Memorandwm Esboniadol i Reoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2) (Cymru) 2026

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan y tîm 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 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) 2026. Rwy'n fodlon bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Siân Gwenllian AS
Y Gweinidog Cabinet dros Lywodraeth Leol, Tai a Chynllunio
16 Gorffennaf 2026

1. Disgrifiad

1.1. Mae Rheoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2) (Cymru) 2026 (“y Rheoliadau”) yn mynd i’r afael â phwyntiau adrodd a godwyd gan Bwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad y Chweched Senedd (“y Pwyllgor blaenorol”), er mwyn cywiro cyfeiriadau, mân wallau, anghysondebau a hepgoriadau sy’n ymwneud â deddfwriaeth a wnaed yn ddiweddar. Maent yn rhan o'r broses o weithredu Deddf Diogelwch Adeiladau 2022 (“Deddf 2022”).

1.2. Mae'r Rheoliadau'n diwygio:

- Rheoliadau Adeiladu (Taliadau Awdurdodau Lleol) 2010,
- Rheoliadau Adeiladu 2010,
- Rheoliadau Adeiladu (Gweithgareddau a Swyddogaethau Cyfyngedig) (Cymru) 2024,
- Rheoliadau Adeiladu (Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu etc.) (Cymru) 2024,
- Rheoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2) (Cymru) 2025, a
- Rheoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025.

2. Materion o ddiddordeb arbennig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth

2.1. Mae'r Rheoliadau hyn yn gwneud cywiriadau mewn ymateb i adroddiadau a wnaed gan y Pwyllgor blaenorol yn y Chweched Senedd ar Reoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025 (SL(6)707[1]) a Rheoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2) (Cymru) 2025 (SL(6)708[2]).

2.2. Mae'r Rheoliadau hyn yn bodloni'r meini prawf ar gyfer y Weithdrefn Cyhoeddiad Am Ddim ac felly byddant yn cael eu rhoi am ddim i unrhyw un sydd wedi prynu copi caled o fersiwn Argraffydd y Brenin ar gyfer Cymru o Reoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025 neu Reoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2) (Cymru) 2025. Mae uwchnodyn wedi'i gynnwys yn y Rheoliadau i'r perwyl hwn.

2.3. Daw'r Rheoliadau hyn i rym ar 20 Gorffennaf 2026, sy'n llai na 21 diwrnod eistedd o'r dyddiad y cawsant eu gosod gerbron y Senedd. Fel y cyfryw, anfonwyd llythyr esboniadol at y Llywydd yn unol ag adran 37E(6) o Ddeddf Deddfwriaeth Cymru 2019.

---

[1] SL(6)707 - Rheoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025

[2] SL(6)708 - Rheoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2) (Cymru) 2025

2.4. Mabwysiadwyd y dull hwn gan y bydd yn lleihau'r amser rhwng dyddiad dod i rym Rheoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025 a Rheoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2) (Cymru) 2025 a dyddiad cywiro'r hepgoriad codi tâl.

3. Cefndir Deddfwriaethol

3.1. 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.

3.2. 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[3], a nododd sut roedd Llywodraeth Cymru yn bwriadu ymdrin â'r materion yn y cyfnodau 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.

3.3. 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.

3.4. Cafodd Rheoliadau Adeiladu etc (Diwygio) (Rhif 2) Cymru 2025 a Rheoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025 eu gwneud ym mis Rhagfyr 2025 a oedd yn cynnwys y mwyafrif o'r newidiadau a'r diweddariadau roedd eu hangen fel rhan o gyfres o ddeddfwriaeth newydd sydd â'r nod 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.

---

[3] Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru | LLYW.CYMRU

3.5. Ar ôl i'r rheoliadau hynny gael eu gwneud, nodwyd nifer o wallau technegol, anghysondebau a hepgoriadau y bydd y Rheoliadau hyn yn eu cywiro. Mae'r cywiriadau hyn yn cynnwys rhoi pwerau i awdurdodau lleol godi tâl am swyddogaethau yr oedd modd codi tâl amdanynt yn wreiddiol ar gyfer pob adeilad, ond sydd, drwy eu hepgor, wedi dod yn swyddogaethau nad oes modd codi tâl amdanynt, lle mae gwaith yn ymwneud ag adeiladau risg uwch.

