn hwn, argymhellir yn gryf eich bod yn gofyn cyngor gan berson sydd â chymhwyster proffesiynol megis cyfreithiwr neu syrfewr a all eich cynghori ynghylch eich hawliau a gweithredu ar eich rhan gyda'r awdurdod o dan sylw. Os telir iawndal, fel arfer caiff y ffioedd proffesiynol rhesymol a ysgwyddwyd wrth baratoi a negodi'ch cais eu had-dalu gan yr awdurdod.**

Mae'r llyfryn hwn hefyd yn gymwys i berchenogion a deiliaid llety preswyl ar ffermydd ac ar dir ac adeiladau busnes ac eraill y mae datblygiad cyhoeddus gerllaw yn effeithio arnynt.

Os ydych am gael rhagor o wybodaeth am gynllun arbennig, dylai'ch cyngor lleol allu'ch helpu.

Y llyfrynau eraill yn y gyfres hon yw:

Llyfryn 1 - *Eich cartref a phrynu gorfodol*

Llyfryn 3 - *Eich busnes a datblygiad cyhoeddus*

Llyfryn 4 - *Y ffermwr a datblygiad cyhoeddus*

Llyfryn 5 - *Inswleiddio rhag sŵn traffig*

# Rhan 1: Y cyfnod cynllunio

## *Mesurau cynllunio i osgoi niwsans*

### **1. Beth gall yr awdurdod sydd â gofal y datblygiad ei wneud i osgoi niwsans i gartrefi cyfagos?**

O dan y pwerau a roddir iddynt yn Neddf Priffyrdd 1980, gall yr awdurdod sydd â gofal ffordd brynu digon o dir i'w galluogi i ffitio'r ffordd yn well i'w hamgylchoedd. Mae gan awdurdodau sydd â gofal mathau eraill o brosiectau cyhoeddus bwerau hefyd, o dan Ddeddf Iawndal Tir 1973, i'w galluogi i leihau effeithiau eu datblygiadau.

### **2. Beth mae hynny'n ei olygu'n ymarferol, er enghraifft os yw ffordd newydd yn cael ei hadeiladu?**

Mae golygu y gall yr awdurdod brynu rhywfaint o dir ychwanegol ar ochr y ffordd a gwneud gwaith i gysgodir ardal gyfagos rhag sŵn ac effeithiau eraill yn sgil adeiladu a defnyddio'r ffordd.

### **3. Pa fath o waith?**

Gallai'r awdurdod godi rhwystrau sŵn neu adeiladu twmpathau pridd a rhoi gwair arnynt neu drin y tirlun mewn ffordd arall megis plannu coed, etc.

### **4. A beth os nad yw hynny'n ddigonol i atal y niwsans?**

Yna mae'n bosibl y cewch gymorth trwy un neu ragor o'r ffyrdd a ddisgrifir yng ngweddill y llyfryn hwn.



## Rhan 2: Y cyfnod adeiladu

### *Llety dros dro*

**5. Mae'r swm a'r dirgryniadau di-baid mor ddrwg tra bo'r gwaith ar y gweill y tu allan i'm cartref, yr wyf eisiau mynd â'm teulu i ffwrdd. A oes modd i mi gael cymorth gyda'r costau?**

O bosibl. Os yw aflonyddwch dros dro sy'n cael ei achosi gan adeiladu yn eithriadol o ddrwg, gall yr awdurdod cyhoeddus sy'n gyfrifol dalu rhywfaint tuag at y costau rhesymol y byddwch yn eu hysgwyddo drwy symud i lety addas dros dro mewn man arall am y cyfan neu am ran o gyfnod yr aflonyddwch.

**6. Beth mae rhaid i mi ei wneud i fod yn gymwys?**

Rhaid i'ch cartref fod yn ymyl y safle lle mae'r datblygiad yn digwydd a rhaid iddo gael ei effeithio mor ddrwg fel nad yw'n rhesymol ymarferol i chi barhau i fyw yno am y tro.

