DYFARNIAD YNGHYLCH A GYDYMFFURFIWYD Â RHEOLIADAU ADEILADU 2010 (FEL Y'U DIWYGIWYD) MEWN CYSYLLTIAD Â RHANDY DEULAWR ARFAETHEDIG

Y gwaith arfaethedig a'r cwestiwn sy'n codi

1. Mae'r dogfennau a gyflwynwyd yn dangos mai'r gwaith adeiladu arfaethedig y mae'r dyfarniad hwn yn ymwneud ag ef yw codi adeilad deulawr o fewn cwrtil tŷ annedd 3 llawr presennol, a gysylltir â'r tŷ annedd presennol gan do bach dros fynedfa'r adeilad newydd arfaethedig.

2. Roedd y gwaith arfaethedig yn destun cais planiau llawn a wrthodwyd gan yr Awdurdod Lleol ar 10 Hydref 2018 ar y sail nad oedd y gwaith adeiladu arfaethedig yn cydymffurfio â'r gofynion a ganlyn yn Rheoliadau Adeiladu 2010 ("y Rheoliadau Adeiladu"):

   2.1. Rheoliadau 37A a 38B (Systemau llethu tân awtomatig) (mae penderfyniad yr Awdurdod Lleol yn cyfeirio at Ran B1, Adran 2);
   2.2. Rheoliadau 36 (Arbed dŵr – anheddau newydd) a 37 (cyfrifo faint o ddŵr dihalog sy'n cael ei ddefnyddio)/Rhan G2 o Atodlen 1;
   2.3. Rhan L1 o Atodlen 1 (Arbed tanwydd ac ynni) (mae penderfyniad yr Awdurdod Lleol yn cyfeirio at Ran L1A);
   2.4. Rhan M1 o Atodlen 1 (Mynediad i adeiladau a defnydd ohonynt);
   2.5. Rhan R1 o Atodlen 1 (Seilwaith ffisegol o fewn yr adeilad).

3. Rydych wedi gofyn am ddyfarniad ynghylch a yw'r gwaith arfaethedig yn cydymffurfio â gofynion y Rheoliadau Adeiladu a nodir uchod.

Achos yr ymgeisydd

4. Rydych yn ystyried:

   4.1. Nad yw'r gwaith adeiladu arfaethedig yn golygu codi annedd newydd. Nid yw'n ofynnol, felly, i'r gwaith arfaethedig gydymffurfio â darpariaethau y Rheoliadau Adeiladu a restrir ym mharagraff 2;
   4.2. Bod yr adeilad newydd arfaethedig yn rhandy nad yw'n annedd newydd at ddibenion gofynion y Rheoliadau Adeiladau ond, yn hytrach, y bydd yn rhan o dŷ annedd presennol. I'r perwyl hwn, rydych yn cyfeirio at ddiffiniadau mewn Dogfennau Cymeradwy ac yn datgan y bydd y rhandy arfaethedig yn hollol ddibynnol ar yr adeilad presennol ar gyfer gwasanaethau ac mai un teulu a fydd yn preswylio yn y tŷ annedd presennol a'r rhandy arfaethedig, gan rannu cyfleusterau yn y ddau adeilad.

5. Rydych yn nodi y byddai defnyddio'r rhandy arfaethedig fel annedd newydd yn mynd yn groes i'r caniatâd cynllunio. Rydych yn nodi hefyd fod dehongliad yr Awdurdod Lleol o'r Rheoliadau Adeiladu yn mynd yn groes i Benderfyniad y Cynllun Awdurdod Partner.

