Memorandwm Esboniadol i Reoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan swyddogion polisi'r Rheoliadau Adeiladu ac fe'i gosodir gerbron Senedd Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

Datganiad y Ysgrifennydd y Cabinet

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025. Rwy'n fodlon bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Rebecca Evans AS
Ysgrifennydd y Cabinet dros yr Economi, Ynni a Chynllunio
17 Rhagfyr 2025

1. **Disgrifiad**
   1.1. Mae'r offeryn statudol hwn yn pennu'r gofynion gweithdrefnol ar gyfer rheolaeth adeiladu mewn perthynas ag adeiladau risg uwch yng Nghymru. Mae'n rhan o'r broses o weithredu Deddf Diogelwch Adeiladau 2022 ac mae'n ategu'r diwygiadau i Reoliadau Adeiladu 2010. Mae'r Rheoliadau yn nodi'r fframwaith ar gyfer cymeradwyo rheolaeth adeiladu, rheoli newid, adrodd gorfodol, a phrosesau ardystio ar gyfer adeiladau risg uwch, gan helpu i sicrhau diogelwch a chydymffurfiaeth â'r rheoliadau adeiladu cymwys.

2. **Materion o ddiddordeb arbennig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad**

   2.1. Dim.

3. **Cefndir Deddfwriaethol**

   3.1. Gwneir y Rheoliadau hyn o dan bwerau a roddwyd gan Ddeddf Adeiladu 1984, fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022 (Deddf 2022). Maent yn gymwys yn benodol i Gymru ac yn rhan o gyfres o ddiwygiadau wedi'u hanelu at wella diogelwch adeiladau yn dilyn trasiedi Tŵr Grenfell.

   3.2. Yn dilyn trasiedi Tŵr Grenfell, cafodd y Fonesig Judith Hackitt ei phenodi gan Lywodraeth y DU i arwain adolygiad annibynnol o reoliadau adeiladu a diogelwch tân yn Lloegr. Yn ei hadroddiad terfynol, amlinellodd y Fonesig Judith Hackitt yr angen am ddull gweithredu newydd mewn perthynas â rheoli risgiau diogelwch tân a risgiau diogelwch strwythurol mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth uchel, ynghyd â newidiadau sylfaenol i'r ffordd mae rheolaeth adeiladu yn gweithredu. Pwysleisiodd hefyd yr angen i wella lefelau cymhwysedd yn ehangach ym mhob rhan o'r proffesiwn a'r diwydiant.

   3.3. Datblygodd Grŵp Arbenigol Llywodraeth Cymru ar Ddiogelwch Adeiladau ‘Fap tuag at Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru’ gan gymhwyso argymhellion adroddiad Hackitt at Gymru. Ymhelaethwyd ar y cynigion hyn yn y Papur Gwyn: Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru, a nododd sut roeddem yn bwriadu ymdrin â'r materion yn y camau dylunio ac adeiladu a meddiannu. Esboniodd y Papur Gwyn y byddai newidiadau i'r gyfundrefn dylunio ac adeiladu yng Nghymru yn cael eu cyflwyno drwy Ddeddf 2022.

   3.4. Cyflwynodd Deddf 2022, a gafodd Gydsyniad Brenhinol ym mis Ebrill 2022, becyn o newidiadau deddfwriaethol mewn perthynas â diogelwch adeiladau. I Gymru, mae Deddf 2022 yn cyflwyno amrywiaeth o fesurau deddfwriaethol, gan gynnwys creu protocolau dylunio ac adeiladu newydd, systemau ar gyfer

monitro cymhwysedd gweithwyr proffesiynol sy'n gysylltiedig â'r system, a gwelliannau ehangach wedi'u hanelu at hyrwyddo arferion adeiladu mwy diogel. Mae hefyd yn cynnwys darpariaethau wedi'u targedu sy'n ymdrin yn benodol ag adeiladau risg uwch.

3.5. Mae'r Rheoliadau yn rhan o gyfres o ddeddfwriaeth newydd sydd â'r nod cyffredinol o wella safonau a diogelwch ym mhob rhan o'r amgylchedd adeiledig gan roi eglurder hefyd i ddiwydiant o ran ei gyfrifoldebau a'i ddyletswyddau. Yn arbennig, mae'r Rheoliadau yn disodli rhai o elfennau gweithdrefnol penodol Rheoliadau Adeiladu 2010 ar gyfer adeiladau risg uwch ac yn cyflwyno dyletswyddau newydd i gleientiaid, contractwyr a dylunwyr.

3.6. Gwneir y Rheoliadau o dan y weithdrefn penderfyniad negyddol.

3.7. Mae Gweinidogion Cymru yn gwneud y Rheoliadau wrth arfer y pwerau a roddir iddynt gan adrannau 1(1), 3(1), 30A(1), (3), (5), (6), a (9), 34, 35(2), 35B(7)(a), 35C(1)(a), 47(4)(b)(ii) a 91B(7) o Ddeddf Adeiladu 1984, a pharagraffau 1A i 1I, 5B, 5C a 10 o Atodlen 1 i'r ddeddf honno.

4. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael

4.1. Prif nod y Rheoliadau yw creu proses gynhwysfawr a chadarn ar gyfer cymeradwyo rheolaeth adeiladu yn benodol ar gyfer adeiladau risg uwch. Mae'r fframwaith hwn wedi'i ddylunio i wella diogelwch ac atebolrwydd drwy gydol y broses o'r cam dylunio hyd at gwblhau'r gwaith adeiladu.

4.2. Un o elfennau allweddol y Rheoliadau yw cyflwyno system strwythuredig ar gyfer rheoli newid. Mae hyn yn sicrhau y caiff unrhyw newidiadau dylunio neu adeiladu eu hasesu'n briodol, eu dogfennu, a'u cymeradwyo, gan gynnal uniondeb y dyluniad gwreiddiol a'i nodweddion diogelwch. Ochr yn ochr â hyn, mae'r ddeddfwriaeth yn ei gwneud yn ofynnol creu'r “llinyn aur” ar gyfer gwybodaeth adeiladu, sef cofnod digidol sy'n ategu'r broses o wneud penderfyniadau a thryloywder drwy gydol oes yr adeilad, a'i gynnal yn barhaus.

4.3. Er mwyn atgyfnerthu diogelwch yn ystod y cam adeiladu, mae'r Rheoliadau yn ei gwneud yn ofynnol rhoi gwybod am unrhyw ddigwyddiadau diogelwch. Maent hefyd yn pennu prosesau clir ar gyfer gwneud cais am dystysgrifau cwblhau'n llawn a thystysgrifau cwblhau'n rhannol ac am gyflwyno'r tystysgrifau hyn, gan sicrhau bod adeiladau yn cydymffurfio â'r safonau gofynnol cyn iddynt gael eu meddiannu. Yn ogystal, darperir systemau ar gyfer unioni gwaith heb ei awdurdodi, gan helpu i sicrhau bod datblygiadau

nad ydynt yn cydymffurfio yn gweithredu'n unol â'r gofynion cyfreithiol.

4.4. Yn olaf, mae'r Rheoliadau yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru wneud penderfyniadau a gwrando apeliadau o dan adran 30A o Ddeddf Adeiladu 1984, gan gynnig llwybr ffurfiol ar gyfer datrys anghydfodau. Ceir darpariaethau hefyd ar gyfer apeliadau i lysoedd ynadon.

5. Crynodeb o'r Darpariaethau Allweddol

Rhan 2 – Cymeradwyo Rheolaeth Adeiladu

Rheoliad 3: Y gofyniad i gymeradwyo gwaith newydd ar adeiladau risg uwch

5.1. Mae'r rheoliad hwn yn gwahardd dechrau gwaith newydd ar adeiladau risg uwch neu gamau o waith newydd ar adeiladau risg uwch heb gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu ymlaen llaw ac mae'n ei gwneud yn ofynnol gwneud cais i'r awdurdod rheolaeth adeiladu cyn dechrau gwaith. Pennwyd y gofyniad hwn er mwyn atal gwaith ar adeiladau risg uwch rhag dechrau heb gymeradwyaeth ffurfiol, gan sicrhau bod trefniadau goruchwylio a threfniadau diogelwch ar waith o'r cychwyn cyntaf.