3.6. Gwneir y Rheoliadau hyn o dan weithdrefn annilysu'r Senedd.

3.7. Mae Gweinidogion Cymru yn gwneud y Rheoliadau wrth arfer y pwerau a roddir iddynt gan adrannau 1(1), 16(1), 35(2), 35D(1) i (3), 46A, 47, 50, 51A, 52(3), 53A(6), 101A(3)(a) i (c) a (4) a 105B o Ddeddf Adeiladu 1984, a pharagraffau 1A, 1B, 1D, 1F, 1I, 5A i 5C, 7 a 10 o Atodlen 1 i'r Ddeddf honno.

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

4.1. Nod y Rheoliadau yw cywiro pwyntiau adrodd a nodwyd gan y Pwyllgor blaenorol a materion technegol, anghysondebau a hepgoriadau eraill.

4.2. Mae'r Rheoliadau hyn yn unol â bwriad polisi gwreiddiol Rheoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2) (Cymru) 2025 a Rheoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025. Ac eithrio rheoliad 2, ni fwriedir i'r Rheoliadau hyn gael effaith sylweddol ar y rheoliadau y maent yn eu diwygio. Caiff y rheoliadau hyn eu rhestru ym mharagraff 1.2 uchod.

5. Crynodeb o'r Darpariaethau Allweddol

Rheoliad 2 – Diwygiadau i Reoliadau Adeiladu (Taliadau Awdurdodau Lleol) 2010

5.1. Mae'r rheoliad hwn yn diwygio Rheoliadau Adeiladu (Taliadau Awdurdodau Lleol) 2010. Mae'n diweddaru darpariaethau sy'n ymwneud â thaliadau cynlluniau a thaliadau arolygu fel eu bod yn berthnasol nid yn unig i geisiadau o dan Reoliadau Adeiladu 2010 ond i geisiadau a wneir o dan Reoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025 hefyd.

5.2. Mae'r rheoliad hefyd yn gwneud diwygiadau i sicrhau bod amseriad a dilysrwydd ceisiadau yn adlewyrchu'n briodol y gofyniad i wneud taliadau.

5.3. Yn ogystal, gwneir mân ddiwygiadau i gael gwared ar hen derminoleg a sicrhau cysondeb â newidiadau diweddar eraill i'r fframwaith rheolaeth adeiladu yng Nghymru.

Rheoliad 3 – Diwygiadau i Reoliadau Adeiladu 2010

5.4. Mae'r rheoliad hwn yn gwneud cyfres o ddiwygiadau i Reoliadau Adeiladu 2010. Mae'r rhain yn cynnwys cywiriadau i derminoleg, dileu cyfeiriadau at ddiwrnodau “gwaith” nad oedd eu hangen, a mân addasiadau drafftio i wella eglurder a chysondeb.

5.5. Mae'r diwygiadau hefyd yn cywiro croesgyfeiriadau o fewn Rheoliadau Adeiladu 2010 ac yn diweddaru rhai darpariaethau i sicrhau eu bod yn cyd-fynd â newidiadau deddfwriaethol diweddar i'r gyfundrefn rheolaeth adeiladu.

5.6. Mae diwygiadau eraill yn cynnwys mân newidiadau i eiriau i sicrhau cysondeb iaith yn Rheoliadau Adeiladu 2010 ac i egluro sut y bwriedir i ddarpariaethau penodol weithio.

5.7. At ei gilydd, mae'r diwygiadau'n dechnegol eu natur a'u bwriad yw sicrhau bod Rheoliadau Adeiladu 2010 yn gweithredu fel y bwriadwyd o fewn y fframwaith deddfwriaethol diwygiedig.

Rheoliad 4 – Diwygiad i Reoliadau Adeiladu (Gweithgareddau a Swyddogaethau Cyfyngedig) (Cymru) 2024

5.8. Mae'r rheoliad hwn yn diwygio rheoliad 3 o Reoliadau Adeiladu (Gweithgareddau a Swyddogaethau Cyfyngedig) (Cymru) 2024. Mae'n cywiro cyfeiriad yn y swyddogaeth gyfyngedig sy'n ymwneud â phenderfynu ar geisiadau am dystysgrif cwblhau o dan Reoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025.

5.9. Mae'r diwygiad hwn yn sicrhau bod Rheoliadau Adeiladu (Gweithgareddau a Swyddogaethau Cyfyngedig) (Cymru) 2024 yn adlewyrchu'n gywir gwmpas y swyddogaethau y bwriedir iddynt gael eu cyfyngu o fewn y gyfundrefn rheolaeth adeiladu.