6. Fe wnaethoch godi'r pwyntiau ychwanegol a ganlyn mewn cysylltiad â gofynion penodol y Rheoliadau Adeiladu a restrir ym mharagraff 2:

6.1. Rheoliadau 37A a 38B (Systemau llethu tân awtomatig) - Rydych yn cyfeirio at Fesur Diogelwch Tân Domestig (Cymru) 2011 ac yn nodi ei fod yn gymwys i breswylfa. Rydych yn ystyried nad yw'r rhandy arfaethedig yn breswylfa o fewn y diffiniad a roddir yn y Mesur. Rydych yn datgan mewn ymateb i fater a godwyd gan yr Awdurdod Lleol nad oes unrhyw beth yn y ddeddfwriaeth ynghylch drysau cysylltu. Rydych yn nodi hefyd fod gofynion B4 (Atal Tanau rhag Lledaenu'n Allanol) wedi eu hepgor o benderfyniad yr Awdurdod Lleol, a chan fod y darpariaethau hyn hefyd yn gymwys i dai annedd newydd, fod y dull hwn o weithredu yn anghyson;

6.2. Rheoliadau 36 (Arbed dŵr – anheddau newydd) - Rydych yn ystyried y byddai'n amhosibl cyfrifo'r effeithlonrwydd dŵr fel sy'n ofynnol gan y rheoliad gan ddefnyddio'r "Water Efficiency Calculator for New Dwellings" a gyhoeddwyd ym mis Medi 2009 gan DCLG gan nad oes cysylltiad newydd â'r prif rwydwaith yn cael ei wneud;

6.3. Rhan M1 o Atodlen 1 (Mynediad i adeiladau a defnydd ohonynt) - Rydych yn nodi bod Dogfen Gymeradwy M yn datgan mai ystyr annedd yw tŷ neu fflat ("a house or flat"). Rydych yn ystyried bod y tŷ yn bodoli eisoes a'i fod yn cydymffurfio â Rhan M pan gafodd ei adeiladu. Rydych yn datgan bod y prif dŷ yn rhan o'r un aelwyd ac y bydd felly yn gwbl hygyrch i'r rhai sy'n defnyddio'r rhandy, ac yn ystyried na ellir cael dau dŷ ar yr un safle;

6.4. Rhan R1 o Atodlen 1 (Seilwaith ffisegol o fewn yr adeilad) - Rydych yn nodi bod y gofyniad hwn yn ymwneud ag adeiladau newydd, ond rydych yn ystyried bod hyn yn golygu anheddau newydd. Rydych yn nodi bod cyfleusterau band eang ar gael o fewn y tŷ annedd eisoes ac y gellir eu hymestyn i'r rhandy yn ôl y gofyn.

Achos yr Awdurdod Lleol

7. Mae'r Awdurdod Lleol yn ystyried bod y gwaith adeiladu yn golygu codi annedd newydd gan fod yr adeilad newydd yn un hunangynhwysol gyda mynedfa annibynnol. Mae'n ystyried bod y rhandy yn adeilad ar wahân, a gynlluniwyd i'w ddefnyddio ar wahân ac y bwriedir ei ddefnyddio ar gyfer byw, cysgu, coginio ac ymolchi ynddo. Mae'n nodi nad oes drws cysylltu mewnol rhwng y rhandy a'r annedd bresennol. Mewn perthynas â gofynion penodol y Rheoliadau Adeiladu, mae'n ystyried:

7.1. Bod rheoliad 37A yn gymwys gan fod y rhandy arfaethedig wedi ei ystyried yn uned breswyl debyg i annedd newydd;

7.2. Bod rheoliad 36 a Rhan G2 o Atodlen 1 yn gymwys gan fod y gwaith adeiladau arfaethedig yn golygu codi annedd newydd;

7.3. Bod Rhan L1 o Atodlen 1 yn gymwys os oes gan y rhandy ei system wresogi ac awyru annibynnol ei hun a bod y sawl sy'n preswylio yno yn gallu rheoli'r gwasanaethau hynny yn annibynnol;

7.4. Bod Rhan M1 o Atodlen 1 yn gymwys gan fod y rhandy yn annedd newydd;

7.5. Bod Rhan R1 o Atodlen 1 yn gymwys gan fod codi'r rhandy yn golygu codi adeilad newydd a'i fod yn debyg i annedd.

Ystyriaeth Gweinidogion Cymru

8. Mae Gweinidogion Cymru wedi ystyried yn ofalus amgylchiadau penodol yr achos a gyflwynwyd gan y partïon. Maent yn nodi y gofynnwyd iddynt wneud dyfarniad ynghylch a yw'r gwaith adeiladu arfaethedig yn cydymffurfio â darpariaethau y Rheoliadau Adeiladu a restrir ym mharagraff 2 uchod, neu a yw'n ofynnol iddo wneud hynny.