Rheoliad 4: Gofynion wrth Wneud Cais

5.2. Mae'r rheoliad hwn yn dynodi'r wybodaeth fanwl a'r dogfennau sydd eu hangen fel rhan o geisiadau am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu ar gyfer gwaith newydd ar adeiladau risg uwch. Mae hyn yn debyg i raddau helaeth i'r broses bresennol ar gyfer adneuo cynlluniau ond mae'n cynnwys nifer o ddogfennau rhagnodedig eraill y mae angen eu cynnwys. Disgrifir cynnwys y dogfennau rhagnodedig hyn yn Atodlen 1 i'r Rheoliadau hyn.

5.3. Lle mae'r cais yn ymwneud â cham gwaith ar ôl y cam cyntaf, rhaid cynnwys datganiad yn nodi manylion y cam gwaith y mae'r cais yn ymwneud ag ef, amcangyfrifon ar gyfer dyddiad dechrau'r camau sy'n weddill a chynlluniau sy'n dangos sut y bydd y gwaith yn cydymffurfio â gofynion y rheoliadau adeiladu. Bydd camau yn y dyfodol yn dilyn proses debyg.

Rheoliad 5: Dilysrwydd a Therfynau Amser

5.4. Yn dynodi'r broses y bydd yr awdurdod rheolaeth adeiladu yn ei dilyn wrth wneud penderfyniad ynghylch cais am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu ar gyfer gwaith ar adeilad risg uwch neu gam o waith ar adeilad risg uwch.

Mae'n pennu cyfnod o 12 wythnos ar gyfer gwneud penderfyniad yn achos ceisiadau dilys oni fydd yr awdurdod a'r ceisydd wedi cytuno ar gyfnod hwy.

Rheoliad 6: Ymgynghori

5.5. Yn nodi'r gofynion ar gyfer cynnal ymgynghoriad statudol ag awdurdodau tân ac ymgymerwyr carthffosaeth lle y bo'n berthnasol, sy'n cynnwys cyfnod ymgynghori o 15 diwrnod gwaith.

Rheoliad 7: Penderfyniadau

5.6. Yn amlinellu'r meini prawf a'r broses ar gyfer gwneud penderfyniad ar gais am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu ar gyfer gwaith ar adeilad risg uwch neu gam o waith ar adeilad risg uwch a beth mae'n rhaid i'r awdurdod rheolaeth adeiladu ei wneud ar ôl gwneud penderfyniad.

5.7. Yn caniatáu cymeradwyaethau amodol â gofynion ar gyfer dogfennaeth bellach neu gynnydd fesul cam.

Rheoliad 8: Pwerau i ofyn am hysbysiadau

5.8. Yn nodi y gall yr awdurdod rheolaeth adeiladu, drwy hysbysiad ysgrifenedig, ei gwneud yn ofynnol i'r cleient ei hysbysu, o fewn cyfnod penodedig, pan fydd pwynt penodedig o'r gwaith, neu gam o'r gwaith, wedi'i gyrraedd neu beidio â gorchuddio gwaith penodedig o fewn cyfnod penodedig.

Rheoliad 9: Hysbysiadau o fwriad i ddechrau gwaith ac ar gyfer "cychwyn" gwaith

5.9. O dan reoliad 9, rhaid i'r cleient neu rywun sy'n gweithredu ar ei ran hysbysu'r awdurdod rheolaeth adeiladu o'i fwriad i ddechrau gwaith ar y safle o leiaf bum diwrnod gwaith cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau a nodi ar ba ddyddiad y bydd y gwaith yn dechrau. Bydd y gofyniad yn rhoi digon o rybudd i'r awdurdod rheolaeth adeiladu cyn i'r cam adeiladu ddechrau.

5.10. O fewn 5 diwrnod ar ôl ystyried bod y gwaith wedi cychwyn (yn unol â'r diffiniad newydd o gychwyn o dan reoliad newydd 46A o Reoliadau Adeiladu 2010), rhaid i'r cleient neu rywun sy'n gweithredu ar ei ran roi hysbysiad i'r awdurdod rheolaeth adeiladu.

5.11. Ar ôl derbyn hysbysiad cychwyn, bydd gan yr awdurdod rheolaeth adeiladu gyfnod o bedair wythnos i asesu a yw'r gwaith wedi cychwyn.

5.12. Mae rheoliad 9 hefyd yn darparu hawliau i apelio os bydd yr awdurdod yn anghytuno bod gwaith wedi cychwyn.

Pennod 2 - Adeiladau risg uwch sy'n bodoli eisoes: cymeradwyaeth rheolaeth adeiladu i ddechrau gwaith adeiladu.

5.13. Mae gwaith adeiladu mewn adeiladau sy'n bodoli eisoes yn dilyn llwybrau rheolaeth adeiladu gwahanol yn dibynnu ar y gwaith sy'n cael ei wneud. Caiff llawer o brosiectau gwaith adeiladu eu cynnal o dan gynllun person cymwys. Darperir ar gyfer y cynlluniau hyn yn rheoliad 20 o Reoliadau Adeiladu 2010. Bydd gwaith cynllun o'r fath yn cael ei ganiatáu o hyd mewn adeiladau risg uwch.

5.14. Lle na fwriedir i waith adeiladu mewn adeilad risg uwch sy'n bodoli eisoes gael ei gynnal o dan gynllun person cymwys, neu pan fo'n waith atgyweirio brys, bydd yn ofynnol i'r ceisydd gyflwyno cais am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu i'r awdurdod rheolaeth adeiladu sy'n berthnasol i raddfa'r gwaith adeiladu neu'r math o waith adeiladu sy'n mynd rhagddo.

Rheoliad 10: Hysbysu am waith atgyweirio brys i adeiladau risg uwch sy'n bodoli eisoes

5.15. Yn caniatáu i waith atgyweirio brys fynd rhagddo heb gymeradwyaeth ymlaen llaw ond yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno hysbysiad a chamau unioni ar ôl y gwaith. Mae hyn yn caniatáu i waith atgyweirio brys fynd rhagddo'n ddi-oed, ond yn ei gwneud yn ofynnol i gamau unioni gael eu cymryd mewn perthynas â'r gwaith ar ôl cwblhau'r gwaith.

5.16. Caiff gwaith atgyweirio brys ei ddiffinio gan y rheoliad fel gwaith atgyweirio y mae'n rhaid ei gynnal ar fyrder oherwydd risg i iechyd, diogelwch neu les unigolion yn yr adeilad neu yn y cyffiniau.

Rheoliad 11–15: Cymeradwyo rheolaeth adeiladu ar gyfer gwaith ar adeiladau risg uwch sy'n bodoli eisoes

5.17. Mae'r rheoliadau hyn yn nodi'r broses ar gyfer gwneud cais am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu ar gyfer gwaith i adeilad risg uwch sy'n bodoli eisoes. Mae'n adlewyrchu'r broses ar gyfer adeiladau risg uwch newydd ond mae'n cynnwys rhai addasiadau er mwyn adlewyrchu'r potensial y bydd y gwaith adeiladu yn llai o ran maint. Nodir gwahaniaethau yn rheoliad 12 ar gyfer gwaith Categori A a Chategori B.

5.18. Yn gyffredinol, ystyrir bod gwaith Categori A yn waith a allai effeithio ar bobl mewn mwy nag un uned breswyl yn yr adeilad ac mae'n cynnwys newid nifer y lloriau yn yr adeilad, newid nifer y fflatiau a gwaith sylweddol arall i'r adeilad. Mae gwaith Categori B yn cyfeirio at waith adeiladu nas cwmpesir gan Gategori A, ac felly fel arfer, waith sydd ond yn effeithio ar uned breswyl unigol. Gan ddibynnu ai Categori A neu Gategori B yw'r gwaith adeiladu, mae'r dogfennau rhagnodedig sydd eu hangen fel rhan o'r cais yn amrywio. Mae hyn yn adlewyrchu cymaint y gall graddau'r gwaith i adeilad risg uwch sy'n bodoli eisoes amrywio. Mae angen dogfennaeth a threfniadau goruchwylio mwy cynhwysfawr ar waith Categori A.