**7. Pryd mae rhaid i mi wneud cais?**

Cyn i chi ymrwymo i symud dros dro. Ni chaniateir i'r awdurdod wneud unrhyw daliadau i chi os nad ydych wedi gwneud cytundeb gyda hwy cyn i chi ysgwyddo unrhyw gostau.

**8. Faint gaf fi?**

Ni allwch gael mwy na'r gwahaniaeth rhwng y costau rhesymol y byddwch yn eu hysgwyddo wrth symud dros dro a'r hyn y byddech wedi'i wario trwy aros yn eich cartref.

### ***Gwerthu'ch cartref oherwydd effeithiau gwirioneddol neu debygol gwaith adeiladu.***

**9. Beth sy'n digwydd os wyf eisiau gwerthu fy nghartref ond yn gallu cael pris gostyngol yn unig oherwydd y gwaith adeiladu?**

Os ydych yn gwerthu'ch cartref yn breifat a'r prynwr yn symud i mewn cyn i'r datblygiad ddechrau cael ei defnyddio, gall y prynwr fod yn gymwys i hawlio iawndal am ddibrisiant a



achosir am fod y datblygiad yn cael ei ddefnyddio (gweler yr adran o dan y teitl 'lawndal am effeithiad andwyol o dan Ran I Deddf lawndal Tir 1973'). Golyga hyn gall y prynwr fod yn barod i roi gwell pris i chi am eich cartref nag y byddai wedi'i wneud fel arall.

### **10. Mae'r sŵn a'r baw o'r gwaith adeiladu mor ddrwg fel na allaf ddioddef aros yn fy nghartref. A oes modd i'r awdurdod helpu?**

Os ydych yn berchennog-ddeiliad preswyl (hy yn rhydd-ddeiliad neu'n lesddeiliad sydd â phrydles o fwy na thair blynedd i redeg ac wedi byw yn y tŷ am o leiaf chwe mis), ac os yw'r awdurdod yn cytuno bod niwsans adeiladu maith yn eithriadol o ddrwg, fe all y byddant yn fodlon prynu'ch cartref oddi wrthych.

### **11. Pryd dylwn i fynd at yr awdurdod?**

Cyn gynted ag yr ydych yn meddwl bod y sefyllfa'n mynd i fod yn ddigon drwg i gyfiawnhau hynny. Rhaid i gontract prynu dewisol gan yr awdurdod ar sail niwsans adeiladu gael ei lofnodi cyn i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio (ee cyn agor ffordd newydd i draffig cyhoeddus wedi cwblhau'r gwaith adeiladu). Er hynny, maent yn annhebygol o gytuno i brynu nes y bydd effeithiau'r gwaith adeiladu'n hysbys.

### **12. Ni allaf werthu fy nhŷ am y bydd gwaith adeiladu cyhoeddus yn digwydd yn agos at fy nghartref. A oes modd i'r awdurdod helpu?**

Os yw'r awdurdod o'r farn y bydd y gwaith adeiladu'n effeithio'n ddifrifol ar eich mwynhad o'ch cartref, fe all y byddant, yn dibynnu ar yr amgylchiadau unigol, yn fodlon ei brynu oddi wrthych.

### **13. Pa mor fuan y gallant wneud hynny?**

O'r un amser ag y byddech wedi gallu cyflwyno hysbysiad malltod iddynt pe bai angen eich cartref i wneud lle ar gyfer y datblygiad ei hun. (Mae Llyfryn 1 yn y gyfres hon, *Eich cartref a phrynu gorfodol*, yn egluro pryd y gellir cyflwyno hysbysiad malltod.)

#### **14. Yr wyf wedi clywed am daliadau colli cartref. A gaf fi un?**

Na chewch. Ni chewch daliad colli cartref, gan nad yw hwnnw'n daladwy ond pan fydd ar yr awdurdod angen eich cartref ac yn ei gwneud yn ofynnol i chi symud. (Os yw eich cartref yn debygol o gael ei brynu'n orfodol, dylech ofyn am Lyfryn 1 yn y gyfres hon, *Eich cartref a phrynu gorfodol*).

