



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

DEDDF DIOGELWCH ADEILADAU (CYMRU)

Memorandwm Esboniadol
yn ymgorffori'r
Asesiad Effaith Rheoleiddiol

Ebrill 2026

Cynnwys

RHAN 1 – MEMORANDWM ESBONIADOL	2
1. Disgrifiad	2
2. Cymhwysedd Deddfwriaethol	4
3. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael	5
4. Ymgynghori	46
5. Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth	59
RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL	98
6. Crynodeb o'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol	98
7. Opsiynau	103
8. Costau a manteision	107
9. Asesiadau Effaith	162
10. Asesiad fforddiadwyedd	170
11. Adolygu ar ôl gweithredu	174
ATODIAD 1 – MYNEGAI O OFYNIION Y RHEOLAU SEFYDLOG	175
ATODIAD 2 – TABL TARDDIADAU	179
ATODIAD 3 – ATODLEN O DDIWYGIADAU	180
ATODIAD 4 – CANLYNIADAU MANWL Y DADANSODDIAD O GOSTAU A MANTEISION	181

RHAN 1 – MEMORANDWM ESBONIADOL

1. Disgrifiad

- 1.1. Mae Deddf Diogelwch Adeiladau (Cymru) (“y Ddeddf”) yn cyflwyno cyfundrefn diogelwch adeiladau newydd sy’n canolbwyntio ar feddiannu adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru a’u rheoli’n barhaus (“y cam meddiannu”).
- 1.2. Mae’n creu tri chategori o adeiladau preswyl amlfeddiannaeth, a bennir gan uchder adeilad a nifer y lloriau sydd ynddo. Mae gwahanol lefelau rheoleiddio yn dibynnu ar gategori’r adeilad, gyda’r adeiladau uchaf yn ddarostyngedig i’r gyfundrefn reoleiddio lymaf.
- 1.3. Bydd adeiladau o fewn cwmpas y gyfundrefn sydd o leiaf 11 metr o uchder neu sydd ag o leiaf pum llawr yn ddarostyngedig i ddyletswyddau diogelwch tân a diogelwch strwythurol a bydd yn ofynnol iddynt gael eu cofrestru. Dim ond adeiladau sy’n llai nag 11 metr o uchder ac sydd â llai na phum llawr a fydd yn ddarostyngedig i’r gofynion diogelwch tân.
- 1.4. Mae’r Ddeddf hefyd yn darparu i dai preswyl amlfeddiannaeth penodol fod yn ddarostyngedig i ddyletswyddau diogelwch tân.
- 1.5. Mae’r Ddeddf yn cydnabod pwysigrwydd preswylwyr o ran diogelwch adeiladau ac yn rhoi hawliau newydd i breswylwyr allu cwyno am ddiogelwch adeilad. Mae’r gyfundrefn newydd hefyd yn gosod dyletswyddau penodol ar breswylwyr mewn perthynas â diogelwch adeiladau.
- 1.6. Mae’r Ddeddf yn sefydlu cyfundrefn orfodi newydd ac yn rhoi swyddogaethau newydd i awdurdodau lleol dynodedig (a elwir yn awdurdodau diogelwch adeiladau) ac awdurdodau tân ac achub.
- 1.7. Mae’r Ddeddf hefyd yn cyflwyno system newydd ar gyfer sicrhau y caiff gwaith cyweirio ei gynnal ar rai diffygion diogelwch hanesyddol a chynhenid adeiladau ac ar gyfer cyfyngu ar atebolrwydd lesddeiliaid am dalu costau gwaith cyweirio o’r fath. I gyflawni hyn, mae’r Deddf yn darparu ar gyfer rhoi pwerau newydd i’r Tribiwnlys Eiddo Preswyl i wneud gorchmynion sy’n ymwneud â chynnal gwaith cyweirio a chostau’r gwaith hwnnw ac yn darparu ar gyfer gosod cyfyngiadau penodol ar y taliadau gwasanaeth sy’n daladwy gan lesddeiliaid.
- 1.8. Bydd y Ddeddf yn helpu i fynd i’r afael â materion a nodwyd gan [Adolygiad Hackitt](#), yr [Ymchwiliad i Dŵr Grenfell](#), a [Grŵp Arbenigol](#)

[Llywodraeth Cymru ar Ddiogelwch Adeiladau](#) yn dilyn y tân trasig yn Nhŵr Grenfell, Llundain, ym mis Mehefin 2017.