5.19. Mae rheoliad 13 yn dynodi bod yn rhaid i'r awdurdod rheolaeth adeiladu wneud penderfyniad ar y cais am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu ar gyfer gwaith i adeilad risg uwch sy'n bodoli eisoes o fewn 8 wythnos gan ddechrau ar y dyddiad y daw'r cais i law, neu o fewn cyfnod hwy os bydd yr awdurdod rheolaeth adeiladu a'r ceisydd wedi cytuno'n ysgrifenedig i hynny.

5.20. Mae rheoliad 14 yn nodi'r gofynion ar gyfer ymgynghoriad statudol rhwng yr awdurdod rheolaeth adeiladu a'r awdurdodau gorfodi diogelwch tân perthnasol a'r ymgymerwr carthffosaeth.

5.21. Mae rheoliad 15 yn nodi'r broses i'r awdurdod rheolaeth adeiladu ei dilyn wrth wneud penderfyniad ar gais am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu ar gyfer gwaith ar adeilad risg uwch neu gam o waith ar adeilad risg uwch a beth mae'n rhaid iddo ei wneud ar ôl gwneud penderfyniad.

5.22. Mae'r rheoliad hwn yn nodi'r meini prawf y mae'n rhaid i'r awdurdod rheolaeth adeiladu eu cymhwyso wrth wneud penderfyniad ar gais. Os bydd un neu fwy o'r meini prawf yn gymwys, gall yr awdurdod rheolaeth adeiladu naill ai wrthod y cais neu, gyda chytundeb y ceisydd, ei gymeradwyo ar sail amodol yn ddarostyngedig i ofynion.

5.23. Mae'r mathau o ofynion y gall yr awdurdod rheolaeth adeiladu eu cymhwyso fel a ganlyn:

- ei gwneud yn ofynnol darparu cynllun penodol neu ddogfen benodol, neu fersiwn ddiwygiedig o'r naill neu'r llall, erbyn amser penodol, neu
- ei gwneud yn ofynnol na chaiff gwaith fynd rhagddo y tu hwnt i bwynt penodol hyd nes y bydd cynllun penodol neu ddogfen benodol, neu fersiwn ddiwygiedig o'r naill neu'r llall, wedi cael ei ddarparu/ei darparu a'i gymeradwyo/chymeradwyo gan yr awdurdod rheolaeth adeiladu.

Rheoliad 16 ac 17: Hysbysiadau ar gyfer gwaith ar adeiladau risg uwch sy'n bodoli eisoes

5.24. Mae rheoliad 16 yn nodi y gall yr awdurdod rheolaeth adeiladu ei gwneud yn ofynnol i gleient hysbysu'r awdurdod rheolaeth adeiladu pan fydd pwynt penodedig o'r gwaith wedi'i gyrraedd neu beidio â gorchuddio unrhyw waith penodedig am gyfnod penodedig.

5.25. Mae rheoliad 17 yn gosod gofyniad ar y cleient neu rywun sy'n gweithredu ar ei ran i hysbysu'r awdurdod rheolaeth adeiladu ddwywaith: cyn i waith ddechrau ar safle a lle dylid ystyried bod gwaith mewn perthynas â gwaith adeiladu mewn adeilad risg uwch sy'n bodoli eisoes wedi cychwyn. Mae'r terfynau amser yn hyn o beth yr un peth â'r terfynau amser ar gyfer adeiladau risg uwch newydd.

5.26. Mae'r terfynau amser a'r llwybrau apelio i awdurdod rheolaeth adeiladu wrthod hysbysiad cychwyn hefyd wedi'u nodi yn y rheoliad hwn ac maent yr un peth â'r rhai ar gyfer adeiladau risg uwch newydd.

Rhan 3 – Newidiadau cyn y cam adeiladu neu yn ystod y cam adeiladu

5.27. Mae Rhan 3 o'r Rheoliadau yn ymwneud â newidiadau i'r gwaith neu'r deiliaid dyletswydd ar ôl cytuno i gais am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu.

Rheoliad 18 i 26: Rheoli Newid

5.28. Mae'r rheoliadau hyn yn disgrifio'r gwahanol agweddau ar y gweithdrefnau rheoli newid ar gyfer y tri math o newid a reolir: newidiadau cofnodadwy, hysbysadwy a mawr, ac maent yn nodi'r gofynion ar gyfer cadw cofnodion a dogfennaeth ddiwygiedig.

5.29. Mae rheoliad 18 yn disgrifio'r gwahanol fathau o weithdrefnau rheoli newid a beth y gellir ei wneud os caiff sawl newid cysylltiedig ei gynnig ar yr un pryd.

5.30. Mae rheoliad 19 yn nodi mai'r prif gontractwr sy'n gyfrifol am gofnod rheoli newidiadau ac yn disgrifio'r wybodaeth y mae'n rhaid ei chynnwys yn y cofnod hwnnw. Rhaid i'r wybodaeth yn y cofnod ddangos bod y newid wedi cael ei ystyried yn llawn, ac esbonio sut y cyflawnir cydymffurfiaeth â'r rheoliadau adeiladu perthnasol ar ôl cwblhau'r newid.

5.31. Mae rheoliad 20 yn nodi'r gofynion hysbysu ac yn nodi y gall yr awdurdod rheolaeth adeiladu ofyn am ragor o wybodaeth. Caiff newidiadau

hysbysadwy eu diffinio yn rheoliad 26. Cyn rhoi newid hysbysadwy ar waith (ac unrhyw waith sy'n gysylltiedig ag ef), rhaid anfon hysbysiad at yr awdurdod rheolaeth adeiladu, rhaid cofnodi'r newid yn y cofnod rheoli newidiadau a rhaid diwygio unrhyw ddogfennau y cytunwyd arnynt y mae'r newid yn effeithio arnynt. Mae'r diwygiad hwnnw ei hun yn newid a reolir y mae'n rhaid iddo gydymffurfio â'r gweithdrefnau rheoli newid.

5.32. Mae rheoliad 21 yn disgrifio cynnwys cais rheoli newid pan gaiff newidiadau mawr eu cynnig i'r cais cymeradwy gwreiddiol. Caiff newidiadau mawr eu diffinio yn rheoliad 26. Cyn rhoi newid mawr ar waith, rhaid cyflwyno cais rheoli newid i'r awdurdod rheolaeth adeiladu a rhaid iddo gymeradwyo'r cais hwnnw, rhaid cofnodi'r newid yn y cofnod rheoli newidiadau a rhaid diwygio unrhyw ddogfennau y cytunwyd arnynt y mae'r newid yn effeithio arnynt mae'r diwygiad hwnnw ei hun yn newid a reolir y mae'n rhaid iddo gydymffurfio â'r gweithdrefnau rheoli newid).

5.33. Mae rheoliadau 22 i 24 yn disgrifio beth y mae'n rhaid i'r awdurdod rheolaeth adeiladu ei wneud fel rhan o'r broses o ystyried cais rheoli newid, gan gynnwys y broses ddilysu, terfyn amser statudol o chwe wythnos ar gyfer gwneud penderfyniad ar y cais a beth y mae'n rhaid iddo ei wneud ar ôl gwneud penderfyniad. Mae'r rhain yn debyg i'r darpariaethau ar gyfer cais am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu.

5.34. Mae rheoliad 25 yn rhoi'r pŵer i'r awdurdod rheolaeth adeiladu ddynodi bod newid a gofnodir yn newid hysbysadwy neu'n newid mawr; bod newid hysbysadwy yn newid mawr; neu fod newid mawr yn newid hysbysadwy.