### ***Inswleiddiad dewisol rhag sŵn adeiladu***

#### **15. A allaf gael inswleiddiad rhag sŵn adeiladu?**

Mae'n bosibl y cewch os daw'r sŵn o waith ffordd. Lle mae ffordd newydd yn cael ei hadeiladu neu lôn gerbydau newydd yn cael ei hychwanegu, gall yr awdurdod priffyrdd weithiau ddarogan y sŵn trafndiaeth fydd yn codi pan ddechreuir defnyddio'r ffordd wedi'i chwblhau. Yn yr achosion hyn mae'n bosibl y byddant yn nodi'r anheddau cymwys yn gynnwys a chynnig gosod inswleiddiad cyn dechrau adeiladu. Bydd yr uned awyru y byddant yn ei darparu gyda'r ffenestri dwbl yn cynnwys ffilter aer, felly caiff llwch ei leihau hefyd.

Mewn rhai achosion eraill hwyrach na fydd lefel y sŵn a ddisgwyilir o'r traffig sy'n defnyddio'r ffordd yn ddigon uchel i gyfiawnhau inswleiddio, ond hwyrach y caiff ei gynnig oherwydd sŵn y gwaith adeiladu. Os felly, bydd gennych ddau fis i dderbyn y cynnig.

#### **16. Ble gallaf ddarganfod rhagor am inswleiddio?**

Mae Llyfryn 5 yn y gyfres hon *Inswleiddio rhag sŵn traffig* yn rhoi gwybodaeth gyffredinol, ond fel arfer bydd yr awdurdod priffyrdd yn dweud wrthy ch a ydych yn gymwys. Gallwch gael gwybodaeth am inswleiddio rhag sŵn awyrennau gan yr awdurdod sy'n gyfrifol am y maes awyr.

# Rhan 3: Y datblygiad yn cael ei ddefnyddio

## *Eich hawliau i gael inswleiddiad rhag sŵn traffig*

### **17. Sut byddaf yn gwybod a oes gennyf hawl i gael inswleiddiad rhag sŵn traffig?**

Mae'n ddyletswydd ar awdurdod priffyrdd sy'n bwriadu adeiladu ffordd newydd neu ychwanegu lôn gerbydau newydd at ffordd sydd eisoes yn bodoli, i ddarparu map, neu restr yn dangos yr holl anheddau fydd yn dioddef sŵn traffig ar lefel benodedig neu'n uwch na'r lefel honno wedi i'r ffordd honno gael ei hagor neu ei hailagor i draffig cyhoeddus, ac i gynnig inswleiddio i bob deiliad neu i'w landlord neu ei drwyddedwr uniongyrchol o fewn chwe mis ar ôl agor neu ailagor y ffordd i draffig cyhoeddus. (Fe allent ei gynnig cyn hynny - gweler yr adran am inswleiddiad dewisol rhag sŵn adeiladu.)

### **18. Ble mae modd i mi weld y map neu'r rhestr?**

Caiff ei arddangos yn gyhoeddus mewn lleoedd a fydd yn cynnwys swyddfeydd yr awdurdod priffyrdd sy'n gyfrifol.

### **19. Beth yw'r lefel sŵn benodedig?**

Yr enw arni yw 68dB (A) L10 (18 awr). Mae hyn braidd yn dechnegol, ond L10 yw'r lefel sŵn a gaiff ei phasio am fwy nag un rhan o ddeg o awr ac L10 (18 awr) yw cymedr y 18 L10 rhwng chwech y bore a chanol nos ar ddiwrnod gwaith cyffredin.

### **20. Faint o amser sydd gennyf i dderbyn y cynnig?**

Mae gennych 6 mis i dderbyn inswleiddiad rhag sŵn traffig pan gynigir ef. Er hynny, os byddwch chi'n penderfynu peidio â derbyn y cynnig yr adeg honno, ond yn newid eich meddwl pan agorir y ffordd i draffig cyhoeddus, cewch wneud cais o dan y dulliau apelio sy'n cael eu disgrifio yn rhan 24.