2. Cymhwysedd Deddfwriaethol

2.1 Mae gan Senedd Cymru (“y Senedd”) y cymhwysedd deddfwriaethol i wneud y darpariaethau yn Neddf Diogelwch Adeiladau (Cymru) (“y Ddeddf”) yn unol â Rhan 4 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 (“Deddf 2006”) fel y’i diwygiwyd gan Ddeddf Cymru 2017.

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

Diben

3.1 Prif ddiben Deddf Diogelwch Adeiladau (Cymru) yw sefydlu llinellau atebolrwydd clir ar gyfer rheoli risgiau diogelwch adeiladau mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth, drwy greu rolau a chyfrifoldebau newydd i'r rhai sy'n berchen ar yr adeiladau hyn ac yn eu rheoli, fel na fydd unrhyw amheuaeth o ran pwy sy'n gyfrifol. Bwriedir hefyd i'r Ddeddf rymuso preswylwyr drwy sicrhau bod ganddynt lais cryfach mewn materion sy'n effeithio ar eu cartref.

3.2 Mae gan y Ddeddf ail ddiben sy'n gysylltiedig â chynnal gwaith cyweirio ar rai diffygion diogelwch hanesyddol a chynhenid adeiladau. Mae'n ceisio darparu ffordd o wneud cynnal gwaith cyweirio o'r fath yn ofynnol a darparu ffordd o sicrhau bod costau gwneud hynny yn cael eu hysgwyddo'n deg. Mae'n ceisio diogelu lesddeiliaid rhag costau annheg mewn perthynas â gwaith cyweirio ac effeithiau diffygion diogelwch cynhenid adeiladau. Mae hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru adrodd ar gynnydd mewn perthynas â gwaith cyweirio.

3.3 Er bod y Ddeddf yn canolbwyntio'n bennaf ar y cam meddiannu yng nghylch oes adeilad preswyl amlfeddiannaeth, mae'n rhan o raglen ehangach o newidiadau y bwriedir iddynt wella diogelwch yn yr adeiladau hyn. Mae hyn yn cynnwys:

- Rhaglen o waith y bwriedir iddi fynd i'r afael â materion diogelwch tân mewn adeiladau sy'n 11 metr neu fwy o uchder yn y stoc adeiladau bresennol yng Nghymru, gan gynnwys Cronfa Diogelwch Adeiladau Cymru a gweithio gyda datblygwyr i gyweirio diffygion hanesyddol mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sydd o leiaf 11 metr o uchder neu sydd â mwy na phum llawr.
- Newidiadau ar y cam dylunio ac adeiladu y bwriedir iddynt wella'r ffordd y caiff adeiladau risg uchel yng Nghymru eu rheoleiddio, gan gynnwys cofrestru a rheoleiddio'r proffesiwn rheolaeth adeiladu.

Amcanion y Ddeddf

3.4 Prif ddiben y Ddeddf yw gwella diogelwch pobl sy'n byw mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru. Bydd y Ddeddf yn cyflawni hyn drwy sefydlu cyfundrefn a fydd yn gwneud y canlynol:

- nodi'r rhai y gosodir dyletswyddau statudol arnynt o dan y Ddeddf.