Rheoliad 5 – Diwygiadau i Reoliadau Adeiladu (Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu etc.) (Cymru) 2024

5.10. Mae'r rheoliad hwn yn gwneud nifer o ddiwygiadau i Reoliadau Adeiladu (Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu etc.) (Cymru) 2024. Mae'n mewnosod diffiniadau ychwanegol yn rheoliad 2 i sicrhau bod termau allweddol a ddefnyddir ar draws y fframwaith rheolaeth adeiladu yn

cael eu diffinio'n gyson, gan gynnwys termau sy'n deillio o Ddeddf Adeiladu 1984.

5.11. Mae diwygiadau eraill yn cywiro terminoleg, yn diweddaru cyfeiriadau at Ddeddf Adeiladu 1984, ac yn gwneud mân newidiadau drafftio i wella eglurder a chysondeb. Mae hyn yn cynnwys diwygiadau i ffurflenni ac atodlenni i sicrhau bod y geiriad yn gyson â diwygiadau diweddar i ddeddfwriaeth gysylltiedig ac yn adlewyrchu terminoleg newydd.

5.12. At ei gilydd, mae'r diwygiadau hyn yn dechnegol eu natur er mwyn sicrhau cysondeb wrth ddrafftio ar draws rheoliadau adeiladu.

Rheoliad 6 – Diwygiadau i Reoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2) (Cymru) 2025

5.13. Mae'r rheoliad hwn yn diwygio Rheoliadau Adeiladu etc. (Diwygio) (Rhif 2) (Cymru) 2025. Mae'n cywiro cyfeiriadau at Ddeddf Adeiladu 1984 ac yn symud darpariaethau deongliadol ar gyfer Rhan 4 o'r Rheoliadau hynny, gan gynnwys diffiniadau o dermau allweddol fel “hysbysiad adeiladu”, “planiau”, a “hysbysiad cychwynnol”, i'w rheoliad eu hunain er mwyn gwella eglurder.

5.14. Mae'r diwygiadau'n dechnegol eu natur a'u bwriad yw gwella eglurder a chysondeb â deddfwriaeth arall.

Rheoliad 7 – Diwygiadau i Reoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025

5.15. Mae'r rheoliad hwn yn gwneud amrywiaeth o ddiwygiadau i Reoliadau Adeiladu (Gweithdrefnau Adeiladau Risg Uwch) (Cymru) 2025.

5.16. Mae'n ychwanegu ac yn diwygio diffiniadau yn rheoliad 2, gan gynnwys diwygio'r diffiniad o “ceisydd” a symud y diffiniad o “gwybodaeth diogelwch tân”, er mwyn egluro eu cwmpas a'u cymhwysiad o fewn y Rheoliadau, heb newid eu hystyr bwriadedig.

5.17. Gwneir mân ddiwygiadau drwy gydol y Rheoliadau i gywiro gwallau drafftio, gan gynnwys mewnosod neu ddileu geiriau, cywiro croesgyfeiriadau, a diwygiadau i'r testun Cymraeg lle bo angen. At ei gilydd, mae'r diwygiadau'n dechnegol eu natur a'u bwriad yw gwella eglurder a chysondeb â deddfwriaeth arall.

6. Ymgynghoriad

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. Ymgynghorwyd â'r Pwyllgor hefyd ar y diwygiadau hyn. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r newidiadau.

7. Asesiad Effaith Rheoleiddiol

7.1. Bwriedir i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd wella diogelwch gwaith adeiladu yng Nghymru, gan gynnwys adeiladau preswyl uchel iawn newydd yng Nghymru, gwaith adeiladu mewn adeiladau preswyl uchel iawn presennol yng Nghymru a gwell goruchwyliaeth mewn perthynas â gwaith adeiladu arall.

7.2. Mae cyfundrefn y cyfnod dylunio ac adeiladu yn canolbwyntio ar godi adeiladau newydd a gwaith adeiladu a wneir mewn adeiladau presennol. Mae gwelliannau i ddiogelwch adeiladau yn ystod cyfnod meddiannu adeiladau nad ydynt yn destun gwaith adeiladu yn ddarostyngedig i gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd y cyfnod meddiannu. Dim ond dadansoddiad o'r costau a'r manteision a briodolir i gyfundrefn y cyfnod dylunio ac adeiladu yng Nghymru yw hwn (h.y. y manteision a briodolir i'r cyfnod dylunio ac adeiladu (nid y cyfnod meddiannu)).

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

7.4. Mae'r Rheoliadau hyn yn dibynnu ar yr asesiad effaith gwreiddiol, gan nad ydynt yn cyflwyno unrhyw newidiadau polisi ond yn hytrach yn gwneud cywiriadau i wella eglurder a sicrhau cysondeb â deddfwriaeth arall.