### **21. Ym mha ystafelloedd y gallaf gael inswleiddiad?**

Ym mhob ystafell wely ac ystafell fyw sydd â ffenestri neu ddrysau allanol y mae sŵn ar y lefel benodedig neu uwchlaw'r lefel honno yn effeithio arnynt.

### **22. A fydd rhaid i mi dalu rhan o'r gost?**

Bydd yr awdurdod priffyrdd yn gosod inswleiddiad hyd at y safon a gymeradwywyd gan y Senedd heb unrhyw gost i chi. Fel arall, os ydych yn dymuno cael y gwaith wedi'i wneud byddant yn rhoi grant i chi hyd at y gost resymol o wneud hynny. Mae cyfyngiadau costau rhesymol wedi'u pennu. Os ydych am gael gwneud gwaith ychwanegol, rhaid i chithau dalu'r gost ychwanegol.

### **23. Ble mae cael gafael ar fanylion y safon gymeradwy o inswleiddio?**

Rhoddir manylion cryno yn Llyfryn 5 yn y gyfres hon, *Inswleiddio rhag sŵn traffig* - ond os hoffech gael y fanyleb gyflawn er mwyn gwneud eich inswleiddio eich hun dylech gael copi o'r Rheoliadau (OS 1975 Rhif 1763).

### **24. Beth os na ddangosir fy nhŷ ar y map na'r rhestr?**

Os ydych yn credu nad yw neu na fydd sŵn y traffig ar y ffordd newydd neu'r ffordd sydd wedi'i gwella yn llai na'r lefel benodedig ac na ddangosir eich tŷ ar y map na'r rhestr, cewch apelio at yr awdurdod priffyrdd o fewn chwe mis ar ôl y dyddiad pryd yr adnewydw y map neu'r rhestr i'w archwilio gan y cyhoedd (neu o fewn 12 mis ar ôl y dyddiad pan agorwyd neu pan ailagorwyd y ffordd i draffig cyhoeddus). Os byddant yn gwrthod eich apêl rhaid iddynt roi eu rhesymau.

### **25. A oes gen i hawl i gael inswleiddiad os yw'r ffordd wedi'i haddasu ond heb gael lôn gerbydau newydd ychwanegol?**

Os yw'r ffordd wedi'i lledu neu wedi'i hunioni neu wedi'i chodi neu wedi'i gostwng a bod lefel y sŵn yn codi i'r lefel benodedig neu uwchlaw'r lefel benodedig, gall yr awdurdod gynnig inswleiddiad i chi ond ni allwch ei fynnu fel hawl.

## **26. Yr wyf yn denant. Oes modd i mi gael inswleiddiad?**

Oes, ond rhaid i chi roi gwybod i'ch landlord am y cynnig ac wrth ateb yr awdurdod rhaid i chi roi gwybod iddynt beth mae'n ei ddweud.

## ***lawndal am effeithiad andwyol o dan Ran 1 Deddf lawndal Tir 1973***

### **27. Beth yw 'effeithiad andwyol'?**

Ymadrodd yw hwn a ddefnyddir i ddisgrifio dibrisiant yng ngwerth eiddo a achosir gan ddatblygiad cyhoeddus. Hwyrach y bydd gennych hawl i gael iawndal am effeithiad andwyol o dan Ran I Deddf lawndal Tir 1973 lle nad oes angen unrhyw ran o'ch eiddo ar gyfer y datblygiad.

### **28. O dan ba amgylchiadau y gallaf hawlio iawndal effeithiad andwyol ?**

Rhaid i'r dibrisiant fod yn fwy na £50, a rhaid iddo gael ei achosi gan sŵn neu effeithiau eraill (a elwir yn 'ffactorau ffisegol') sy'n deillio o ddefnyddio rhai datblygiadau cyhoeddus, sef:

*Ffyrdd:* Pob ffordd gyhoeddus newydd, addasiadau i leoliad, lled neu lefel unrhyw ddarn o lôn gerbyd a darparu lonydd cerbydau ychwanegol, gan gynnwys deciau dwbl. (Nid yw gosod wyneb newydd yn cyfrif.)