9. Nid yw penderfyniad awdurdod cynllunio lleol ynghylch dosbarthiad yr adeilad at ddibenion cynllunio yn ystyriaeth berthnasol at ddibenion y rheoliadau adeiladu.

10. Mae Gweinidogion Cymru wedi ystyried Nodyn Cyngor Penderfyniad y Cynllun Awdurdod Partner. Trefniant anffurfiol rhwng Awdurdodau Lleol yw'r Cynllun Partneriaeth. Gwneir y penderfyniad mewn perthynas â chais y Rheoliadau Adeiladu gan yr Awdurdod Lleol lle mae'r gwaith adeiladu yn cael ei wneud. Mater i Weinidogion Cymru yw gwneud y dyfarniad hwn.

Rheoliadau 37A a 37B – System llethu tân awtomatig

11. Mae rheoliad 37A yn gymwys pan fo gwaith adeiladu yn golygu codi adeilad neu newid defnydd adeilad yn sylweddol (fel y'i diffinnir at ddibenion rheoliad 37A) mewn perthynas â nifer o gategorïau o adeiladau gan gynnwys tai annedd. Mewn adeilad y mae'r rheoliad yn gymwys iddo, rhaid darparu system llethu tân awtomatig a gaiff ei gosod a'i gweithredu yn unol â'r gofynion a nodir yn rheoliad 37B.

12. Mae Gweinidogion Cymru o'r farn bod y gwaith adeiladu arfaethedig yn golygu codi adeilad yn unol â rheoliad 3(1)(a) (gwaith adeiladu) o'r Rheoliadau Adeiladu. Mae Gweinidogion Cymru yn ystyried, felly, mai'r cwestiwn wrth ddyfarnu a yw rheoliad 37A yn gymwys i'r gwaith arfaethedig yw p'un a yw'r adeilad newydd arfaethedig yn dŷ annedd at ddibenion y rheoliad hwnnw.

13. Nid yw'r cwestiwn ar gyfer Gweinidogion Cymru ond yn ymwneud â chydymffurfedd â rheoliad 37A, felly nid yw Mesur Diogelwch Tân Domestig (Cymru) 2011 yn berthnasol i'r dyfarniad hwn. Mae Gweinidogion Cymru yn nodi, fodd bynnag, fod y diffiniad o "preswylfa" yn y Mesur yn cynnwys "tŷ annedd" ac y cafodd y diffiniad o "tŷ annedd" ei ddiwygio gan Orchymyn Diogelwch Tân Domestig (Diffinio Preswylfa) (Cymru) 2013/2723 er mwyn rhoi iddo'r ystyr a roddir i "dwelling house" yn rheoliad 2(1) o'r Rheoliadau Adeiladu.

14. Mae Gweinidogion Cymru wedi ystyried eich dadl bod y ffaith nad yw'r Awdurdod Lleol yn ei gwneud yn ofynnol i'r gwaith gydymffurfio â Rhan B4 (atal tanau rhag lledaenu'n allanol) o Atodlen 1 i'r Rheoliadau Adeiladu yn

arwain at anghysondeb. Gan nad oedd y gofyniad hwn yn rhan o wrthodiad yr Awdurdod Lleol, nid yw'n fater yr ydych wedi gofyn i Weinidogion Cymru ddyfarnu yn ei gylch.