- ei gwneud yn ofynnol i adeiladau rheoleiddiedig penodol h.y. y rhai sydd o leiaf 11 metr o uchder neu sydd ag o leiaf pum llawr gael eu cofrestru ag awdurdod diogelwch adeiladau.
- rhoi swyddogaethau newydd i'r "awdurdod diogelwch adeiladau", sef yr awdurdod lleol yn ardal pob awdurdod tân ac achub sydd wedi cael ei ddynodi gan Weinidogion Cymru fel yr awdurdod diogelwch adeiladau ar gyfer yr ardal honno.
- rhoi swyddogaethau newydd i'r "awdurdod diogelwch tân" yng Nghymru, sef pob awdurdod tân ac achub ar gyfer ardal yng Nghymru neu arolygydd tân (mewn perthynas â rheoleiddio adeiladau'r Goron).
- creu dyletswyddau i asesu a rheoli risgiau diogelwch tân ym mhob adeilad sydd o fewn y cwmpas.
- creu dyletswyddau i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol mewn adeiladau o fewn y cwmpas sydd o leiaf 11 metr o uchder neu sydd ag o leiaf pum llawr.
- rhoi hawliau newydd i breswylwyr a gosod dyletswyddau arnynt mewn perthynas â phob adeilad sydd o fewn y cwmpas.
- rhoi dyletswyddau newydd o ran gwrthiant tân unedau preswyl.
- sefydlu cyfundrefn orfodi newydd er mwyn i gamau gorfodi allu cael eu cymryd os na chyflawnir y dyletswyddau newydd.

3.5 Bydd y Ddeddf yn cyflawni ei hail ddiben sy'n gysylltiedig â chynnal gwaith cyweirio ar rai diffygion diogelwch hanesyddol a chynhenid adeiladau drwy ddarparu ar gyfer:

- rheoliadau i alluogi'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl i wneud gorchmynion mewn perthynas â chynnal gwaith cyweirio ar rai diffygion diogelwch hanesyddol a chynhenid adeiladau a'r costau sy'n gysylltiedig â hwy.
- rheoliadau i alluogi gosod cyfyngiadau ar y costau sy'n gysylltiedig â'r diffygion hynny a'r gwaith o'u cyweirio y gellir eu pasio i lesddeiliaid.
- adroddiad cynnydd blynyddol ynghylch y gwaith cyweirio i'w gyhoeddi gan Weinidogion Cymru.

Cyflawni ymrwymiad Llywodraeth Cymru i ddeddfu

3.6 Mae ein [Rhaglen Lywodraethu](#) (2021-2026) yn cynnwys ymrwymiad i wella diogelwch adeiladau yng Nghymru. Er mwyn gwneud hyn, mae angen deddfwriaeth sylfaenol i gyflwyno cyfundrefn diogelwch adeiladau newydd a

fydd yn cwmpasu meddiannu adeiladau preswyl amlfeddiannaeth a'u rheoli'n barhaus.

3.7 Mae'r Ddeddf yn rhan o ymateb Llywodraeth Cymru i'r tân yn Nhŵr Grenfell ym mis Mehefin 2017. Mae'n ymdrin â materion a nodwyd yn [Adolygiad Hackitt](#), yr [Ymchwiliad i Dŵr Grenfell](#) a [Grŵp Arbenigol Llywodraeth Cymru ar Ddiogelwch Adeiladau](#). Mae'r polisi wedi cael ei ddatblygu gyda rhanddeiliaid ac mae wedi cael ei lywio gan ymatebion i'r Ymgynghoriad ar Bapur Gwyn Llywodraeth Cymru a gwaith ymchwil ac ymgynghori ehangach.

3.8 Ar 9 Gorffennaf 2024, yn ei [ddatganiad deddfwriaethol](#), cyhoeddodd y Prif Weinidog ar y pryd Fil diogelwch adeiladau. Mae'r Ddeddf hon yn cyflawni'r ymrwymiad hwnnw i ddeddfu.

Pam mae Angen y Ddeddf?

Yr Adolygiad Annibynnol o Reoliadau Adeiladu a Diogelwch Tân

3.9 Dangosodd y tân trasig yn Nhŵr Grenfell yn Llundain ar 14 Mehefin 2017 a'r ymchwiliadau dilynol yn glir fod angen newid y system sy'n cefnogi diogelwch adeiladau.