*Meysydd Awyr* (gan gynnwys meysydd awyr cynghorau a rhai mewn perchnogaeth breifat): meysydd awyr newydd ac, mewn meysydd awyr sydd eisoes yn bodoli:

- a adeiladu rhedegfa newydd, ail-alinio mawr ar redegfa bresennol, neu ymestyn neu gryfhau rhedegfa bresennol, neu
- b ychwanegiad neu addasiad sylweddol i lain baratoi neu lain ymyl

*Rhai datblygiadau cyhoeddus eraill* ond dim ond os yw'r Deddfau Seneddol y cânt eu gweithredu oddi tanynt yn diddymu hawl y cyhoedd i gymryd camau ynglŷn â niwsans yn ôl cyfraith gwlad.

*Newid defnydd tir* lle ceir datblygiad cyhoeddus sy'n achosi unrhyw un o'r ffactorau ffisegol.

### **29. Beth yw'r ffactorau ffisegol?**

Sŵn, dirgryniadau, arogleuon, mwg a golau artiffisial ac arllwys unrhyw sylwedd solid neu hylif ar eich tir. Rhaid i'r rhain godi yn sgil defnyddio'r datblygiad (nid wrth ei adeiladu) a rhaid i ffynhonnell y ffactorau ffisegol fod ar y datblygiad cyhoeddus newydd neu'r datblygiad sydd wedi'i newid neu ynddo. Er enghraifft, os caiff ffordd ei lledu, rhaid i'r sŵn etc ddeillio o'r traffig sy'n teithio ar hyd y darn o'r ffordd sydd wedi'i lledu. Ni allwch gael iawndal am effeithiau cynnydd y traffig ymhellach i lawr y ffordd lle nad oes unrhyw welliannau wedi'u gwneud. Ond yn achos meysydd awyr, gall y ffactorau ffisegol gynnwys y rhai a achosir gan awyrennau'n cyrraedd neu'n ymadael, hyd yn oed lle nad yw'r awyrennau o fewn ffiniau'r maes awyr.

### **30. Gallaf weld os oes gwaith ffordd wedi'i wneud, ond sut gallaf weld a yw rhedegfa maes awyr wedi'i haddasu?**

Mae'n ddyletswydd ar awdurdodau cyhoeddus i gadw cofnodion a darparu gwybodaeth am unrhyw ddatblygiad cyhoeddus a allai arwain at geisiadau am iawndal effeithiad andwyol. Fel mesur diogelwch ychwanegol yn achos meysydd awyr, gellir gofyn i'r Ysgrifennydd Gwladol dros Drafnidiaeth gadarnhau mewn achosion amheus a oes gwaith cymwys wedi cael ei wneud.

### **31. A sut gallaf ddarganfod a yw datblygiad cyhoeddus heblaw gwaith ffordd yn gymwys ai peidio?**

A siarad yn gyffredinol, mae'r gyfraith gyffredin yn rhoi hawl i ddwyn achos am niwsans lle mae ymyriad anghyfreithlon â defnydd neu fwynhad neu fuddiant person mewn eiddo. Ond mewn rhai achosion, gall fod gan awdurdod sy'n gwneud datblygiad imiwnedd statudol rhag achosion o'r fath. Os felly, mae'n bosibl y bydd gennych hawl i wneud cais am iawndal effeithiad andwyol. Ond os nad oes gan yr awdurdod imiwnedd o'r fath, mater i chi fyddai dwyn achos am niwsans. Felly mae'n bwysig iawn gofyn am gyngor cyfreithiol i ddarganfod a oes gan yr awdurdod sy'n gyfrifol imiwnedd statudol ai peidio.