15. Mae rheoliad 2(1) o'r Rheoliadau Adeiladu yn nodi "dwelling-house does not include a flat or a building containing a flat". Nid yw hyn ond yn darparu, felly, nad yw fflat neu adeilad yn dŷ annedd ("dwelling-house"). Nid oes diffiniad o dŷ annedd yn Neddf Adeiladu 1984 ("Deddf 1984"). O ganlyniad, yn unol ag egwyddorion sylfaenol dehongli deddfwriaeth, mae Gweinidogion Cymru wedi ystyried ystyr "dwelling-house" mewn Saesneg syml mewn perthynas ag amgylchiadau'r achos hwn er mwyn penderfynu a yw'r adeilad newydd arfaethedig yn dŷ annedd neu'n "dwelling-house" at ddibenion rheoliad 37A.

16. Mae Geiriadur Saesneg Rhydychen yn nodi mai ystyr "dwelling house" yw "a house, used as a residence, not as an office etc.". Y diffiniad o "house" yw "a building for human habitation". Y diffiniad o "residence" yw "the place where a person resides".

17. Ar sail yr wybodaeth sydd ar gael ar ffurf y planiau a'r dogfennau a gyflwynwyd, mae yn yr adeilad newydd arfaethedig yr holl elfennau sy'n hanfodol er mwyn i berson neu bersonau breswylio ynddo. Bydd yn cynnwys yr holl gyfleusterau sy'n ofynnol er mwyn gallu byw, cysgu a choginio. Nid oes unrhyw ryngweithiad ffisegol â'r adeilad presennol ar wahân i'r cyswllt to. Mae gan yr adeilad newydd arfaethedig ei fynedfa annibynnol ei hun. Mae Gweinidogion Cymru o'r farn, felly, fod yr adeilad newydd arfaethedig yn dŷ annedd. Mae Gweinidogion Cymru wedi ystyried eich dadl bod yr adeilad newydd yn ddibynnol ar yr adeilad presennol am wasanaethau. Nid yw hyn yn newid dosbarthiad yr adeilad, sef tŷ annedd, gan ei fod yn parhau i fod yn adeilad y bydd pobl yn preswylio ynddo.

18. Mae Gweinidogion Cymru wedi ystyried eich dadl mai un tŷ annedd sydd, ac maent wedi ystyried y diffiniad o "dwellinghouse" yn Atodiad E i Ddogfen Gymeradwy B (Diogelwch Tân) Cyfrol 1, sy'n rhoi'r diffiniad a ganlyn o dŷ annedd:

> "A unit of residential accommodation occupied (whether or not as a sole or main residence);
> (a) by a single person or by people living together as a family
> (b) by not more than six residents living together as a single household, including a household where care is provided for residents."

19. Mae gofynion y Rheoliadau Adeiladu yn gymwys i waith adeiladu yn unig, felly nid oes ond angen i'r dyfarniad hwn roi sylw i'r gwaith arfaethedig i godi'r adeilad newydd. Mae Gweinidogion Cymru o'r farn, o ystyried amgylchiadau'r achos hwn, mai'r uned o lety preswyl yw'r adeilad newydd arfaethedig.

20. Mae Gweinidogion Cymru yn ystyried, felly, fod y gwaith adeiladu arfaethedig yn golygu codi tŷ annedd ac, o ganlyniad, nad yw'r cynigion fel y'u cyflwynwyd yn arddangos cydymffurfedd â rheoliadau 37A a 37B.

Rheoliadau 36 (Arbed dŵr – anheddau newydd) a 37 (cyfrifo faint o ddŵr dihalog sy'n cael ei ddefnyddio)/Rhan G2 o Atodlen 1

21. Mae gofynion Rhan G2 o Atodlen 1 a rheoliad 36 yn gymwys pan fo annedd yn cael ei chodi. Mae rheoliad 37 yn darparu, pan fo rheoliad 36 yn gymwys, fod rhaid i'r person sy'n gwneud y gwaith roi hysbysiad i'r awdurdod lleol sy'n pennu faint o ddŵr dihalog a ddylai gael ei ddefnyddio ar gyfer pob person bob dydd mewn perthynas â'r annedd a gwblheir.