5.35. Mae rheoliad 26 yn diffinio ystyr newid mawr, newid hysbysadwy a newid cofnodadwy.

Rheoliad 27: **Cleient Newydd**

5.36. Mae rheoliad 27 yn rhagnodi'r broses y mae'n rhaid ei dilyn pan fydd y cleient ar gyfer gwaith ar adeilad risg uwch yn newid, gan gynnwys achosion lle na fydd cleient yn gallu aros yn ei swydd.

5.37. Mae'r rheoliad yn nodi'r gofynion a osodir ar y cleient sy'n ymadael ("C" yn y Rheoliadau) a'r cleient newydd ("N) yn y Rheoliadau). Mae angen gweithdrefn newid cleient er mwyn sicrhau na chaiff y llinyn aur o wybodaeth ei danseilio a bod cleientiaid yn ymwybodol o'u cyfrifoldebau.

Rheoliad 28: **Ansolfedd ac ati y cleient: hysbysiadau**

5.38. Mae rheoliad 28 yn nodi gofynion penodol y mae'n rhaid eu bodloni os bydd cleient yn destun digwyddiad ansolfedd neu os caiff derbynnydd ei benodi gan y llysoedd neu gan forgeisai. Mae'r weithdrefn yn angenrheidiol er mwyn sicrhau y caiff yr awdurdod rheolaeth adeiladu ei hysbysu lle gallai cleient adeilad risg uwch fod yn wynebu anawsterau ariannol.

Rheoliad 29: **Prif gontractwr neu brif ddylunydd ac ati newydd: hysbysiad**

5.39. Mae rheoliad 29 yn nodi gofynion penodol y mae'n rhaid eu bodloni os bydd prif gontractwr (neu unig gontractwr) neu brif ddylunydd (neu unig ddylunydd neu ddylunydd arweiniol) yn newid ar ôl rhoi cymeradwyaeth rheolaeth adeiladu ar gyfer gwaith ar adeilad risg uwch. Mae'r weithdrefn yn angenrheidiol er mwyn sicrhau y caiff yr awdurdod rheolaeth adeiladu ei hysbysu pan fydd prif ddeiliad dyletswydd yn newid ac er mwyn sicrhau bod y cleient yn bodloni'r gofynion o ran cymhwysedd ac o ran deiliaid dyletswydd yn Rhan 2B o Reoliadau Adeiladu 2010 (a fewnosodwyd gan Reoliadau Rheoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2) (Cymru) 2025).

5.40. Mae rheoliad 29 hefyd yn rhagnodi gweithdrefn ar wahân pan fydd prif ddeiliad dyletswydd yn newid ar brosiect â chleient domestig. Caiff cleient domestig hefyd ei ddiffinio yn Rhan 2B o Reoliadau Adeiladu 2010 (a fewnosodwyd gan Reoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2 (Cymru) 2025). Ystyrir bod angen gweithdrefn ar wahân o gofio y caiff dyletswyddau rhai cleientiaid o bosibl eu cyflawni gan brif ddeiliaid dyletswydd yn hytrach na'r cleient domestig. Diben y dyletswyddau diwygiedig ar gyfer y cleient domestig yw atal cleient domestig rhag gorfod cyflawni gofynion beichus, pan fyddant yn debygol o fod yn ymgymryd â gwaith adeiladu o fewn annedd unigol. Mae hyn yn gymwys oni fydd y cleient domestig wedi dewis cadw dyletswyddau'r cleient ei hun.

Rheoliad 30: **Amrywio gofyniad a osodwyd ar gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu**

5.41. Mae rheoliad 30 yn rhagnodi gweithdrefn i alluogi deiliaid dyletswydd i wneud cais am amrywiad i ofyniad a osodwyd pan gafodd cais am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu ei gymeradwyo ar sail amodol. Mae'r weithdrefn hon yn weithdrefn ar wahân i'r weithdrefn rheoli newid er mwyn adlewyrchu'r ffaith bod gofynion yn wahanol i newidiadau a reolir ac mai'r awdurdod rheolaeth adeiladu sy'n eu gosod. Mae'r rheoliad hwn yn darparu mwy o hyblygrwydd yn ystod y cam adeiladu, os bydd y cleient o'r farn y gellir cyflawni'r rhan honno o ofyniad, ac y gallai'r gwaith fynd rhagddo gyda gweddill y gofyniad mewn grym o hyd. Mewn achosion o'r fath, gall ofyn i'r

awdurdod rheolaeth adeiladu amrywio'r gofyniad.

5.42. Rhaid gwneud penderfyniad ar geisiadau o dan y rheoliad hwn o fewn 20 diwrnod gwaith i dderbyn hysbysiad, ac ystyrir bod y cais wedi'i wrthod os na chaiff ei gymeradwyo o fewn y cyfnod amser hwnnw.

Rhan 4 – Y Llinyn Aur, Adrodd Gorfodol am Ddigwyddiadau a Throsglwyddo Gwybodaeth ac ati

5.43. Mae Rhan 4 o'r Rheoliadau yn ymwneud â chreu a storio gwybodaeth a'i throsglwyddo i'r rhai hynny sy'n gyfrifol am yr adeilad ar ôl ei adeiladu, a'r system newydd ar gyfer adrodd gorfodol am ddigwyddiadau.

Rheoliad 31: Llinyn Aur

5.44. Mae rheoliad 31 yn dynodi'r wybodaeth a'r dogfennau y mae'n rhaid i'r cleient sicrhau y cânt eu cadw fel rhan o'r llinyn aur o wybodaeth cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau ar adeilad risg uwch. Mae hefyd yn dynodi bod yn rhaid cadw'r llinyn aur hwn o wybodaeth ar ffurf electronig, yn gywir, yn gyfredol, yn ddiogel rhag achosion o fynediad heb awdurdod, gan sicrhau y gellir ei drosglwyddo'n electronig i eraill a'i fod ar gael ar ffurf y gellir ei darllen sy'n glir i'r rhai y bwriedir iddynt ei ddarllen. Cyhyd ag y bo'n rhesymol ymarferol, dylai'r cleient sicrhau bod yr iaith, y derminoleg a'r diffiniadau yn y llinyn aur o wybodaeth yn gyson.

5.45. Nid yw'r rheoliad hwn yn gymwys i waith ar adeilad risg uwch sy'n bodoli eisoes sydd ond yn cynnwys gwaith cynllun neu waith esempt. Ymdrinnir â gofynion gwybodaeth ar gyfer gwaith cynllun yn rheoliad 38.

Rheoliadau 32 i 36: System Adrodd Gorfodol am Ddigwyddiadau

5.46. Mae rheoliad 32 yn ei gwneud yn ofynnol i'r prif ddeiliaid dyletswydd lunio system adrodd gorfodol am ddigwyddiadau cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau ac i gynnal y system honno drwy gydol y cam adeiladu. Rhaid i'r system alluogi unigolion i adrodd yn ddi-oed am ddigwyddiadau diogelwch a rhaid rhoi digon o wybodaeth i'r rhai hynny sy'n gweithio ar y prosiect neu sy'n ymweld â'r safle i allu defnyddio'r system. Dylai'r prif gontractwr a'r prif ddylunydd sicrhau bod arolygiadau ar gyfer digwyddiadau diogelwch mewn perthynas â'r gwaith adeiladu a'r gwaith dylunio yn cael eu cynnal ar adegau priodol unwaith bydd y gwaith adeiladu wedi dechrau.

5.47. Rheoliad 33: yn nodi'r gofynion ar gyfer cyflwyno hysbysiadau prydlon ac adroddiadau ysgrifenedig am ddigwyddiadau diogelwch i'r awdurdod rheolaeth adeiladu.

5.48. Rheoliad 34: yn nodi'r amgylchiadau y gellir eu defnyddio fel amddiffyniad pan fydd prif ddeiliad dyletswydd wedi cyflawni trosedd drwy fethu â dilyn y weithdrefn yn rheoliad 33.

5.49. Mae rheoliad 35 yn diffinio termau allweddol ar gyfer adrodd gorfodol am ddigwyddiadau, fel "digwyddiad diogelwch".