3.10 Sefydlodd Llywodraeth y DU adolygiad annibynnol o reoliadau adeiladu a diogelwch tân, gyda ffocws penodol ar y ffordd roeddent yn cael eu cymhwyso at adeiladau preswyl uchel iawn. Cadeiriwyd yr adolygiad gan y Fonesig Judith Hackitt a chyhoeddodd ei [Adolygiad Annibynnol o Reoliadau Adeiladu a Diogelwch Tân](#), y cyfeirir ato yn gyffredin fel Adolygiad Hackitt, ym mis Mai 2018. Roedd canfyddiadau cychwynnol wedi awgrymu mai cladin allanol llogadwy (deunydd cyfansawdd alwminiwm neu 'ACM') a deunyddiau inswleiddio (polyisosyanwrad ac ewyn ffenolig) oedd yn gyfrifol am ymlediad cyflym y tân yn Grenfell. Nid oedd eu hanaddasrwydd amlwg wedi cael ei herio a daeth yr adolygiad annibynnol i'r casgliad nad oedd y system gyffredinol bresennol yn Lloegr yn gweithio'n effeithiol a bod angen ei hailwampio.

3.11 Nododd yr adroddiad terfynol nad oedd y system reoleiddio gyfan tra bod adeiladau yn cael eu meddiannu yn addas at y diben.

3.12 Yn adroddiad terfynol yr Adolygiad Annibynnol, [Building a Safer Future](#), pwysleisiodd y Fonesig Hackitt fod angen mabwysiadu, 'a very different regulatory framework covering the design, construction and maintenance of high-rise residential buildings which recognises that they are complex systems where the actions of many different people can compromise the integrity of that system'. Gwnaeth yr adolygiad sawl argymhelliad mewn

perthynas â meddiannu a chynnal a chadw adeiladau preswyl uchel iawn ac ar y cam hwnnw yng nghylch oes adeilad y mae'r Ddeddf yn canolbwyntio.

3.13 Cynullodd Llywodraeth Cymru [Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau](#) ym mis Hydref 2018 er mwyn nodi paramedrau ymateb Cymreig i'r materion a godwyd gan Adolygiad Hackitt a chynghori ar berthnasedd yr Adolygiad i'r cyd-destun Cymreig. Roedd hyn yn cynnwys meysydd â blaenoriaeth ar gyfer gweithredu a meysydd lle roedd y Grŵp o'r farn y dylai Llywodraeth Cymru wyro oddi wrth y dull gweithredu a fabwysiadwyd gan Lywodraeth y DU neu feysydd lle na ddylai wneud hynny.

3.14 Yn ei adroddiad, [Map tuag at adeiladau mwy diogel yng Nghymru](#), argymhellodd y grŵp raglen waith fanwl i'w gweithredu gan Lywodraeth Cymru i "wella'r sefyllfa y mae rheoliadau adeiladu a mesurau diogelwch tân yn gweithredu o'i mewn yng Nghymru er mwyn gwella diogelwch adeiladau preswyl risg uwch". Wedi hynny, sefydlodd Llywodraeth Cymru ei Rhaglen Diogelwch Adeiladau. Mae'r Rhaglen yn canolbwyntio ar fynd i'r afael â risgiau diogelwch tân ac mae'n seiliedig ar bolisi a threfniadau cyllido presennol.

3.15 Yn 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru, a gynigiodd set gynhwysfawr o ddiwygiadau i'r system yng Nghymru.

3.16 Fel y nodwyd yn y Papur Gwyn, mae'r tebygolrwydd o dân mewn unrhyw annedd, gan gynnwys fflat yn gymharol fach, ond, fel y gwelwyd yn Grenfell, gall yr effaith mewn bloc uchel iawn fod yn aruthrol, gyda nifer mawr o bobl yn colli eu bywydau. Mae'r data hefyd yn dangos bod anafiadau oherwydd tân yn fwy tebygol mewn tai amlfeddiannaeth neu eiddo a addaswyd at ddefnydd preswyl sy'n golygu nad uchder adeilad yw'r unig ffactor risg y dylid ei ystyried. Bydd y tebygolrwydd o dân a'i effaith yn amrywio gan ddibynnu ar lawer o ffactorau, gan gynnwys cymhlethdod yr adeilad y mae pobl yn byw ynddo, o ba ddeunydd y cafodd ei wneud, nodweddion diogelwch tân yn yr adeilad, pa mor dda y caiff ei reoli a'i gynnal, nifer y deiliaid a'u hymddygiad.

