

Memorandwm Esboniadol ar gyfer Rheoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2) (Cymru) 2025

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan swyddogion polisi 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 etc. (Diwygio) (Rhif 2) (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

18 Rhagfyr 2025

1. Disgrifiad

- 1.1. Mae'r Rheoliadau hyn yn diwygio Rheoliadau Adeiladu 2010 ac is-ddeddfwriaeth gysylltiedig arall yng Nghymru i weithredu darpariaethau Rhan 3 o Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022. Mae'r diwygiadau yn cyflwyno gofynion gweithdrefnol newydd, yn egluro dyletswyddau a chymwyseddau deiliaid dyletswyddau, yn sefydlu mecanweithiau ar gyfer gorfodi ac apelau mewn perthynas â rheolaeth adeiladu, ac yn darparu trefniadau trosiannol ar gyfer gwaith a gychwynnwyd neu a gymeradwywyd cyn y dyddiad dod i rym.
- 1.2. Mae'r Rheoliadau hefyd yn gwneud mân ddiwygiadau nad ydynt yn gysylltiedig â Rheoliadau Adeiladu 2010 a diwygiadau canlyniadol i offerynnau statudol eraill.

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

- 2.1. Yn dilyn adroddiad y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad mewn perthynas â Rheoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Cymru) 2025 (SL(6)606¹), rydym wedi diwygio'r drafftio i reoliadau 15 o'r Rheoliadau hyn i fynd i'r afael â sylwadau yn y pwyntiau Craffu Technegol a godwyd.

3. Y Cefndir Deddfwriaethol

- 3.1. Mae'r Rheoliadau hyn wedi eu gwneud o dan bwerau a roddir gan Ddeddf Adeiladu 1984 (Deddf 1984), fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022 (Deddf 2022). Maent yn gymwys yn benodol i Gymru ac maent yn rhan o gyfres o ddiwygiadau sydd â'r nod o wella diogelwch adeiladau yn dilyn trychineb Tŵr Grenfell.
- 3.2. Yn dilyn trychineb Tŵr Grenfell, penododd Llywodraeth y DU y Fonesig Judith Hackitt 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 newydd o reoli risgiau o ran diogelwch tân a diogelwch strwythurol mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth uchel iawn ynghyd â newidiadau sylfaenol i'r ffordd y mae'r system rheolaeth adeiladu yn gweithio, a phwysleisiodd yr angen i wella lefelau cymhwysedd ym mhob rhan o'r proffesiwn a'r diwydiant yn fwy cyffredinol.
- 3.3. Datblygodd Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau Llywodraeth Cymru 'Map tuag at adeiladau mwy diogel yng Nghymru', gan ystyried yr argymhellion yn adroddiad Hackitt o safbwynt Cymru. Adeiladwyd ar y

¹ <https://busnes.senedd.cymru/mglIssueHistoryHome.aspx?Ild=45427>

cynigion hyn yn y Papur Gwyn: Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru, a nododd sut roeddem am fynd i'r afael â'r problemau yn y camau dylunio ac adeiladu ac yn y cam meddiannu. Esboniodd y Papur Gwyn y byddai newidiadau i'r gyfundrefn ddylunio ac adeiladu yng Nghymru yn cael eu cyflwyno drwy Ddeddf 2022.