5.50. Mae rheoliad 36 yn dynodi pan fydd y cleient yn penodi'r prif ddylunydd a'r prif gontractwr, fod yn rhaid iddo fod yn fodlon y bydd y rhai hynny a benodir yn gallu llunio, gweithredu a chynnal system adrodd gorfodol am ddigwyddiadau, a darparu'r wybodaeth berthnasol am unrhyw ddigwyddiadau diogelwch i'r awdurdod rheolaeth adeiladu.

Rheoliad 37: **Trosglwyddo Gwybodaeth**

5.51. Mae rheoliad 37 yn ei gwneud yn ofynnol i gleientiaid ddarparu'r llinyn aur o wybodaeth, gwybodaeth diogelwch tân a gwybodaeth dechnegol arall i'r person cyfrifol ar ôl cwblhau heb fod yn hwyrach na'r dyddiad y caiff y gwaith ei gwblhau, neu lle bo rheoliad 44 (tystysgrifau cwblhau'n rhannol) yn gymwys heb fod yn hwyrach na'r dyddiad y bwriedir i'r rhan o'r adeilad gael ei meddiannu.

5.52. Rhaid i'r cleient drosglwyddo'r llinyn aur o wybodaeth a ddynodwyd mewn ffordd sy'n cadw'r strwythur ffeilio a ddefnyddiwyd i'w gadw, gan gynnwys pob mynegai, allwedd neu wybodaeth arall sy'n gysylltiedig yn rhesymegol â'r wybodaeth honno a rhaid darparu'r wybodaeth ar ffurf sy'n galluogi'r person perthnasol i ddarllen, cadw a diweddaru'r wybodaeth.

Rheoliad 38: **Gwaith Cynllun**

5.53. Mae rheoliad 38 yn nodi'r gofynion trosglwyddo gwybodaeth ar gyfer gwaith a gwblheir o dan gynlluniau person cymwys.

Rhan 5 – Tystysgrifau Cwblhau

5.54. Mae Rhan 5 yn ymdrin â'r broses ar gyfer gwneud cais am dystysgrifau cwblhau, a darparu'r tystysgrifau hynny, ar gyfer gwaith ar adeiladau risg

uwch. Mae asesu a yw'r gwaith adeiladu yn cydymffurfio â gofynion perthnasol y rheoliadau adeiladu yn rhan hanfodol o reolaeth adeiladu.

Rheoliad 39-43: Ceisiadau am Dystysgrif Cwblhau

5.55. Mae rheoliad 39 yn nodi'r weithdrefn a'r gofynion ar gyfer cyflwyno ceisiadau am dystysgrif cwblhau ar gyfer gwaith ar adeiladau risg uwch. Rhaid i gais am dystysgrif cwblhau gynnwys gwybodaeth am y gwaith adeiladu "adeiledig", yn hytrach na dyluniad gwreiddiol yr adeilad. Mae'r rheoliad hwn yn dynodi'r gofynion o ran gwneud cais, gan gynnwys cynlluniau, datganiadau cydymffurfiaeth, a diweddariadau i ddogfennau a gafodd eu creu ar gyfer y cais gwreiddiol am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu.

5.56. Mae rheoliad 40 yn pennu cyfnod o 8 wythnos i'r awdurdod rheolaeth adeiladu wneud penderfyniad oni fydd yr awdurdod a'r ceisydd wedi cytuno ar gyfnod pellach.

5.57. Mae rheoliad 41 yn nodi'r gofynion ar gyfer ymgynghoriad rhwng yr awdurdod rheolaeth adeiladu a'r awdurdodau gorfodi diogelwch tân perthnasol a'r ymgymerwr carthffosaeth.

5.58. Mae rheoliad 42 yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod rheolaeth adeiladu archwilio'r gwaith adeiladu wedi'i gwblhau at ddiben asesu a yw'n cydymffurfio â holl ofynion cymwys y rheoliadau adeiladu cyn gwneud penderfyniad ar gais am dystysgrif cwblhau.

5.59. Mae rheoliad 43 yn nodi'r meini prawf a'r broses i'r awdurdod rheolaeth adeiladu ei dilyn wrth wneud penderfyniad ar gais am dystysgrif cwblhau a beth mae'n rhaid iddo ei wneud ar ôl gwneud penderfyniad.

Rheoliad 44: Tystysgrifau Cwblhau'n Rhannol

5.60. Mae rheoliad 44 yn caniatáu i rannau o adeiladau gael tystysgrif cyn cwblhau'r adeilad yn llawn. Mae'n nodi'r gofynion ar gyfer gwneud cais am dystysgrif cwblhau'n rhannol.

5.61. Mae'r mwyafrif o'r wybodaeth yr un peth â'r wybodaeth sydd ei hangen ar gyfer cais am dystysgrif cwblhau o dan reoliad 39. Rhaid i'r cais am dystysgrif cwblhau'n rhannol hefyd ddisgrifio'r gwaith adeiladu sydd i'w gwblhau o hyd a chyflwyno strategaeth cwblhau'n rhannol. Mae paragraff 6 o Atodlen 1 yn disgrifio'r strategaeth cwblhau'n rhannol.

Rhan 6 – Arolygiadau, Union, Apeliadau ac ati

5.62. Mae Rhan 6 o'r Rheoliadau yn rhoi pŵer i'r awdurdod rheolaeth adeiladu arolygu gwaith. Mae hefyd yn darparu dull ar gyfer cael cymeradwyaeth ôl-weithredol ar gyfer rhai enghreifftiau o waith adeiladu wedi'i gwblhau heb awdurdod. Mae'n nodi'r broses ar gyfer gofyn am benderfyniad gan Weinidogion Cymru ar gyfer cais am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu pan fydd yr awdurdod rheolaeth adeiladu yn methu â gwneud penderfyniad.

Rheoliad 45: Arolygiadau

5.63. Mae rheoliad 45 yn rhoi pwerau i'r awdurdod rheolaeth adeiladu arolygu gwaith a gofyn am wybodaeth, er enghraifft, ei gwneud hi'n ofynnol cyflwyno gwaith adeiladu i'w arolygu.

Rheoliad 46: Unioni

5.64. Mae rheoliad 46 yn caniatáu i waith heb awdurdod gael ei gymeradwyo'n ôl-weithredol, yn ddarostyngedig i wiriadau cydymffurfiaeth. Mae rheoliad 46 i raddau helaeth yn copïo'r dull gweithredu yn rheoliad 18 yn Rheoliadau Adeiladu 2010 gydag addasiadau i waith gyda gweddill y gyfundrefn risg uwch. Fodd bynnag, yn wahanol i reoliad 18 o Reoliadau Adeiladu 2010, lle mae'r awdurdod rheolaeth adeiladu yn penderfynu y byddai angen gwaith adeiladu ychwanegol er mwyn bodloni'r gofynion cymwys, rhaid gwrthod y cais a dylid gwneud cais am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu i gynnal y gwaith mewn perthynas â'r gwaith adeiladu ychwanegol.

Rheoliadau 47–55: Apeliadau a Cheisiadau Adran 30A

5.65. Mae'r rheoliadau hyn yn darparu llwybrau a gweithdrefnau ar gyfer apeliadau yn erbyn yr awdurdod rheolaeth adeiladu, neu benderfyniadau Gweinidogion Cymru lle y bo'n briodol mewn perthynas â gwaith ar adeiladau risg uwch.

5.66. Mae'r penderfyniadau y gellir apelio yn eu herbyn yn cynnwys penderfyniad:

- i wrthod cais rheolaeth adeiladu am waith ar adeilad risg uwch;
- i wrthod cais rheolaeth adeiladu am gam o waith ar adeilad risg uwch;

- i wrthod cais rheolaeth adeiladu am waith ar adeilad risg uwch sy'n bodoli eisoes;
- i wrthod cais rheoli newid;
- i wrthod cais am dystysgrif cwblhau;
- i wrthod cais am dystysgrif cwblhau'n rhannol;
- i wrthod cais am dystysgrif unioni;
- i ddynodi newid a reolir fel newid mawr neu newid hysbysadwy o dan reoliad 25;
- i wrthod cais i amrywio gofyniad o dan reoliad 30.