3.17 Mae'r gwersi o Grenfell wedi tynnu sylw at bwysigrwydd hanfodol sicrhau y rhoddir blaenoriaeth i ddiogelwch drwy gydol cylch oes cyfan adeilad. Rhaid i adeiladau gael eu rheoli'n effeithiol er mwyn sicrhau bod risgiau newydd a risgiau newidiol yn cael eu nodi a'u lleihau hyd y gellir. Bydd y Ddeddf yn sicrhau y caiff ystyriaethau diogelwch eu monitro drwy gydol y cam meddiannu yng nghylch oes adeilad er budd preswylwyr.

Y gyfundrefn reoleiddio bresennol

3.18 Mae cyfundrefn ar waith i nodi risgiau a pheryglon posibl i iechyd a diogelwch sy'n deillio o unrhyw ddiffygion a nodir mewn eiddo preswyl, gan gynnwys anheddau unigol a thai amlfeddiannaeth, a diogelu rhag y risgiau a'r peryglon hynny. Mae gan awdurdodau lleol gyfrifoldeb am oruchwylio'r gyfundrefn o dan Ddeddf Tai 2004 a Rheoliadau System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (Cymru) 2006. Gall Swyddogion Tai ac Iechyd yr Amgylchedd archwilio a gwerthuso risgiau posibl i iechyd a diogelwch o unrhyw ddiffygion o fewn anheddau unigol yn erbyn rhestr o 29 o beryglon (gan gynnwys tân) a gorfodi perchenogion adeiladau i gymryd camau unioni.

3.19 Mae'r Awdurdodau Tân ac Achub yn goruchwylio diogelwch tân rhannau cyffredin bron pob adeilad preswyl yn unol â Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005. Mae'r Gorchymyn hwn yn gosod dyletswyddau ar 'Berson Cyfrifol' i gynnal diogelwch adeiladau a lleihau'r risg o dân mewn perthynas â rhannau penodol o flociau o fflatiau (e.e. drwy gynnal asesiadau risg). Mae'n gymwys i weithleoedd, adeiladau cyhoeddus a rhannau cyffredin eiddo preswyl a rennir.

3.20 Fodd bynnag, argymhellodd Adolygiad Hackitt y dylai fod mwy o eglurder o ran pwy sy'n gyfrifol am reoli diogelwch adeiladau a feddiannir. Rydym yn cytuno ac yn credu ei bod yn briodol rhoi mesurau ar waith i nodi pwy dylai'r deiliaid dyletswydd hynny fod, a gosod set gymesur o ddyletswyddau arnynt er mwyn sicrhau y caiff risgiau eu rheoli'n briodol mewn adeiladau o wahanol uchderau.

Y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru

3.21 Agorodd yr ymgynghoriad ar y [Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru](#) ym mis Ionawr 2021. Roedd yn cynnig diwygiadau cynhwysfawr i ddeddfwriaeth a oedd yn mynd llawer ymhellach na'r system bresennol ar gyfer diogelwch adeiladau yng Nghymru. Roedd yn canolbwyntio ar newid deddfwriaethol drwy gydol cylch oes adeiladau amlfeddiannaeth: o'r cam dylunio, drwy'r cam adeiladu ac i'r cam meddiannu; yn ogystal â nodi dyheadau ar gyfer newid diwylliannol yn y ffordd y caiff adeiladau eu dylunio, eu hadeiladu a'u rheoli.

3.22 Pan ddaeth i ben yn 2021, roedd 91 o ymatebion wedi dod i law gan amrywiaeth eang o randdeiliaid gan gynnwys awdurdodau lleol, Awdurdodau Tân ac Achub, cyrff proffesiynol, asiantiaid rheoli, rhydd-ddeiliaid ac aelodau o'r cyhoedd. Llywiodd yr ymatebion hyn syniadaeth ynglŷn â pholisi a'r gwaith o ddatblygu polisi. [Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei hymateb i'r ymgynghoriad](#) ar 14 Rhagfyr 2021.