### **32. Mae rhan o'm gardd yn cael ei chymryd ar gyfer datblygiad cyhoeddus. A fydd modd i mi gael rhagor o iawndal effeithiad andwyol pan fydd y datblygiad wedi'i orffen ac yn cael ei ddefnyddio?**

Na fydd. Bydd eich iawndal am golli rhan o'ch gardd yn cymryd i ystyriaeth effaith defnyddio'r datblygiad ar werth gweddill eich cartref. Fel arfer, ar gyfer pobl na chymerir unrhyw dir oddi wrthynt y mae iawndal effeithiad andwyol o dan Ran I Deddf Iawndal Tir 1973 yn gymwys.

### **33. Pwy all wneud cais am iawndal effeithiad andwyol?**

Yn y bôn, cewch wneud cais os ydych yn berchen ar eich tŷ neu'ch fflat (hy, eich bod yn rhydd-ddeiliad neu'n lesddeiliad gyda phrydles o dair blynedd a mwy ar ôl) a'ch bod yn byw ynddo. Os oes gennych hawl, fel y perchennog, i feddiannu'r eiddo (hy, nid ydych wedi'i osod i neb arall), yna rhaid i chi fod yn ei feddiannu eich hun pan fyddwch yn gwneud y cais. Ond os ydych wedi gosod yr eiddo, mae'n bosibl o hyd fod gennych hawl i wneud cais.

Beth bynnag, rhaid i chi fod wedi dod yn berchennog cyn i'r datblygiad cyhoeddus ddechrau cael ei ddefnyddio, a rhaid i chi fod yn berchennog ar y dyddiad y gwnewch eich cais. (Gweler paragraff 44, os ydych wedi gwneud contract i werthu'ch cartref cyn gwneud cais).

### **34. Bu farw fy nhad cyn cyflwyno cais a gadawodd y tŷ i mi. A oes modd i mi wneud cais?**

Mae'n bosibl y gallwch wneud cais os gwnaethoch etifeddu tŷ oddi wrth rywun a fyddai wedi bod mewn sefyllfa i wneud cais pe bai wedi byw yn ddigon hir, ond dylech holi cyfreithiwr ynghylch hyn.

### **35. Yr wyf yn lesddeiliad ac yr wyf wedi rhoi hysbysiad fy mod eisiau prynu'r rhydd-ddaliad o dan Ddeddf Diwygio Prydlesi 1967. A allaf wneud cais?**

O dan rai amgylchiadau, gallwch. Er enghraifft, os rhoesoch hysbysiad o'ch dymuniad i gael y rhydd-ddaliad cyn i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio, gallwch wneud cais hyd un oed os oes gan eich prydles lai na thair blynedd i redeg

pan fyddwch yn gwneud eich cais neu os ydych wedi caffael y rhydd-ddaliad neu wedi cael prydles estynedig ers i'r defnydd ddechrau.

### **36. Am beth y gallaf wneud cais?**

Dibrisiant o fwy na £50 yng ngwerth marchnad eich buddiant yn eich cartref ar y dyddiad prisio, sef 12 mis ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio. Os bydd iawndal yn daladwy, caiff costau rhesymol prisio neu gostau cyfreithiol rhesymol y bu i chi eu hysgwyddo wrth baratoi a negodi'ch cais eu talu hefyd. Bydd llog syml yn daladwy gan yr awdurdod o ddyddiad eich cais neu ddiwrnod cyntaf y cais (gweler paragraffau 40 a 41), p'un bynnag sydd hwyraf, hyd nes y caiff yr iawndal ei dalu.

### **37. A gaiff gwerth marchnad fy nhŷ neu fy fflat ar y dyddiad prisio ei gymharu â'i werth cyn i'r datblygiad fod yno?**

Na chaiff. Sail yr iawndal yw'r gwahaniaeth mewn gwerth sy'n deillio o unrhyw 'ffactorau ffisegol' newydd (neu unrhyw gynnydd yn y 'ffactorau ffisegol' sy'n bodoli eisoes) yn sgil defnyddio'r datblygiad. Y cwestiwn felly yw a yw, ac, ar y dyddiad prisio, o faint y mae gwerth marchnad eich buddiant yn eich cartref yn llai nag a fyddai pe na bai'r 'ffactorau ffisegol', h.y. sŵn etc, un dod o'r datblygiad newydd neu'r datblygiad a addaswyd, wedi digwydd (gan gymryd i ystyriaeth fudd unrhyw inswleiddiad y byddai gennych hawl i'w gael ac unrhyw waith adfer arall - gweler paragraff 39).