5.67. Mae gan yr awdurdod rheolaeth adeiladu derfynau amser statudol ar gyfer gwneud penderfyniadau ar geisiadau y darperir ar eu cyfer yn y Rheoliadau. Mae adran 30A o Ddeddf 1984 yn nodi os na fydd yr awdurdod rheolaeth adeiladu yn gwneud penderfyniad o fewn y terfyn amser, neu o fewn estyniad y cytunwyd arno i'r terfyn amser, y bydd ceiswyr mewn perthynas â'r ceisiadau rhagnodedig yn gallu gwneud cais i Weinidogion Cymru wneud penderfyniad ar eu cais gwreiddiol.

5.68. Mae rheoliadau 50 i 54 yn darparu manylion am geisiadau adran 30A. Mae hyn yn cynnwys: pa geisiadau yn yr offeryn hwn y mae adran 30A yn gymwys iddynt; y weithdrefn ar gyfer gwneud cais adran 30A; sut y bydd ceisydd yn rhoi caniatâd ar gyfer gohebiaeth electronig neu'n tynnu caniatâd o'r fath yn ôl; y broses i Weinidogion Cymru ei dilyn er mwyn penderfynu ar gais adran 30A; a gallu Gweinidogion Cymru i benodi person i benderfynu ar gais adran 30A ar eu rhan ac i ddiddymu'r penodiad hwnnw.

Rhan 7 – Amrywiol

5.69. Mae Rhan 7 o'r Rheoliadau yn ymdrin â phynciau amrywiol fel gwaith sy'n esempt rhag y rheoliadau adeiladu gweithdrefnol, rhagor o fanylion am ddarpariaethau gorfodi, diwygiadau canlyniadol i Reoliadau eraill a darpariaethau trosiannol.

Rheoliad 56: Gwaith sy'n Esempt

5.70. Mae rheoliad 56 yn diffinio'r mathau o waith a ragnodir yn Atodlen 2 sy'n esempt rhag y Rheoliadau hyn (e.e. mân waith plymio neu inswleiddio).

Rheoliad 57: Toriadau gan yr awdurdod rheolaeth adeiladu na fyddant yn ddarostyngedig i gamau gorfodi

5.71. Mae adran 35(2) a 35B(7)(a) o Ddeddf 1984 yn caniatáu i reoliadau ragnodi na fyddai torri rhai dyletswyddau penodol mewn rheoliadau adeiladu yn drosedd nac yn ddarostyngedig i hysbysiad cydymffurfio. Yn unol â hyn, mae rheoliad 57 yn rhagnodi rhai dyletswyddau penodol a osodir ar yr awdurdod rheolaeth adeiladu at y diben hwnnw.

Rheoliad 58: Hysbysiadau Stop

5.72. Mae'r rheoliad hwn yn nodi'r rhestr o ddarpariaethau y caniateir i'r awdurdod rheolaeth adeiladu gyhoeddi hysbysiad stop ar eu cyfer mewn perthynas â gwaith ar adeilad risg uwch. Mae'r hysbysiad hwn yn atal yr holl waith adeiladu ar safle, neu ran ohono, a chaiff ei gadw ar gyfer achosion difrifol o dorri'r rheoliadau adeiladu sy'n peri risg o niwed difrifol i bobl yn yr adeilad neu'r cyffiniau.

Rheoliad 59: Darpariaethau Trosiannol

5.73. Nodir darpariaethau trosiannol yn Atodlen 3.

Atodlenni

Atodlen 1 – Dogfennau

5.74. Mae Atodlen 1 i'r Rheoliadau yn nodi cynnwys y dogfennau rhagnodedig a ddylai ategu cais am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu neu gais am dystysgrif cwblhau (oni fyddant heb eu cynnwys mewn gwaith Categori B fel y disgrifir yn rheoliad 12).

Atodlen 2 – Gwaith sy'n Esempt

5.75. Mae Atodlen 2 yn rhagnodi'r math o waith adeiladu yr ystyrir ei fod yn esempt rhag y gweithdrefnau a nodir yn yr offeryn hwn. Mae'r gwaith adeiladu rhagnodedig yn union yr un peth â'r gwaith adeiladu sy'n esempt rhag gweithdrefnau yn Rheoliadau Adeiladu 2010.

Atodlen 3 – Darpariaethau Trosiannol

5.76. Mae Atodlen 3 yn nodi'r darpariaethau trosiannol ar gyfer adeiladau risg uwch pan ddaw'r Rheoliadau hyn i rym. Mae'r darpariaethau hyn yn adlewyrchu'r amrywiol senarios gan ddibynnu ai rheolaeth adeiladu sector cyhoeddus neu sector preifat sy'n cael ei defnyddio (y llwybr cynlluniau llawn neu'r llwybr hysbysiad cychwynnol), pan gaiff cynlluniau llawn neu hysbysiad

cychwynnol eu derbyn, eu gwrthod, neu eu canslo ac i ba raddau mae'r gwaith adeiladu wedi mynd rhagddo erbyn 1 Gorffennaf 2026.

6. Ymgynghori

6.1. Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus llawn rhwng 26 Mawrth 2025 a 25 Mai 2025 ar gynigion sydd wedi llywio'r Rheoliadau hyn.

6.2. Nododd y ddogfen ymgynghori gynigion Llywodraeth Cymru ar gyfer parhau i weithredu Deddf Diogelwch Adeiladau 2022 a chanolbwyntiodd ar ddiwygiadau gweithdrefnol i'r system rheolaeth adeiladu, cyflwyno dyletswyddau newydd a'r gofynion i'r gwneuthurwyr penderfyniadau allweddol mewn prosiectau adeiladu a rhoi pwerau gorfodi newydd i awdurdodau lleol.

6.3. Tynnwyd sylw cynulleidfa eang o randdeiliaid allweddol at yr ymgynghoriad cyhoeddus, fel Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu, Cyrff Rheolaeth Adeiladu Awdurdodau Lleol a chyrff proffesiynol fel Cymdeithas Siartredig y Peirianwyr Adeiladu (CABE), Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS), a'r Sefydliad Adeiladu Siartredig (CIOB).

6.4. Yn ogystal, er mwyn gwella'r broses ymgynghori, gwahoddwyd rhanddeiliaid allweddol o amrywiaeth o gefndiroedd yn y sector i sesiynau gweithdy cyn yr ymgynghoriad er mwyn llywio'r broses o ddatblygu polisïau.

6.5. . Defnyddiwyd yr ymatebion i'r ymgynghoriad i lywio'r broses o ddatblygu'r Rheoliadau, gan sicrhau eu bod yn gydnaws â'r fframwaith diogelwch adeiladau ehangach. Gwnaed rhai newidiadau sylweddol i gynigion yr ymgynghoriad o ganlyniad i'r ymarfer ymgynghori, fel y darpariaethau ar gyfer Cleientiaid Domestig a nodir uchod.

6.6. Mae'r dogfennau ymgynghori a chrynodeb o'r ymatebion ar gael yn: Trefn rheoli adeiladu newydd ar gyfer adeiladau risg uwch a newidiadau ehangach i'r rheoliadau adeiladu yng Nghymru | LLYW.CYMRU

6.7. Yn ogystal, ac yn unol ag adran 14(7) o Ddeddf Adeiladu 1984, ymgynghorwyd â Phwyllgor Cynghori Cymru ar Reoliadau Adeiladu (BRACW) yn ystod y cam ymgynghori ac, wedi hynny, yn ystod y cam ymateb i'r ymgynghoriad mewn perthynas â'r newidiadau arfaethedig i'r Rheoliadau Adeiladu. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r newidiadau.

7. Asesiad Effaith Rheoleiddiol

7.1. Bwriad y drefn diogelwch adeiladau newydd yw gwella diogelwch gwaith adeiladu yng Nghymru, gan gynnwys adeiladau preswyl uchel iawn, gwaith adeiladu mewn adeiladau preswyl uchel iawn presennol a goruchwyliaeth well o waith arall.