Cyweirio diffygion diogelwch hanesyddol a chynhenid adeiladau

3.23 Yn 2022, gwnaeth Llywodraeth y DU ddeddfu mewn perthynas â chyweirio diffygion diogelwch hanesyddol adeiladau yn Lloegr. Yn benodol, mae adrannau 116 i 124 o Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022 (“Deddf 2022”) ac Atodlen 8 iddi yn ymdrin ag agweddau cyweirio y diffygion hyn ac yn cyflwyno amddiffyniadau i lesddeiliaid rhag costau'r gwaith cyweirio (mewn perthynas â risgiau sy'n gysylltiedig â lledaeniad tân a chwymp adeiladau). Dim ond mewn perthynas â Lloegr y mae'r darpariaethau yn gymwys.

3.24 Pan gyflwynwyd y darpariaethau hyn yn Lloegr, ac yn ystod y cyfnod wedi hynny, barn Llywodraeth Cymru oedd nad oedd angen darpariaeth ddeddfwriaethol debyg o safbwynt Cymru. Yn hytrach, drwy ddulliau anneddfwriaethol, mae Llywodraeth Cymru wedi ceisio sicrhau y caiff y gwaith o gyweirio diffygion diogelwch tân cynhenid adeiladau ei gynnal, ac y caiff pob lesddeiliad a phreswlydd adeiladau 11 metr neu fwy o uchder eu hamddiffyn rhag yr angen i dalu am gyweirio materion diogelwch tân cynhenid nad ydynt yn gyfrifol amdanynt.

3.25 Mae'r gost o gyweirio diffygion diogelwch tân cynhenid wedi'i hysgwyo naill ai gan ddatblygwyr sydd wedi llofnodi Gweithred Contract Dwyochrog lle y mae Gweinidogion Cymru wedi cytuno ar set o delerau hunangyweirio datblygwyr, neu (os nad yw wedi bod yn bosibl nodi'r datblygwr neu os yw cost y gwaith y tu hwnt i'w allu i dalu a aseswyd) gan Lywodraeth Cymru drwy Gronfa Diogelwch Adeiladau Cymru. Mae'r gronfa yn cefnogi gwaith cyweirio materion diogelwch tân mewnol ac allanol ac nid yw'n gyfyngedig i adeiladau sydd â chladin anniogel.

3.26 Os na fydd datblygwr yn llwyddo i gadw at delerau hunangyweirio ei gontract, Gweinidogion Cymru fyddai yn cymryd camau cyfreithiol yn erbyn y datblygwr hwnnw yn hytrach na lesddeiliaid, gan sicrhau felly nad yw lesddeiliaid yn wynebu costau cyfreithiol wrth wneud hynny.

3.27 Er bod y dull gweithredu hwn wedi bod yn effeithiol, efallai na fydd yn effeithiol yn y dyfodol. Ni fydd Cronfa Diogelwch Adeiladau Cymru ar gael am gyfnod amhenodol. Pan fydd yn dod i ben, efallai y bydd rhaid i lesddeiliaid, gan gynnwys y lesddeiliaid hynny a allai fel arall gael eu hamddiffyn gan y darpariaethau a nodir yn Atodlen 8 i Ddeddf 2022 pe baent yn gymwys yng Nghymru, dalu taliadau gwasanaeth sy'n ymwneud â chyweirio diffygion diogelwch tân cynhenid.

3.28 At hynny, nid yw ein dull gweithredu presennol yng Nghymru yn rhoi unrhyw amddiffyniad i lesddeiliaid mewn perthynas â chyweirio diffygion diogelwch strwythurol (oni bai eu bod hefyd yn arwain at risgiau diogelwch

tân) â'r ffioedd a godir sy'n gysylltiedig â hyn. Mae'r amgylchiadau lle gellir talu costau gwyliadwriaeth effro hefyd yn gyfyngedig yn yr un modd ag amddiffyniadau rhag taliadau gwasanaethau cyfreithiol a phroffesiynol eraill.