Crynodeb Gweithredol

7.5. Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif y gost i Lywodraeth Cymru, yr awdurdodau lleol yn eu rôl fel cyrff rheolaeth adeiladu, 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 y cwmpas), yn ychwanegol at y sefyllfa bresennol (y gwrthffeithiol), a gynigir o dan yr opsiwn polisi a asesir yn y dadansoddiad.

Adeiladau o fewn y cwmpas

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

7.7. Mae adeiladau o fewn y cwmpas wedi'u rhannu i'r categorïau canlynol:

- Adeiladau Risg Uwch – caiff y rhain eu diffinio fel adeiladau preswyl dros 18m o uchder (neu 7 llawr neu fwy) sy'n cynnwys 1 neu fwy o unedau preswyl; ac maent yn cynnwys ysbytai gyda gofal dros nos, cartrefi gofal neu gartrefi plant;
- Adeiladau nad ydynt yn Adeiladau Risg Uchel - adeiladau domestig ac annomestig eraill.

Polisïau a ystyriwyd

7.8. Mae'r dadansoddiad yn asesu costau un opsiwn polisi, yn ychwanegol at gostau'r gwrthffeithiol:

- Opsiwn 1: Busnes fel arfer (y gwrthffeithiol);
- Opsiwn 2: Cyfundrefn rheolaeth adeiladu newydd ar gyfer adeiladau risg uwch a gofynion ar ddeiliaid dyletswydd ar gyfer gwaith adeiladu arall.

Mathau o ofynion ychwanegol a ystyriwyd

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

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

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

- Gofynion ar ddeiliaid dyletswydd;
- Costau ymgyfarwyddo.

Y mathau o gostau a ystyriwyd

7.11. Y prif gostau sy'n gysylltiedig â chydymffurfio â'r polisi arfaethedig a asesir yw:

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

7.12. Caiff y costau eu rhannu fel a ganlyn:

- Y costau i ddiwydiant;
- Y costau i Lywodraeth Cymru, yr awdurdodau lleol yn eu rôl fel cyrff rheolaeth adeiladu a'r Awdurdodau Tân ac Achub yn eu rôl fel awdurdodau diogelwch tân.

Cyfnod arfarnu ac ati

7.13. Defnyddir y cyfnodau arfarnu canlynol yn y dadansoddiad:
- Costau – mae cyfnod arfarnu polisi o 10 mlynedd wedi'i fodelu;
- Manteision – defnyddir cyfnod arfarnu o 70 o flynyddoedd, sy'n adlewyrchu oes adeilad.

Blwyddyn gychwynnol a blwyddyn brisiau

7.14. Y flwyddyn gychwynnol a ddefnyddir yn y dadansoddiad yw 2027 a'r flwyddyn brisiau a ddefnyddir yw 2023[4].

Cyflwyno'n raddol a phontio

7.15. Tybir bod yr holl adeiladau o fewn y cwmpas o Flwyddyn 1.

Cyfrifir tair senario

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

Canlyniadau

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

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

Canlyniadau Costau – mwy o fanylion

[4] Nid yw Arfarniadau Economaidd yn ystyried chwyddiant, felly dewisir blwyddyn brisiau, ac mae'r holl brisiau a ddefnyddir yn y dadansoddiad yn seiliedig ar y flwyddyn hon.

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

Costau Gwerth Presennol 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer yr Opsiynau Arfaethedig (£m)

7.19. Mae Tabl 2 a 3 yn dangos y costau Gwerth Presennol 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer yr opsiynau arfaethedig ar gyfer pob maes polisi ar gyfer Adeiladau Risg Uwch ac Adeiladau nad ydynt yn Adeiladau Risg Uwch.

Tabl 2: Costau Gwerth Presennol amcangyfrifedig 10 mlynedd ar gyfer Adeiladau Risg Uwch (£m)			
	Isel	Canolig	Uchel
Pyrth	£3.33m	£5.57m	£7.81m
Adrodd Gorfodol	£0.03m	£0.04m	£0.05m
Gofynion ar Ddeiliaid Dyletswydd	£0.91m	£1.17m	£1.43m
Llinyn Aur	£0.20m	£0.44m	£0.65m
Cosbau	£0.67m	£0.83m	£1.00m
Ymgysylltu â Phreswylwyr	£0.32m	£0.45m	£0.68m
Apeliadau	£0.02m	£0.04m	£0.08m
Gwaith adnewyddu	£0.31m	£0.38m	£0.44m
Cyfanswm	**£5.79m**	**£8.93m**	**£12.14m**