- 3.4. Cyflwynodd Deddf 2022, a gafodd y Cydsyniad Brenhinol ym mis Ebrill 2022, becyn o newidiadau deddfwriaethol mewn perthynas â diogelwch adeiladau. I Gymru, mae Deddf 2022 yn cyflwyno ystod o fesurau deddfwriaethol, gan gynnwys creu protocolau dylunio ac adeiladu newydd, mecanweithiau i fonitro cymhwysedd gweithwyr proffesiynol o fewn y system, a gwelliannau ehangach gyda'r nod o hyrwyddo arferion adeiladu mwy diogel. Mae hefyd yn cynnwys darpariaethau wedi'u targedu sy'n mynd i'r afael yn benodol ag adeiladau risg uwch.
- 3.5. Mae'r Rheoliadau'n rhan o gyfres o ddeddfwriaeth newydd. Eu bwriad cyffredinol yw codi safonau a diogelwch ar draws yr amgylchedd adeiledig ac, ar yr un pryd, roi eglurder i'r diwydiant o ran ei gyfrifoldebau a'i ddyletswyddau. Yn benodol, mae'r Rheoliadau yn diweddarau neu'n disodli elfennau gweithdrefnol penodol o Reoliadau Adeiladu 2010, yn cyflwyno dyletswyddau newydd i gleientiaid, contractwyr a dylunwyr ac yn gwneud diwygiadau eraill sy'n ganlyniadol ar y newidiadau ehangach a gyflwynwyd o dan Ddeddf 2022. Caiff y Rheoliadau eu gwneud yn unol â'r weithdrefn penderfyniad negyddol.
- 3.6. Mae Gweinidogion Cymru yn gwneud y Rheoliadau o dan y pwerau a roddir iddynt gan adrannau 1(1), 32(6), 34, 35(2) a (3), 35D(1), (2) a (3), 91ZD(1), (2) a (3) a 101A(3) a (4) o Ddeddf 1984 a pharagraffau 1A i 1D, 1F i 1I, 5A, 5B, 5C, 7, 8 a 10 o Atodlen 1 iddi, ac adran 167(1), (2) a (3) o Ddeddf 2022.
- 3.7. Mae'r Rheoliadau yn diwygio Rheoliadau Adeiladu 2010 sy'n gyfres hir o reoliadau sy'n nodi gwybodaeth hanfodol i Gymru a Lloegr am sut mae adeiladau'n cael eu rheoleiddio. Mae Rheoliadau Adeiladu 2010 wedi cael eu diwygio nifer sylweddol o weithiau gan reoliadau sy'n gymwys i Gymru yn unig ac i Loegr yn unig ac mae hyn wedi arwain at fodolaeth testun cyfochrog mewn mannau. Y dull gweithredu a ddefnyddiwyd yn y Rheoliadau hyn yw ceisio osgoi testun cyfochrog pan fo rheoliadau newydd yn cael eu mewnosod yn Rheoliadau Adeiladu 2010. Pan fydd darpariaethau sy'n bodoli yn cael eu diwygio gan y Rheoliadau, yna nid ydym wedi ceisio newid y sefyllfa sydd eisoes yn bodoli mewn perthynas â thestun cyfochrog.

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

- 4.1. Mae'r Rheoliadau yn cael eu cyflwyno i gefnogi'r gwaith o weithredu Rhan 3 o Ddeddf 2022 yng Nghymru. Maent yn rhan o raglen ddiwygio ehangach sydd wedi'i hanelu at wella diogelwch adeiladau, yn enwedig mewn perthynas ag adeiladau risg uwch, trwy gryfhau'r fframwaith rheoleiddio ar gyfer rheolaeth adeiladu.
- 4.2. Mae'r Rheoliadau yn sefydlu dyletswyddau newydd ar gyfer cleientiaid, dylunwyr a chontractwyr, gan gynnwys gofynion ar gyfer cymhwysedd a chydweithredu trwy gydol y camau dylunio ac adeiladu. Maent yn adolygu ac yn egluro gweithdrefnau ar gyfer cymeradwyaeth rheolaeth adeiladu, gan gynnwys cyflwyno ceisiadau a phenderfynu arnynt, ac yn cyflwyno mecanweithiau newydd ar gyfer gorfodi fel hysbysiadau cydymffurfio a hysbysiadau stop.
- 4.3. Mae'r Rheoliadau hefyd yn gwella cydymffurfiaeth â diogelwch tân trwy gryfhau darpariaethau ar gyfer trosglwyddo gwybodaeth am ddiogelwch tân ac yn cyflwyno hawliau apelio newydd i gefnogi tryloywder ac atebolrwydd. Mae darpariaethau trosiannol yn sicrhau bod gwaith a gychwynnwyd neu a gymeradwywyd cyn 1 Gorffennaf 2026 yn cael ei reoli'n briodol o dan y gyfundrefn bresennol.
- 4.4. Yr effaith a fwriedir yw creu system rheolaeth adeiladu fwy cadarn, tryloyw ac atebol yng Nghymru, sy'n cyd-fynd ag egwyddorion Deddf 2022, ac sy'n gallu cefnogi canlyniadau mwy diogel i ddefnyddwyr a phreswylwyr adeiladau.