Effeithiau

3.29 Bydd y Ddeddf yn cyflwyno cyfundrefn a fydd yn rhagweithiol wrth sicrhau y caiff risgiau diogelwch tân a risgiau diogelwch strwythurol eu nodi a'u rheoli mewn adeiladau sy'n fwy nag 11 metr neu fwy o uchder neu sydd â phum llawr neu ragor, ac y caiff risgiau diogelwch tân eu nodi a'u rheoli mewn adeiladau sy'n llai nag 11 metr o uchder ac mewn tai amlfeddiannaeth perthnasol. Bydd yn sicrhau mwy o atebolrwydd, gyda deiliaid dyletswydd yn gyfrifol am asesu a rheoli'r risgiau hyn. Yn achos adeiladau sy'n 11 metr neu fwy o uchder neu sydd â phum llawr neu ragor, bydd y gofyniad i gofrestru'r adeilad â'r awdurdod diogelwch adeiladau yn helpu i sicrhau bod yr awdurdod gorfodi, sef naill ai "awdurdod diogelwch adeiladau" neu "awdurdod diogelwch tân", yn dal gwybodaeth am bwy sy'n gyfrifol am ddiogelwch yr adeilad. Bydd hyn yn ei gwneud yn bosibl i gamau gael eu cymryd os na chaiff dyletswyddau eu cyflawni ac yn sicrhau y gall preswylwyr gael gwybodaeth am bwy sy'n gyfrifol am ddiogelwch eu hadeilad.

3.30 Bydd y Ddeddf yn gosod rhagor o ddyletswyddau ar y rhai sy'n gyfrifol am adeiladau sy'n 11 metr neu fwy o uchder, neu sydd â phum llawr neu ragor, o gymharu ag adeiladau sy'n llai nag 11 metr uchder ac sydd â llai na phum llawr a thai amlfeddiannaeth perthnasol. Mae hyn yn adlewyrchu graddfa a chymhlethdod adeiladau mwy o faint ac yn sicrhau bod y gyfundrefn yn gymesur.

3.31 Gall effaith risg diogelwch adeiladau sy'n codi fod yn drychinebus, gyda nifer sylweddol o farwolaethau. Y bwriad wrth gyflwyno dyletswydd i fynd ati'n rhagweithiol i nodi risgiau a chymryd camau i atal y risgiau hynny rhag codi yw gwella diogelwch unigolion mewn adeiladau sydd o fewn y cwmpas ac o'u hamgylch. Bydd y Ddeddf hefyd yn helpu i leihau neu osgoi, mewn rhai achosion, y costau uchel sy'n gysylltiedig â chyweirio adeiladau ar ôl i risgiau diogelwch tân neu risgiau diogelwch strwythurol godi. Er nad oes modd atal pob tân mewn adeilad, nod y Ddeddf yw helpu i leihau'r risgiau a diogelu bywyd ac eiddo os bydd tân.

3.32 O ran cyweirio diffygion diogelwch hanesyddol a chynhenid adeiladau, bydd effaith y Ddeddf yn lluosog. Yn gyntaf, bydd yn darparu dull newydd ar gyfer ei gwneud yn ofynnol i waith cyweirio gael ei gynnal mewn adeiladau preswyl dros 11 metr o uchder, yn arbennig mewn perthynas â diffygion diogelwch strwythurol na chânt eu hystyried ar hyn o bryd gan y Rhaglen Diogelwch Adeiladau Cymru. Yn ail, bydd yn darparu dull newydd ar gyfer

sicrhau y caiff costau cynnal gwaith cyweirio eu hysgwyddo gan y rhai sy'n gyfrifol am y diffygion sy'n bodoli. Yn drydydd, bydd yn darparu ffordd o amddiffyn lesddeiliaid rhag costau sy'n ymwneud â diffygion nad ydynt yn gyfrifol amdanynt. Yn olaf, bydd y Ddeddf yn sicrhau mwy o dryloywder mewn perthynas â hynt unrhyw waith cyweirio drwy osod gofyniad adrodd newydd ar Weinidogion Cymru.

