Canllaw i Gynllunio, Trwyddedu a Rheoliadau Adeiladu ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth

Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr
BRIDGEND County Borough Council

---

1. Cyflwyniad

Mae Tai Amlfeddiannaeth (HMOs) yn cael eu rheoleiddio trwy dair cyfundrefn ar wahân: **cynllunio**, **trwyddedu**, a **rheoliadau adeiladu**. Mae'r cyfundrefnau hyn yn aml yn gorgyffwrdd ond mae pob un yn ymdrin â gwahanol agweddau ar dai amlfeddiannaeth. Mae'n gyffredin i ymgeiswyr, landlordiaid a phreswylwyr fod yn ansicr pa reolau sy'n berthnasol i ba faterion.

Mae'r canllaw byr hwn yn nodi, mewn termau clir, rôl pob cyfundrefn reoleiddio a'r materion y maent yn eu cwmpasu, wedi'i gefnogi gan dabl cryno o gyfrifoldebau.

2. Cynllunio

Mae cynllunio yn rheoleiddio defnydd tir, datblygu, ac effaith tai amlfeddiannaeth ar eu hamgylchoedd. Mae'n canolbwyntio ar *effeithiau* tŷ amlfeddiannaeth, nid ei reolaeth o ddydd i ddydd na manylion ynghylch hunaniaeth meddianwyr (dim ond y defnydd o dir/eiddo a *natur y feddiannaeth*).

Mae cynllunio yn cwmpasu:

- **Newid defnydd** i dŷ amlfeddiannaeth (e.e., C3 (tŷ annedd) → C4 (Tŷ amlfeddiannaeth), tŷ amlfeddiannaeth sui generis mawr (defnyddiau nad ydynt yn dod o fewn unrhyw ddosbarth defnydd arall)).
- **Ceisiadau cynllunio ar gyfer tai amlfeddiannaeth newydd**.
- **Effaith ar gymeriad lleol**: osgoi gor-grynodiadau o dai amlfeddiannaeth, amwynder, cydbwysedd cymunedol, dwyster defnydd.
- **Effaith ar gymdogion (amwynder preswyl)**: gan gynnwys y potensial ar gyfer sŵn ac aflonyddwch (*nid* rheoli cwynion sŵn).
- **Estyniadau neu newidiadau ffisegol** sydd angen caniatâd cynllunio.
- **Dyluniad ac ymddangosiad allanol**.
- **Safonau amwynder** (lefel cynllunio): mannau cymunedol, storio biniau, ardal sychu dillad, ac ati (os nodir hynny ym mholisi'r Cynllun Datblygu Lleol).
- **Materion sy'n gysylltiedig â lleoliad**: h.y. mynediad, pwysau parcio, lle storio beiciau.

3. Trwyddedu

Mae trwyddedu yn canolbwyntio ar reoli tai amlfeddiannaeth yn ddiogel ac yn briodol ac addasrwydd landlordiaid ac asiantau. Mae'n ymwneud ag iechyd, diogelwch a llesiant meddianwyr. Er eu bod wedi'u cyhoeddi gan dîm Trwyddedu Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir (SRS), mae safonau trwyddedu yn cael eu gorfodi gan Iechyd yr Amgylchedd.

Mae trwyddedu yn cwmpasu:

- **Trwyddedu tai amlfeddiannaeth gorfodol**: eiddo gyda 5 neu fwy o breswylwyr sy'n ffurfio mwy nag un aelwyd; yn cynnwys tri llawr neu fwy; a rhannu amwynderau sylfaenol.

- **Cynlluniau trwyddedu ychwanegol neu ddethol** ar gyfer tai amlfeddiannaeth llai (heb eu cymhwyso gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr).
- **Gosod isafswm maint ystafelloedd ac yn sicrhau bod digon o gyfleusterau**
- **Addasrwydd y landlord/asiant**
- **Safonau rheoli**, gan gynnwys:
    - Darparu gwybodaeth i feddianwyr;
    - Rhoi mesurau tân a diogelwch cyffredinol ar waith;
    - Cynnal cyflenwadau dŵr, nwy, trydan;
    - Cadw rhannau cyffredin, ffitiadau, ac offer mewn cyflwr da;
    - Cynnal llety byw; a
    - Darparu gwaredu gwastraff priodol.
- **Asesu safonau tai o dan y System Sgorio Iechyd a Diogelwch Tai**
- **Gorlenwi ac uchafswm defnydd**
- **Amodau sy'n gofyn am gydymffurfiaeth barhaus**

4. Rheoliadau Adeiladu

Mae Rheoliadau Adeiladu yn sicrhau bod datblygiad tai amlfeddiannaeth yn bodloni safonau diogelwch / ansawdd gofynnol.

Mae rheoliadau adeiladu yn cwmpasu:

- Sicrhau cydymffurfiaeth â safonau sy'n ymwneud â:
    - Diogelwch tân (dulliau dianc, drysau tân, coridorau gwarchodedig, arwyddion, ac ati);
    - Goleuadau argyfwng;
    - Diogelwch strwythurol;
    - Safonau perfformiad sain;
    - Draenio, glanweithdra, awyru; a
    - Pherfformiad thermol ac effeithlonrwydd ynni.
- Yn berthnasol pan fydd eiddo yn cael ei drawsnewid, ei ymestyn neu ei newid i'w ddefnyddio fel tŷ amlfeddiannaeth. *Ni fyddai'n* ofynnol i dai/fflatiau wedi'u troi'n dai amlfeddiannaeth sy'n cael eu meddiannu gan bobl sy'n rhannu tenantiaeth, yn rhannu biliau a lle nad oes gan yr eiddo gloeon unigol ar ddrysau wneud cais am gymeradwyaeth rheoliadau adeiladu.

5. Crynodeb: Pwy sy'n cwmpasu beth?

Mater/Gofyniad	Cynllunio	Trwyddedu	Rheoliadau Adeiladu
Newid defnydd i dŷ amlfeddiannaeth	✓	✗	✗
Effeithiau ar gymdogion/amwynderau*	✓	✗	✗
Parcio, mynediad, storio gwastraff	✓	✗	✗
Meintiau ystafelloedd	✗	✓	✗
Lefelau defnydd	✗	✓	✗
Systemau diogelwch tân	✗	✓	✓
Perfformiad thermol	✗	✗	✓
Gwiriadau diogelwch nwy / trydan	✗	✓	Yn rhannol
Cyflwr a rheoli	✗	✓	✗

*Mae cynllunio yn ystyried effeithiau posibl ar amwynderau yn unig, nid gorfodi cwynion sŵn.