5. Crynodeb o'r Prif Ddarpariaethau –

Rhan 2 – Diwygio Rheoliadau Adeiladu 2010

- 5.1. Yn cyflwyno cwmpas y diwygiadau i Reoliadau Adeiladu 2010 (Rheoliadau 2010) fel y'u nodir yn rheoliadau 3 i 15.

Rheoliad 3 – Diwygio rheoliad 2

- 5.2. Yn diweddar ac ehangu diffiniadau, gan gynnwys “building control approval” a “higher-risk building” i sicrhau bod terminoleg yn cyd-fynd â Deddf 2022, yn ogystal â diffinio termau allweddol sy'n gysylltiedig â rolau deiliaid dyletswyddau.

Rheoliad 4 – Diwygiadau i gymhwysiad Rheoliadau 2010

- 5.3. Yn datgymhwyso gofynion gweithdrefnol penodol ar gyfer adeiladau risg uwch, a fydd yn cael eu llywodraethu gan Reoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025.

Rheoliad 5 – Deiliaid dyletswyddau a chymhwysedd

- 5.4. Yn mewnosod Rhan 2B newydd - Cymru yn Rheoliadau 2010, gan gyflwyno gofynion deiliad dyletswyddau a chymhwysedd newydd. Mae'n manylu ar gyfrifoldebau cleientiaid, dylunwyr a chontractwyr, gan gynnwys gofynion cymhwysedd a gweithdrefnau penodi. Bydd y Rheoliadau yn darparu atebolrwydd ac eglurder o ran rolau a chyfrifoldebau'r rhai sy'n ymwneud â chaffael, dylunio a gwneud gwaith adeiladu, a'r dyletswyddau a fydd yn gymwys iddynt.
- 5.5. Yn benodol, gwneir darpariaeth ar gyfer Cleientiaid Domestig, h.y. pobl y gwneir gwaith adeiladu ar eu cyfer nad ydyw'n digwydd fel mater o drefn wrth redeg neu hyrwyddo busnes. Yn dilyn adborth sylweddol o'n hymarfer ymgynghori ac adborth rhanddeiliaid unigol ar ein cynigion a gweithredu darpariaethau tebyg yn Lloegr, rydym wedi newid ein dull gweithredu arfaethedig. Rydym wedi diwygio ein polisi i ganiatáu i Gleientiaid Domestig, pan fônt yn ystyried bod ganddynt y cymhwysedd perthnasol, i ymgymryd â dyletswyddau cleientiaid penodol eu hunain.
- 5.6. Bwriad hyn yw caniatáu i unigolion cymwys oruchwylio gwaith adeiladu eu hunain a chaniatáu hyblygrwydd i bobl sy'n gwneud gwaith ar eu cartrefi eu hunain a dim ond yn llogi contractwyr ar gyfer rhannau bach o brosiect mwy.

Rheoliad 6 – Adneuo planiau ac awdurdodau rheolaeth adeiladu

- 5.7. Mae rheoliad 6 yn disodli cyfeiriadau at “deposit of plans” gydag “application for building control approval” yn Rheoliadau 2010, ac yn diweddarau terminoleg i adlewyrchu rolau newydd. Mae'r diwygiadau hyn, a'r rhai a wnaed yn rheoliad 7 a nodir isod, yn angenrheidiol gan fod Deddf 2022 yn diddymu adran 16 o Ddeddf 1984 (adneuo planiau).
- 5.8. Mae'r rheoliad hwn hefyd yn gwneud newidiadau i'r defnydd o “local authority” ac yn newid cyfeiriadau o'r fath i “building control authority”. Mae hyn i gyfrif am reoliadau sy'n debygol o gael eu gwneud yn y dyfodol o dan adran 91ZD o Ddeddf 1984 (Adeiladau risg uwch yng Nghymru: gwaith awdurdodau lleol). Bydd ‘Building control authority’ yn golygu awdurdod lleol yr ardal lle mae'r gwaith adeiladu yn cael ei wneud, oni bai bod awdurdod lleol arall wedi'i ddynodi i gyflawni swyddogaethau rheolaeth adeiladu ar