22. Fel a nodir ym mharagraff 12, mae Gweinidogion Cymru o'r farn bod y gwaith adeiladu arfaethedig yn golygu codi adeilad. Mae Gweinidogion Cymru yn ystyried, felly, mai'r cwestiwn wrth ddyfarnu a yw gofynion rheoliadau 36 a 37/Rhan G2 o Atodlen 1 yn gymwys yw p'un a yw'r adeilad newydd yn annedd at ddiben y gofynion hynny.

23. Mae rheoliad 2(1) o'r Rheoliadau Adeiladu yn nodi "dwelling includes a dwelling-house and a flat". Nid yw "dwelling" yn cael ei ddiffinio yn Nogfen Gymeradwy G nac yn Neddf 1984. Am y rhesymau sy'n cael eu hegluro ym mharagraff 17, mae Gweinidogion Cymru yn ystyried bod yr adeilad newydd yn annedd.

24. Mae Gweinidogion Cymru wedi ystyried eich dadl y byddai'n amhosibl cyfrifo'r effeithlonrwydd dŵr fel sy'n ofynnol gan y rheoliad gan ddefnyddio'r "Water Efficiency Calculator for New Dwellings" a gyhoeddwyd ym mis Medi 2009 gan DCLG gan nad oes cysylltiad newydd â'r prif rwydwaith yn cael ei wneud. Barn Gweinidogion Cymru yw y byddai'n bosibl cyfrifo'r effeithlonrwydd dŵr hyd yn oed os na wneir unrhyw gysylltiad newydd â'r prif rwydwaith. Mae'r gyfrifiannell dŵr yn cymryd swm y dŵr a ddefnyddir ar gyfer pob gosodiad a neu/beiriant ac yn cyfrifo'r defnydd cyffredinol er mwyn sicrhau nad yw'n fwy na 125 litr ar gyfer pob person bob dydd. Mae'r dull hwn yn gofyn am ddefnyddio'r ffigurau defnydd dŵr a ddarperir ym manylion y gwneuthurwr am y cynnyrch, ac nid yw'n dibynnu ar darddiad y cyflenwad dŵr.

25. Mae Gweinidogion Cymru yn ystyried, felly, fod y gwaith adeiladu arfaethedig yn golygu codi annedd ac, o ganlyniad, nad yw'r cynigion fel y'u cyflwynwyd yn arddangos cydymffurfedd â rheoliadau 36 a 37 a Rhan G2.

Rhan L1 o Atodlen 1 – Arbed tanwydd ac ynni

26. Mae Rhan L1 yn darparu bod rhaid gwneud darpariaeth resymol ar gyfer arbed tanwydd ac ynni mewn adeiladau. Mae'r gofyniad yn gymwys i bob adeilad.

27. Fel a nodir ym mharagraff 12, mae Gweinidogion Cymru o'r farn bod y gwaith adeiladu arfaethedig yn golygu codi adeilad. Mae Gweinidogion Cymru yn ystyried, felly, bod y cwestiwn wrth ddyfarnu a yw'r gwaith adeiladu arfaethedig yn cydymffurfio â Rhan L1 yn ymwneud ag ystyried pa un o'r Dogfennau Cymeradwy perthnasol sy'n gymwys - L1A (ar gyfer anheddau newydd) neu L1B (ar gyfer anheddau presennol).

28. Mae Gweinidogion Cymru wedi ystyried Dogfen Gymeradwy L1A, sy'n diffinio "dwelling" fel "self-contained unit designed to accommodate a single household". Mae Gweinidogion Cymru o'r farn bod yr adeilad newydd arfaethedig yn cynnwys yr holl elfennau hanfodol sy'n angenrheidiol er mwyn lletya un aelwyd. Mae'n hunangynhwysol ac mae'n cynnwys yr holl gyfleusterau sy'n ofynnol er mwyn byw, cysgu a choginio. Mae Gweinidogion Cymru yn ystyried mai'r uned llety, o dan amgylchiadau'r achos hwn, yw'r adeilad newydd arfaethedig. Barn Gweinidogion Cymru, felly, yw bod Dogfen Gymeradwy L1A yn gymwys.