### **38. A beth yw'r pethau na allaf wneud cais ar eu cyfer?**

Ni allwch wneud cais am golli golygfa, am anghyfleustra personol nac am effaith defnydd dwysach ar ddatblygiad cyhoeddus sydd heb ei newid. Hefyd rhaid prisio tŷ neu fflat fel y tŷ neu fflat gan anwybyddu unrhyw werth ychwanegol a all fod iddo at ddiben gwahanol megis swyddfa neu ar gyfer ailddatblygiad.



### **39. A oes modd i'm hiawndal gael ei ostwng am unrhyw reswm?**

Os oes gennych hawl i gael inswleiddiad neu os yw'r awdurdod cyfrifol wedi ymgymryd â darparu inswleiddiad neu â thalu grant mewn perthynas â'i ddarparu, caiff y fantais ei chymryd i ystyriaeth ac fe gymerir yn ganiataol at ddibenion prisio ei fod wedi'i osod. Yn yr un modd, lle mae awdurdod wedi gwneud gwaith adfer arall megis rhwystr sŵn neu os yw gwaith o'r fath wrthi'n cael ei wneud, caiff y fantais ei chymryd i ystyriaeth. Hefyd, os cynyddir gwerth eich eiddo gan ddatblygiad yr awdurdod, caiff hynny ei gymryd i ystyriaeth a'i osod yn erbyn y cais.

### **40. Pryd dylwn i wneud cais?**

Fel rheol, ar y dyddiad cais cyntaf neu ar ôl hynny, sef 12 mis ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio (ond gweler yr adran nesaf i weld achosion arbennig). Dylech gyflwyno'ch cais o fewn chwe blynedd ar ôl y dyddiad cais cyntaf, oherwydd wedi hynny daw effaith y Deddfau Cyfyngiadau Achosion i rym ac ni fydd gennych hawl bellach i adennill iawndal.

### **41. Beth sy'n digwydd os oes rhaid i mi symud cyn i mi allu gwneud cais?**

Os byddwch yn symud yn ystod y flwyddyn ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio, cewch gofrestru cais cyn gwerthu (gweler yr adran nesaf).

### **42. Sut caiff swm yr iawndal ei benderfynu, a beth sy'n digwydd os bydd anghydfod yn ei gylch?**

Fel arfer cytunir ar y swm trwy drafodaethau rhwng y partïon o dan sylw. Ond os na ellir cytuno, gellir cyfeirio'r achos at y Tribiwnlys Tiroedd, corff annibynnol, arbenigol a benodwyd i ddeilio gydag anghydfodau o'r fath. Mae'n ddoeth cymryd cyngor proffesiynol yn gyntaf. Mae gan y Tribiwnlys y pŵer i ddyfarnu costau i'r naill barti neu'r llall. (Mae'n bosibl - yn ôl disgrisiwn y Tribiwnlys ac os yw'r holl bartion yn fodlon – i'r achos gael ei benderfynu ar sail sylwadau ysgrifenedig yn hytrach na gwrandawriad).

### **43. A oes modd i mi gael iawndal effeithiad andwyol ymlaen llaw, cyn iddo gael ei setlo?**

Does dim rhwymedigaeth statudol i wneud taliadau o'r fath.

### ***Gwerthu'ch cartref yn ystod y flwyddyn ar ôl i'r datblygiad cyhoeddus ddechrau cael ei ddefnyddio.***

*Gwerthu'n breifat*

### **44. A allaf wneud cais am effeithiad andwyol os byddaf yn gwerthu fy nghartref neu'n caniatáu prydles arno?**

Dim ond os byddwch yn gwneud contract i werthu neu (os nad yw'r eiddo'n annedd) i ganiatáu prydles yn ystod y 12 mis cyntaf ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio.