7.2. Bydd cyfundrefn y cam dylunio ac adeiladu yn canolbwyntio ar adeiladu adeiladau newydd a gwaith adeiladu mewn adeiladau presennol. Mae gwelliannau i ddiogelwch adeiladau sydd wedi'u meddiannu ac nad oes gwaith yn cael ei wneud a iddynt yn dod o dan gam meddiannu'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd. Nid yw'r dadansoddiad hwn o'r costau a'r manteision ond yn berthnasol i gyfundrefn cyfnod dylunio ac adeiladu Cymru (h.y. manteision a briodolir i'r cyfnod dylunio ac adeiladu (nid y cyfnod meddiannaeth)).

7.3. Mae'r dadansoddiad yn tynnu i raddau ar helaeth y fethodoleg, y ffynonellau data a'r tybiaethau a ddefnyddiwyd yn y dadansoddiad ar gyfer Deddf Diogelwch Adeiladau 2022 Llywodraeth y DU (y cyfeirir ati o hyn ymlaen fel dadansoddiad Lloegr). Fodd bynnag, mae'r dadansoddiad hwn hefyd yn adlewyrchu'r gwahaniaethau mewn polisi yng Nghymru ac yn defnyddio data sy'n adlewyrchu amodau ac amgylchiadau penodol Cymru. Mae'r dadansoddiad yn adeiladu ar yr Asesiad o'r Effaith Economaidd a gyhoeddwyd ochr yn ochr â'r Papur Gwyn Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru.

Crynodeb Gweithredol

7.4. Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif y gost i Lywodraeth Cymru, i'r awdurdodau lleol yn eu rôl fel cyrff rheoli adeiladau, i'r awdurdodau Tân ac Achub yn eu rôl fel awdurdodau diogelwch tân, ac i'r diwydiant (i gleientiaid, prif ddylunwyr, prif gontractwyr, dylunwyr a chontractwyr eraill) o gydymffurfio â'r ystod o ofynion ychwanegol (ar gyfer adeiladau o fewn cwmpas), y tu hwnt i'r sefyllfa bresennol (y sefyllfa wrthffeithiol), a gynigir o dan yr opsiwn polisi a aseswyd yn y dadansoddiad.

Adeiladau o fewn y cwmpas

7.5. Mae'r cynigion yn ymwneud ag adeiladau sy'n cael eu hadeiladu neu y mae gwaith adeiladu yn cael ei wneud arnynt.

7.6. Rhennir yr adeiladau o fewn y cwmpas i'r categorïau canlynol:

- Adeiladau Risg Uwch – diffinnir y rhain fel adeiladau preswyl sy'n uwch na 18m (neu 7 llawr neu fwy) sy'n cynnwys 1 neu fwy o unedau preswyl; mae hyn yn cynnwys ysbytai sy'n cynnig gofal dros nos, cartrefi gofal neu gartrefi plant;
- Adeiladau Risg Uchel - adeiladau domestig ac annomestig eraill.

Polisïau a ystyriwyd

7.7. Mae'r dadansoddiad yn asesu costau un opsiwn polisi, yn ogystal â'r sefyllfa wrthffeithiol:

- Opsiwn 1: Busnes fel arfer (y sefyllfa wrthffeithiol);
- Opsiwn 2: Cyfundrefn rheoli adeiladu newydd ar gyfer adeiladau risg uwch a gofynion deiliaid dyletswydd ar gyfer gwaith adeiladu arall.

Mathau o ofynion ychwanegol a ystyriwyd

7.8. Mae'r gofynion ychwanegol a gynigir o dan yr opsiynau polisi ar gyfer adeiladau risg uwch yn cynnwys:

- Systemau'r Pyrth;
- Gofynion ar ddeiliaid dyletswydd;
- Ymgysylltu â phreswylwyr
- Creu'r edefyn aur;
- Adrodd Gorfodol;
- Sancsiynau a gorfodi;
- Costau ymgyfarwyddo.

7.9. Mae'r gofynion ychwanegol a gynigir o dan yr opsiynau polisi ar gyfer adeiladau nad ydynt yn risg uwch yn cynnwys:

- Gofynion ar ddeiliaid dyletswydd;
- Costau ymgyfarwyddo.

Y mathau o gostau a ystyriwyd

7.10. Dyma brif gostau cydymffurfio â'r polisi arfaethedig sy'n cael eu hasesu:

- Yr amser ychwanegol (costau) sydd ei angen i gyflawni tasgau, ac;
- Unrhyw gostau sy'n gysylltiedig â phrynu nwyddau neu wasanaethau.

7.11. Caiff y costau eu rhannu a'u hysgwyddo gan:

- Diwydiant; a
- Llywodraeth Cymru, yr awdurdodau lleol yn eu rôl fel awdurdodau diogelwch adeiladau ac awdurdodau tân ac achub yn eu rôl fel awdurdodau diogelwch tân.

Cyfnod arfarnu etc

7.12. Defnyddir y cyfnodau arfarnu canlynol yn y dadansoddiad:

- Costau – modelir cyfnod arfarnu polisi 10 mlynedd;
- Manteision – defnyddir cyfnod arfarnu 70 mlynedd, sy'n adlewyrchu oes adeilad.

Blwyddyn gychwyn a blwyddyn brisiau

7.13. Mae'r dadansoddiad yn defnyddio 2027 fel blwyddyn gychwynnol a 2023 fel blwyddyn bris.

Cyflwyno'n raddol a phontio

7.14. Tybiwch fod pob adeilad yn y cwmpas o Flwyddyn 1.

Cyfrifir tair senario

7.15. Cyfrifir tair senario, amcangyfrif canolog, uchel ac isel, er mwyn adlewyrchu lefel yr ansicrwydd ynghylch rhai o'r rhagdybiaethau a ddefnyddir yn y dadansoddiad.

Canlyniadau

7.16. Mae Tabl 1 yn dangos cyfanswm costau'r opsiwn polisi dros 10 mlynedd.

Tabl 1: Cyfanswm Costau 10 Mlynedd (Gwerth Presennol) (£miliwn)				
		Isel	Canolig	Uchel
Adeiladau Risg Uwch - Costau Polisi				
Diwydiant	Pontio	£0.14m	£0.28 miliwn	£0.41 miliwn
Rheoleiddiwr	Pontio	£0.01 miliwn	£0.03m	£0.05m
Diwydiant	Blynyddol	£4.75m	£7.27m	£9.84 miliwn
Rheoleiddiwr	Blynyddol	£0.90m	£1.36m	£1.84m
Adeilad Nad yw'n Risg Uwch - Costau Polisi				
Diwydiant	Pontio	£5.50m	£6.87m	£8.25 miliwn
Diwydiant	Blynyddol	£73.13 miliwn	£91.41 miliwn	£109.70m
Cyfanswm y Costau		**£84.42 miliwn**	**£107.22m**	**£130.08 miliwn**

Canlyniadau Costau – rhagor o fanylion

7.17. Mae'r tablau isod yn darparu dadansoddiadau o'r canlyniadau costau yn y dyfodol,

Amcangyfrif o'r costau (Gwerth Presennol) 10 mlynedd ar gyfer yr Opsiynau Arfaethedig (£m)

7.18. Mae Tabl 2 a 3 yn dangos amcangyfrif o'r costau gwerth presennol 10 mlynedd ar gyfer opsiynau arfaethedig i bob maes polisi ar gyfer Adeiladau Risg Uwch ac adeiladau nad ydynt yn Risg Uwch.