gyfer prosiect penodol. Dim ond o dan reoliadau sydd eto i'w gwneud y gall hyn ddigwydd, ac yna dim ond pan fydd awdurdod lleol yn gwneud ei waith adeiladu risg uwch ei hun.

- 5.9. Ychwanegwyd darpariaethau eraill hefyd at Reoliadau 2010 ar gyfer rhannu gwybodaeth rhwng awdurdodau lleol pan fo un wedi'i ddynodi fel y disgrifir uchod. Yn ogystal, mae'r rheoliad hwn hefyd yn gwneud darpariaeth ar gyfer rhoi a chael tystysgrifau, hysbysiadau a gwybodaeth arall yn achos gwaith adeiladu risg uwch.

Rheoliad 7 – Ceisiadau am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu

- 5.10. Yn cyflwyno gweithdrefnau newydd ar gyfer cyflwyno a phenderfynu ar geisiadau am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu gyda phlantiau llawn. Mae hyn wedi'i fodelu ar y gweithdrefnau yn adran 16 o Ddeddf 1984, gydag ychwanegiadau ar gyfer rolau'r deiliaid dyletswyddau newydd. Mae rheoliad 7 yn darparu ar gyfer apelau yn erbyn penderfyniadau sy'n ymwneud â'r ceisiadau hyn: mae'r rhain yn angenrheidiol ar ôl diddymu'r gweithdrefnau presennol ar gyfer cyfeirio plantiau at Weinidogion Cymru.

Rheoliad 8 – Ymgynghori ar geisiadau am reolaeth adeiladu

- 5.11. Yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ymgynghori ag awdurdodau gorfodi diogelwch tân cyn cymeradwyo ceisiadau ar gyfer adeiladau sy'n ddarostyngedig i Orchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 (Gorchymyn Diogelwch Tân). Mae hyn i raddau helaeth yn ailadrodd darpariaethau presennol yn erthygl 45 o'r Gorchymyn Diogelwch Tân, ond yn ehangu'r darpariaethau hynny i gynnwys newidiadau sylweddol i adeiladau.

Rheoliad 9 – Dechrau ar safle a chychwyn gwaith

- 5.12. Yn diwygio'r gofynion hysbysu yn rheoliad 16 ar gyfer dechrau gwaith ac yn cyflwyno hysbysiad newydd pan ddylid ystyried bod gwaith wedi ei 'gychwyn'.
- 5.13. Mae hefyd yn darparu i'r awdurdod lleol wrthod yr hysbysiad gwaith wedi ei 'gychwyn' a hawl i apelio yn erbyn gwrthodiad.
- 5.14. Diwygiodd Deddf 2022 Ddeddf 1984 i ddarparu ar gyfer cymeradwyaeth rheolaeth adeiladu i ddod i ben yn awtomatig dair blynedd ar ôl iddo gael ei roi os nad yw'r gwaith i adeiladau unigol wedi cael ei gychwyn. Bydd y newid hwn yn golygu, pan nad yw'r gwaith wedi cychwyn o fewn y

terfyn amser o dair blynedd, y bydd y gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu ar gyfer pob adeilad a gynhwysir yn y gymeradwyaeth wreiddiol yn dod i ben yn awtomatig, hyd yn oed os yw'r gwaith ar weddill y safle wedi cychwyn.

Rheoliad 10 – Gwybodaeth am ddiogelwch tân

- 5.15. Yn cryfhau'r gofynion ar gyfer darparu gwybodaeth am ddiogelwch tân ac yn cyflwyno dyletswydd i'r person cyfrifol gydnabod ei bod wedi dod i law a chadarnhau bod yr wybodaeth yn ddigonol i'w galluogi i ddeall a gweithredu'r adeilad.