Fel rheol, ni ellir gwneud ceisiadau tan 12 mis wedi i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio, ond os ydych eisiau gwerthu yn ystod y cyfnod hwnnw gallwch gyflwyno hysbysiad cais i'r awdurdod. Rhaid i chi wneud hyn *ar ôl* cyfnewid contractau i werthu a *chyn* cwblhau'r gwerthiant neu ganiatáu'r brydles.

### **45. Tra byddaf yn aros am brynwr i'm tŷ, yr wyf eisiau symud i annedd arall. A oes modd i mi wneud cais o hyd?**

Oni bai eich bod yn meddiannu'r tŷ fel eich preswylfa neu ei fod wedi'i osod ar y dyddiad y gwnewch eich cais, ni fyddwch yn gymwys a bydd eich cais yn aneffeithiol.

### **46. Sut caiff fy iawndal ei asesu?**

Yn yr un ffordd â phe na baech wedi gwerthu'ch cartref, hy, trwy gyfeirio at y prisiau a oedd yn bodoli ar y dyddiad prisio, sef 12 mis ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio, ond gan gymryd yn ganiataol nad yw'ch cartref yn rhan o gontract gwerthu.

### **47. Ond gallai'r tŷ fod wedi'i addasu gan y prynwr erbyn hynny - a fydd hynny'n effeithio ar fy iawndal?**

Na fydd. Cymerir bod cyflwr eich tŷ yr un fath â'r hyn oedd ar y dyddiad y cyflwynwyd eich hysbysiad cais, a rhaid i'r prynwr adael i'r awdurdod arolygu a phrisio'r tŷ mewn cysylltiad â'ch cais.

**48. Mae'r sŵn a'r niwsans cyffredinol o'r datblygiad newydd mor ddrwg fel na allaf ddiodef parhau i fyw yn fy nghartref presennol - a oes modd i'r awdurdod helpu?**

Os ydych yn berchennog-ddeiliad (hy eich bod yn rhydd-ddeiliad neu bod gennych brydles o dair blynedd neu fwy i redeg a'ch bod yn meddiannu'r eiddo) ac os yw'r awdurdod yn cytuno bod defnyddio'r datblygiad yn effeithio'n ddifrifol ar eich mwynhad o'ch cartref, mae'n bosibl y cytunant i'w brynu oddi wrthyh.

**49. Pryd dylwn i fynd at yr awdurdod?**

Cyn gynted ag y byddwch yn meddwl bod y sefyllfa'n mynd i fod yn ddigon drwg i gyfiawnhau bod yr awdurdod yn ei brynu. Rhaid llofnodi contract prynu ar sail niwsans o ddatblygiad newydd neu ddatblygiad sydd wedi'i addasu o fewn blwyddyn ar ôl i'r datblygiad ddechrau cael ei ddefnyddio.

**50. Ni allaf werthu fy nghartref oherwydd y rhagolwg y bydd ffordd neu ddatblygiad cyhoeddus arall yn agos at fy nghartref. A oes modd i'r awdurdod helpu?**

Os yw'r awdurdod o'r farn y bydd y ffordd neu'r datblygiad arall yn effeithio'n ddifrifol ar eich mwynhad o'ch cartref pan fydd yn dechrau cael ei ddefnyddio, fe all y byddant, yn dibynnu ar yr amgylchiadau unigol, yn fodlon ei brynu oddi wrthyh.

**51. Pa mor fuan y gallant wneud hynny?**

O'r un amser ag y byddech wedi gallu cyflwyno hysbysiad malltod iddynt pe bai angen eich cartref i wneud lle ar gyfer y datblygiad ei hun. (Mae Llyfryn I y gyfres hon, *Eich cartref a phrynu gorfodol*, yn egluro pryd y gellir cyflwyno hysbysiadau malltod).

**52. A gaf fi daliad colli cartref?**

Na chewch. Gan nad oes ar yr awdurdod angen eich cartref ac nad yw'n ofynnol i chi symud, ni fyddwch yn cael taliad colli cartref.