Tabl 3: Costau Gwerth Presennol amcangyfrifedig 10 mlynedd ar gyfer Adeiladau nad ydynt yn Adeiladau Risg Uwch (£m)			
	Isel	Canolig	Uchel
Gofynion ar Ddeiliaid Dyletswydd a Chostau Ymgyfarwyddo	£78.63m	£98.29m	£117.94m
Cyfanswm	**£78.63m**	**£98.29m**	**£117.94m**

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

Manteision

7.20. Bydd y cynigion polisi yn cyflwyno newidiadau i brosesau dylunio ac adeiladu adeiladau risg uwch a gwaith adeiladu arall a fydd yn arwain at y canlynol:

- Trefniadau cryfach ar gyfer goruchwylio gwaith adeiladu;
- Mwy o ddyletswyddau ac atebolrwydd cliriach i'r rhai sy'n dylunio ac yn adeiladu adeiladau;

- Trefniadau gorfodi cryfach yn erbyn gwaith nad yw'n cydymffurfio

7.21. Disgwylir i fanteision y newidiadau hyn gynnwys:

- Adeiladau mwy diogel a fydd yn lleihau'r risg y bydd tân yn lledaenu a digwyddiadau strwythurol;
- Lleihau'r risg y bydd problem systemig arall yn codi, o faint tebyg i'r broblem gyda'r cladin allanol diffygiol, a thrwy hynny osgoi cost datrys y broblem e.e. cyweirio;
- Bydd annog mwy o oruchwyliaeth dros waith adeiladu hefyd o fudd i'r diwydiant adeiladu a pherchnogion adeiladau gan y bydd yn gwella ansawdd gwaith adeiladu.

Manteision sydd â gwerth ariannol - Adeiladau Risg Uwch

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

- Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif gwerth costau ail-wneud gwaith y gellid eu hosgoi o ganlyniad i newidiadau diogelwch a mwy o oruchwyliaeth yn ystod y gwaith adeiladu. Gyda'i gilydd, amcangyfrifir y bydd y cynigion yn cyflawni arbedion **o £1.08m drwy gostau ail-wneud gwaith a gaiff eu hosgoi dros gyfnod 10 mlynedd y polisi**;
- Hefyd, ar sail y rhagdybiaeth bod y polisi'n helpu i atal problem systemig o ran deunydd adeiladu ar raddfa debyg i gladin ACM diffygiol rhag digwydd, bydd yr arbedion cost yn sylweddol. Roedd cladin ACM diffygiol wedi'i osod mewn 3% o adeiladau yn Lloegr. Os rhagdybir y bydd y polisi yn sicrhau gostyngiad o 50%, er enghraifft, yn y risg y caiff deunydd adeiladu diffygiol ei ddefnyddio ar raddfa debyg yng Nghymru yn y dyfodol, yna byddai'r costau cyweirio a gaiff eu hosgoi yng Nghymru tua **£2.89m**.

Newid Gwerthoedd – Adeiladau nad ydynt yn Adeiladau Risg Uwch

7.23. 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'r angen i ail-wneud gwaith, diffygion cudd ac arolygon ymwthiol. Nid yw'r ymchwil wedi canfod digon o dystiolaeth i ddweud pa gyfran o hyn y gellir ei phriodoli i'r cynigion hyn. Felly, defnyddiwyd dull 'newid gwerth'. Mae'r dull hwn yn cyfrifo gwerth y costau ail-wneud gwaith a gaiff eu hosgoi y byddai'n rhaid ei gyflawni er mwyn i'r polisi fod yn niwtral o ran cost (h.y. er mwyn i werth y manteision fod yn hafal i gostau'r polisi).

7.24. Yn seiliedig ar werth blynyddol amcangyfrifedig y gweithgarwch adeiladu a ddefnyddir 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 ostwng 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>

7.25. Mae'r cynigion sy'n ymdrin â dylunio ac adeiladu yn ategu'r cynigion a gyflwynwyd i wella diogelwch o fewn adeiladau sydd wedi'u meddiannu. Bydd lleihau'r risg y bydd tân yn lledaenu a'r risg y ceir digwyddiadau strwythurol yn lleihau effaith y rhain o ran anafusion, difrod i eiddo ac effeithiau ar iechyd meddwl. Yn ogystal, bydd y lefel is o risg yn tawelu meddyliau preswylwyr 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.