Rheoliad 11 – Apelau eraill

- 5.16. Yn sefydlu hawliau apelio newydd ac yn egluro gweithdrefnau ar gyfer apelio yn erbyn penderfyniadau sy'n ymwneud â rheolaeth adeiladu o dan Ddeddf 1984. Mae'r hawliau apelio newydd hyn yn ofynnol yn sgil cyflwyno penderfyniadau newydd megis gallu awdurdod lleol i wrthod cais am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu, hysbysiad cychwynnol neu hysbysiad diwygio ar y sail bod yr holl waith neu ran o'r gwaith y mae'r cais neu'r hysbysiad yn ymwneud ag ef yn waith adeiladu risg uwch.

Rheoliad 12 – Cychwyn adran 33 o Ddeddf Adeiladu 1984

- 5.17. Yn hepgor rheoliadau 45 a 46 o Reoliadau 2010, a chyfeiriadau atynt, yn unol â chychwyn adran 33 o Ddeddf 1984 (Profion ar gyfer cydymffurfiaeth â rheoliadau adeiladu).

Rheoliad 13 – Diwygio rheoliad 20

- 5.18. Yn cyflwyno rhwymedigaeth i'r cleient ddatgelu i'r person sy'n gwneud y gwaith pan fydd y gwaith yn ymwneud ag adeilad risg uwch.

Rheoliad 14 – Darpariaethau gorfodi

- 5.19. Yn gwneud diwygiadau i Reoliadau 2010 i gefnogi'r gwaith o gryfhau'r darpariaethau gorfodi a nodir yn Neddf 1984. Mae hyn yn cynnwys darpariaeth ar gyfer cynnwys yr hysbysiadau cydymffurfio a'r hysbysiadau stop newydd, a'r broses apelio wrth herio hysbysiadau o'r fath.

Rheoliad 15 – Diwygiadau amrywiol eraill

- 5.20. Yn gwneud mân ddiwygiadau technegol a chanlyniadol pellach i Reoliadau 2010. Mae rheoliad 15 hefyd yn gwneud mân ddiwygiadau i

reoliadau 44ZAA (manylion cysylltiad â rhwydwaith cyfathrebu electronig cyhoeddus) a 44C (dehongli Rhan 9A a Rhan R o Atodlen 1) er mwyn darparu eglurder mewn perthynas â'r gofynion i ddatblygwyr sy'n darparu rhwydweithiau cyfathrebu electronig cyhoeddus.

Rhan 3 – Diwygio Is-ddeddfwriaeth Arall

- 5.21. Mae'r rhan hon yn cyflwyno diwygiadau i reoliadau eraill sy'n ganlyniadol ar y newidiadau a wneir yn yr offeryn hwn a gweithrediad ehangach Deddf 2022.

Rheoliad 16 – Diwygio Rheoliadau Adeiladu (Taliadau Awdurdodau Lleol) 2010

- 5.22. Yn diweddaru'r cyfeiriadau yn Rheoliadau Adeiladu (Taliadau Awdurdodau Lleol) 2010 i wneud darpariaeth mewn perthynas â diddymu adneuo planiau yng Nghymru a'i ddisodli gyda cheisiadau am gymeradwyaeth rheolaeth adeiladu.
- 5.23. Mae'r rheoliad hwn hefyd yn ychwanegu swyddogaethau newydd i awdurdodau lleol y gellir codi tâl amdanynt mewn perthynas â phrosesau adeiladu risg uwch newydd, megis delio â newidiadau i blaniau a dogfennau cymeradwy, a cheisiadau am dystysgrifau cwblhau a thystysgrifau cwblhau rhannol.

Rheoliad 17 – Diwygio Rheoliadau Adeiladu (Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu etc.) (Cymru) 2024

- 5.24. Yn alinio gweithdrefnau a ffurflenni â'r fframwaith rheolaeth adeiladu newydd, yn enwedig darpariaethau newydd mewn perthynas â deiliaid dyletswyddau a chychwyn gwaith. Mae newidiadau yn cynnwys hysbysiadau, ffurflenni a phrosesau canslo.