Tabl 2: Amcangyfrif o gostau gwerth presennol 10 mlynedd ar gyfer Adeiladau Risg Uwch (£m)			
	Isel	Canolig	Uchel
Systemau'r Pyrth	£3.33 miliwn	£5.57 miliwn	£7.81 miliwn
Adrodd Gorfodol	£0.03m	£0.04m	£0.05m
Gofynion ar ddeiliaid dyletswydd	£0.91m	£1.17m	£1.43 miliwn
Y Llinyn Aur	£0.20 miliwn	£0.44m	£0.65 miliwn
Sancsiynau	£0.67m	£0.83m	£1.00m

Ymgysylltu â Phreswylwyr	£0.32 miliwn	£0.45 miliwn	£0.68 miliwn
Apeliadau	£0.02m	£0.04m	£0.08 miliwn
Gwaith Adnewyddu	£0.31m	£0.38 miliwn	£0.44m
Cyfanswm	**£5.79m**	**£8.93 miliwn**	**£12.14 miliwn**

Tabl 3: Amcangyfrif o gostau gwerth presennol 10 mlynedd ar gyfer Adeiladau nad ydynt yn Risg Uwch (£m)			
	Isel	Canolig	Uchel
Gofynion ar Ddeiliaid Dyletswydd a Chostau Ymgyfarwyddo	£78.63 miliwn	£98.29 miliwn	£117.94 miliwn
Cyfanswm	**£78.63 miliwn**	**£98.29 miliwn**	**£117.94 miliwn**

Tabl 4: Cyfanswm Costau 10 Mlynedd (Gwerth Presennol) (£miliwn)			
	Isel	Canolig	Uchel
Adeiladau Risg Uwch - Rheoleiddiwr			
Cyrff Rheolaeth Adeiladu	£0.65 miliwn	£1.01m	£1.37 miliwn
Awdurdod Tân ac Achub	£0.19m	£0.30m	£0.40 miliwn
Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl)	£0.02m	£0.03m	£0.04m
Swyddog Iechyd yr Amgylchedd (EHO) £56.67	£0.04m	£0.06m	£0.08 miliwn
Llywodraeth Cymru (LlC)	£0.01 miliwn	£0.01 miliwn	£0.03m
Cyfanswm	**£0.90m**	**£1.40m**	**£1.92m**

Manteision

7.19. Bydd y cynigion polisi yn cyflwyno newidiadau i'r gwaith dylunio ac adeiladu ar gyfer adeiladau risg uchel ac ar gyfer gwaith adeiladu arall a fydd yn arwain at:

- Goruchwyliaeth gryfach o waith adeiladu;
- Mwy o ddyletswyddau ac atebolrwydd cliriach i'r rhai sy'n dylunio ac adeiladu adeiladau, a
- Camau gorfodi cryfach yn erbyn gwaith nad yw'n cydymffurfio.

7.20. Disgwylir i fanteision y newidiadau hyn gynnwys:

- Adeiladau mwy diogel a fydd yn lleihau'r risg o ledaeniad tân a digwyddiadau strwythurol;
- Lleihau'r risg y bydd problem systemig arall yn digwydd, tebyg o ran graddfa i'r mater cladin allanol diffygiol, a thrwy hynny osgoi'r gost o ddatrys y broblem e.e. gwaith cyweirio;
- Bydd annog mwy o oruchwyliaeth o waith adeiladu hefyd yn arwain at fanteision i'r diwydiant adeiladu a pherchnogion adeiladau gan arwain at adeiladau o ansawdd gwell.

Manteision ariannol - Adeiladau Risg Uchel

7.21. Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif y bydd 80 o adeiladau risg uchel yn cael eu hadeiladu neu eu hadnewyddu yng Nghymru o dan y drefn newydd yn ystod 10 mlynedd y cyfnod polisi:

- Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif gwerth costau ailweithio y gellid eu hosgoi o ganlyniad i newidiadau diogelwch a mwy o oruchwyliaeth wrth adeiladu'r rhain. Amcangyfrifir y bydd y cynigion gyda'i gilydd yn sicrhau arbedion **o £1.08m o gostau ailweithio a osgowyd dros 10 mlynedd y cyfnod polisi**;
- Hefyd, ar y rhagdybiaeth bod y polisi yn mynd helpu i osgoi digwydd difrifol yn sgil deunyddiau adeiladu systemig ar raddfa debyg i ddiffygion cladin Deunyddiau Alwminiwm Cyfansawdd (ACM), bydd yr arbedion ariannol yn sylweddol. Roedd cladin ACM diffygiol wedi'i osod ar 3% o adeiladau yn Lloegr. Os tybir y bydd y polisi yn lleihau'r risg o ddefnyddio deunydd adeiladu diffygiol ar raddfa debyg yng Nghymru yn y dyfodol gan, er enghraifft, 50%, yna byddai hynny'n golygu osgoi talu **£2.89m** mewn costau adfer.

<u>Gwerthoedd Cyfnewid - Adeiladau Nad ydynt yn Risg Uwch</u>

7.22. Disgwylir i'r newidiadau arfaethedig ar gyfer gwaith adeiladu ar bob math arall o adeilad arwain at dreulio amser ychwanegol yn sicrhau cydymffurfiaeth â rheoliadau adeiladu a mabwysiadu arferion gwaith gwell a allai helpu i leihau ailweithio, diffygion cudd, arolygon ymwthiol. Nid yw'r gwaith ymchwil wedi dod o hyd i ddigon o dystiolaeth ar gael i ddweud pa gyfran o hyn sydd i'w priodoli i'r cynigion hyn. Felly, defnyddiwyd dull 'gwerth cyfnewid'. Mae'r dull hwn yn cyfrifo gwerth costau ailweithio a gafodd eu hosgoi y byddai'n rhaid eu cyflawni er mwyn i'r polisi fod yn gost-niwtral (h.y. er mwyn i werth y manteision fod yn hafal i gostau polisi).

7.23. Yn seiliedig ar werth blynyddol amcangyfrifedig y gweithgarwch adeiladu a ddefnyddiwyd yn y dadansoddiad (£2.4bn) a'r gyfran amcangyfrifedig o gostau sy'n cynnwys gwallau (5% i 21%), mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif y bydd angen i'r polisi leihau cyfanswm y gwastraff a'r gwallau ar brosiectau adeiladu rhwng 2.2% a 9.3% er mwyn i fanteision y cynigion fod yn fwy na'r costau dros gyfnod arfarnu o 10 mlynedd.

<u>Manteision heb werth ariannol</u>

7.24. Mae'r cynigion sy'n ymwneud â dylunio ac adeiladu yn ategu'r cynigion a gyflwynwyd i wella diogelwch mewn adeiladau wedi'u meddiannu. Bydd lleihau'r risg o ledaenu tân a digwyddiadau strwythurol yn lleihau effeithiau posibl y rhain o ran anafiadau, difrod i eiddo ac effeithiau ar iechyd meddwl.

Yn ogystal, bydd lleihau'r risg yn rhoi tawelwch meddwl i breswylwyr ac yn gwneud iddynt deimlo'n fwy diogel yn eu cartrefi.

8. Asesu'r gystadleuaeth

8.1. Rydym wedi cynnal y prawf hidlydd ar gyfer asesu'r gystadleuaeth, ac mae'r canlyniadau yn awgrymu nad yw'r Rheoliadau yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth. Felly, nid yw'n ofynnol i ni gynnal asesiad llawn o'r gystadleuaeth ac nid ydym wedi gwneud hynny.

8.2. Nid oes unrhyw newidiadau yn cael eu gwneud drwy'r rheoliadau hyn sy'n debygol o gael unrhyw effaith andwyol ar gystadleuaeth.

9. Monitro ac Adolygu

9.1. Roedd Deddf 2022 yn cynnwys gofyniad statudol i'r Ysgrifennydd Gwladol benodi person annibynnol i gynnal adolygiad o'r system rheoleiddio bob 5 mlynedd a disgwylir i'r adolygydd cyntaf gael ei benodi o fewn pum mlynedd i'r Cydsyniad Brenhinol. Er na chymhwyswyd yr un gofyniad statudol at Gymru, argymhellir y dylai Gweinidogion Cymru fabwysiadu dull gweithredu tebyg.

9.2. Fel y cyfryw, rydym yn bwriadu comisiynu Asesiad Effaith o'r newidiadau i'r proffesiwn rheolaeth adeiladu yn 2027 oni fydd amgylchiadau yn awgrymu bod angen cynnal adolygiad cyn hynny.