29. O ganlyniad, mae Gweinidogion Cymru yn ystyried nad yw'r cynigion fel y'u cyflwynwyd yn arddangos cydymffurfedd â Rhan L1.

Rhan M1 o Atodlen 1 – Mynediad i adeiladau a defnydd ohonynt

30. Mae Rhan M1 yn darparu bod rhaid gwneud darpariaeth resymol i bobl gael mynediad i'r adeilad a'i gyfleusterau a gwneud defnydd ohonynt. Nid yw gofynion y Rhan hon yn gymwys i estyniad i annedd neu newid sylweddol iddi.

31. Fel a nodir ym mharagraff 12, mae Gweinidogion Cymru o'r farn bod y gwaith adeiladu arfaethedig yn golygu codi adeilad. Nid yw, felly, yn estyniad nac yn newid sylweddol i annedd.

32. Mae Gweinidogion Cymru wedi ystyried y diffiniad o "dwelling" yn Nogfen Gymeradwy M, sef "a house or a flat." Mae Gweinidogion Cymru o'r farn bod yr adeilad newydd yn dŷ annedd, a'i fod felly yn dod o fewn y diffiniad o annedd. Mae Gweinidogion Cymru wedi ystyried eich dadl bod y tŷ yn bodoli eisoes, ond fel a nodir ym mharagraff 19 nid oes ond angen i'r dyfarniad hwn roi sylw i'r gwaith arfaethedig i greu'r adeilad newydd.

33. O ganlyniad, mae Gweinidogion Cymru yn ystyried nad yw'r cynigion fel y'u cyflwynwyd yn arddangos cydymffurfedd â Rhan M1.

Rhan R1 o Atodlen 1 – Seilwaith ffisegol o fewn yr adeilad

34. Mae Rhan R1 yn darparu bod rhaid i waith adeiladu gael ei gynnal mewn modd sy'n sicrhau bod seilwaith ffisegol sy'n barod ar gyfer rhwydweithiau cyflym o fewn yr adeilad. Mae Rhan R1 yn gymwys i waith adeiladu sy'n golygu codi adeilad.

35. Fel a nodir ym mharagraff 12, mae Gweinidogion Cymru o'r farn bod y gwaith adeiladu arfaethedig yn golygu codi adeilad. Maent yn ystyried, felly, nad yw'r cynigion fel y'u cyflwynwyd yn arddangos cydymffurfedd â Rhan R1.

Y dyfarniad

36. Mae Gweinidogion Cymru yn ystyried nad yw'r cynigion a gyflwynwyd yn cydymffurfio â'r gofynion a ganlyn yn y Rheoliadau Adeiladu: rheoliadau 37A

a 38B (darparu systemau llethu tân awtomatig), rheoliadau 36 a 37/ Rhan G2 o Atodlen 1 (arbed dŵr), Rhan L1 o Atodlen 1 (arbed tanwydd ac ynni), Rhan M1 o Atodlen 1 (mynediad i adeiladau a defnydd ohonynt) a Rhan R1 o Atodlen 1 (seilwaith ffisegol o fewn yr adeilad). Mae Gweinidogion Cymru wedi dod i'r casgliad felly, ac yn penderfynu trwy hyn, nad yw'r planiau ar gyfer y gwaith adeiladu arfaethedig yn cydymffurfio â'r gofynion hynny yn y Rheoliadau Adeiladu.

37. Sylwer hefyd nad oes gan Weinidogion Cymru unrhyw awdurdodaeth bellach mewn perthynas â'r achos hwn ac y dylid codi unrhyw faterion sy'n dilyn sy'n ymwneud â'r gwaith adeiladu gyda'r Corff Rheoli Adeiladu. Mae copi o'r llythyr hwn yn cael ei anfon at yr Awdurdod Lleol.