Rheoliad 18 – Diwygio Rheoliadau Adeiladu (Gweithgareddau a Swyddogaethau Cyfyngedig) (Cymru) 2024

- 5.25. Yn ehangu'r rhestr o swyddogaethau cyfyngedig yn rheoliad 3 o Reoliadau Adeiladu (Gweithgareddau a Swyddogaethau Cyfyngedig) (Cymru) 2024 i gynnwys gweithgareddau newydd megis dyroddi hysbysiadau cydymffurfio a stop, a phenderfynu ar gymeradwyaethau fesul cam a cheisiadau rheolaeth newid ar gyfer gwaith adeiladu risg uwch.

Rhan 4 – Darpariaethau Trosiannol, Darpariaethau Atodol a Darpariaethau Arbed

Rheoliad 19 – Darpariaethau trosiannol ar gyfer Rheoliadau Adeiladu 2010

- 5.26. Yn cadw cymhwyso Rheoliadau Adeiladu 2010, fel yr oeddent cyn y diwygiadau a wneir gan y Rheoliadau hyn, ar gyfer gwaith a ddechreuwyd neu a gymeradwywyd cyn 1 Gorffennaf 2026.

Rheoliad 20 – Darpariaethau trosiannol ar gyfer Rheoliadau Cymeradwywyr 2024

- 5.27. Yn caniatáu i ffurflenni a gyflwynwyd cyn 1 Gorffennaf 2026 gael eu prosesu yn unol â'r gofynion fel yr oeddent ar adeg y cais.

Rheoliad 21 – Darpariaethau trosiannol ar gyfer planiau a adneuwyd cyn 1 Gorffennaf 2026

- 5.28. Yn cynnal dilysrwydd planiau a adneuwyd o dan Ddeddf 1984 cyn y dyddiad dod i rym, yn ddarostyngedig i amodau penodol.

Rheoliad 22 – Darpariaethau trosiannol a darpariaethau arbed ar gyfer rheolaeth adeiladu yn darfod

- 5.29. Yn darparu bod adrannau 32, 50(8) a 52(5) o Ddeddf 1984 yn parhau i fod yn gymwys i blaniau a hysbysiadau a gyflwynwyd cyn 1 Gorffennaf 2026.

Atodlen 1 – ffurflenni

- 5.30. Yn amnewid ffurflenni penodol sy'n bodoli eisoes, ac yn mewnosod ffurflen 6(C) newydd yn Atodlen 1 i Rheoliadau Adeiladu (Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu etc.) (Cymru) 2024. Mae'r newidiadau yn cynnwys y canlynol:
- Ffurflen 1(C): Mae'r hysbysiad cychwynnol bellach yn cynnwys datganiad sy'n nodi pryd y bydd y gwaith arfaethedig yn cyrraedd y pwynt lle yr ystyrir ei fod wedi'i gychwyn, neu y byddai angen goruchwyliaeth rheolaeth adeiladu fel arall.
 - Ffurflen 2(C): Mae'r hysbysiad diwygio bellach yn cynnwys datganiad sy'n nodi pryd y bydd y gwaith arfaethedig yn cyrraedd y pwynt lle yr ystyrir ei fod wedi'i gychwyn, neu y byddai angen goruchwyliaeth rheolaeth adeiladu fel arall.
 - Ffurflen 4(C): Mae'r hysbysiad cychwynnol a thystysgrif planiau cyfunol bellach yn cynnwys datganiad sy'n nodi pryd y bydd y gwaith arfaethedig yn cyrraedd y pwynt lle yr ystyrir ei fod wedi'i gychwyn, neu y byddai angen goruchwyliaeth rheolaeth adeiladu fel arall.

- Ffurflen 5(C): Mae'r dystysgrif derfynol bellach yn cynnwys datganiad bod y cymeradwywr wedi cael datganiad gan y cleient ac un gan, neu ynglŷn â phob prif gontractwr a phrif ddylunydd, mewn perthynas â'r gwaith.
- Ffurflen 6(C): Mae hysbysiad o dystysgrif neu hysbysiad annilys yn ffurflen newydd sy'n ymwneud â rheoliad 6(A) o Reoliadau Adeiladu (Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu etc.) (Cymru) 2024 sy'n caniatáu i awdurdodau lleol hysbysu ymgeiswyr na fyddant yn prosesu hysbysiad neu dystysgrif honedig ar y sail bod y ffurflen yn annilys am resymau penodol. Mae hyn yn rhoi llwybr ffurfiol i awdurdodau lleol fynd i'r afael â'r mater.
- Yn ogystal, mae rhai cyfeiriadau ar draws sawl ffurflen wedi'u diwygio i adlewyrchu'r newidiadau a wnaed, ac ychwanegwyd nodiadau ychwanegol at rai ffurflenni, er enghraifft, i gynnwys y diffiniad o waith adeiladu risg uwch.

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 Roedd y ddogfen ymgynghori'n manylu ar y bwriad i Lywodraeth Cymru barhau i weithredu Deddf Diogelwch Adeiladau 2022 ac yn canolbwyntio ar ddiwygio gweithdrefnol ar gyfer rheolaeth adeiladu, cyflwyno dyletswyddau a gofynion newydd i'r rhai sy'n gwneud 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, megis Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu, Cyrff Rheolaeth Adeiladu Awdurdodau Lleol a chyrff proffesiynol megis 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-ymgynghori i lywio'r broses o ddatblygu polisi.

6.5. Gwnaeth yr ymatebion i'r ymgynghoriad lywio gwaith datblygu'r Rheoliadau a sicrhau aliniad â'r fframwaith diogelwch adeiladau ehangach. Gwnaed rhai newidiadau sylweddol i gynigion ymgynghori o ganlyniad i'r ymarfer ymgynghori megis 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 cyfnod ymgynghori ac wedi hynny yn y cyfnod ymateb i'r ymgynghoriad ynghylch y newidiadau arfaethedig i'r Rheoliadau Adeiladu. Ni fynegwyd unrhyw wrthwynebiad ganddynt i'r newidiadau.

7. Asesiad Effaith Rheoleiddiol (RIA)

- 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.

Polisiâu 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 cwrmpas 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	Blynnyddol	£4.75m	£7.27m	£9.84 miliwn
Rheoleiddiwr	Blynnyddol	£0.90m	£1.36m	£1.84m
Adeilad Nad yw'n Risg Uwch - Costau Polisi				
Diwydiant	Pontio	£5.50m	£6.87m	£8.25 miliwn
Diwydiant	Blynnyddol	£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
Sanctsiynau	£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 Ymgysylltwdd	£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 (ACLI)	£0.02m	£0.03m	£0.04m
Swyddog Iechyd yr Amgylchedd (EHO) £56.67	£0.04m	£0.06m	£0.08 miliwn
Llywodraeth Cymru (LIC)	£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 problem 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.

Gwerthoedd Cyfnewid - Adeiladau Nad ydynt yn Risg Uwch

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 ymwithiol. 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.

Manteision heb werth ariannol

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 ieuchy 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 hidlo ar gyfer Asesu'r Gystadleuaeth, nid oes unrhyw newidiadau yn cael eu gwneud trwy'r rheoliadau hyn sy'n debygol o gael unrhyw effeithiau niweidiol ar gystadleuaeth.

9. Monitro ac Adolygu

9.1. Roedd Deddf 2022 yn cynnwys gofyniad statudol ar yr Ysgrifennydd Gwladol i benodi person annibynnol i gynnal adolygiad o'r system reoleiddio bob 5 mlynedd. Penodir yr adolygydd cyntaf o fewn pum mlynedd i Gydsyniad Brenhinol, er na chafodd yr un gofyniad statudol ei gymhwyso i Gymru, argymhellir bod Gweinidogion Cymru yn mabwysiadu dull gweithredu tebyg.

9.2. Felly, rydym yn bwriadu comisiynu Asesiad Effaith o'r newidiadau i'r proffesiwn rheolaeth adeiladu yn 2027 oni bai bod amgylchiadau yn tynnu sylw at yr angen am adolygiad cyn hynny.