Crynodeb o'r Ddeddf

3.33 Bydd y gyfundrefn newydd yn sefydlu system reoleiddio gadarn a chydlynol mewn perthynas â cham meddiannu adeiladau, gan greu llinellau atebolrwydd clir drwy osod amrywiaeth o ddyletswyddau statudol ar ddeiliaid dyletswydd perthnasol.

3.34 Mae system reoleiddio cam meddiannu'r Ddeddf yn gymwys i bob adeilad preswyl sy'n cynnwys dwy uned breswyl neu fwy (gyda rhai eithriadau), ond mae'r gofynion penodol sy'n gymwys yn dibynnu ar y math o adeilad. Cyfeirir at adeiladau sydd o fewn cwrmpas y gyfundrefn newydd fel "adeiladau rheoleiddiedig". Caiff adeiladau rheoleiddiedig eu rhannu'n dri chategori:

- "Categori 1" – sydd o leiaf 18 metr o uchder, neu sydd ag o leiaf saith llawr
- "Categori 2" – sy'n llai na 18 metr o uchder ac sydd â llai na saith llawr, ac sydd o leiaf 11 metr o uchder neu sydd ag o leiaf pum llawr
- "Categori 3" – sy'n llai nag 11 metr o uchder ac sydd â llai na phum llawr

3.35 Mae rhai darpariaethau yn y Ddeddf hefyd yn gymwys i dai amlfeddiannaeth penodol (y cyfeirir atynt fel "tai amlfeddiannaeth perthnasol").

3.36 Mae darpariaethau cyweirio y Ddeddf yn cynnwys rheoliadau galluogi a fydd yn darparu ar gyfer galluogi'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl i wneud gorchmynion cyweirio a gorchmynion cyfrannu at waith cyweirio mewn perthynas ag adeiladau categori 1 a chategori 2. Byddant hefyd yn cyfyngu ar y taliadau gwasanaeth y gellir eu codi ar lesddeiliaid o ran costau sy'n gysylltiedig â chostau cyweirio penodol, a hynny mewn perthynas â diffygion diogelwch adeiladau penodol.

3.37 Bydd y Ddeddf yn gwneud y canlynol:

- Rhoi swyddogaethau newydd i awdurdodau lleol dynodedig yng Nghymru reoleiddio a gorfodi dyletswyddau o ran diogelwch adeiladau preswyl (fel yr awdurdod diogelwch adeiladau).
- Rhoi swyddogaethau i awdurdodau diogelwch tân¹ yng Nghymru a fydd yn debyg i'r rhai yng nghyfundrefn bresennol y Gorchymyn Diogelwch Tân, ond a fydd wedi'u teilwra at y mathau o risg a geir fel arfer mewn adeiladau preswyl.
- Sicrhau bod person neu bersonau atebol yn cael eu nodi a fydd yn gyfrifol am asesu a/neu reoli risgiau diogelwch tân ym mhob adeilad o fewn y cwrpas, a risgiau diogelwch strwythurol mewn adeiladau categori 1 a chategori 2.
- Darparu y caiff "prif berson atebol" ei neilltuo ar gyfer pob adeilad.
- Creu dyletswydd newydd i gofrestru adeiladau categori 1 a chategori 2 â'r awdurdod diogelwch adeiladau.
- Creu dyletswyddau i ddal gwybodaeth allweddol am adeilad sy'n ymwneud ag adeiladau rheoleiddiedig.
- Creu dyletswydd i brif berson atebol, mewn adeiladau categori 1, wneud cais i'r awdurdod diogelwch adeiladau am dystysgrif adeilad.
- Mewn adeiladau categori 1, creu dyletswydd i lunio adroddiad achos diogelwch. Bydd yr adroddiad achos diogelwch yn cynnwys gwybodaeth am sut mae risgiau diogelwch adeiladau yn cael eu hasesu a'u rheoli. Fe'i rhoddir i'r awdurdod diogelwch adeiladau pan fydd wedi'i gwblhau, caiff ei ddiweddarau a bydd yn rhan o gais am dystysgrif adeilad.
- Gosod dyletswyddau ar breswylwyr a pherchnogion unedau preswyl mewn adeiladau categori 1, categori 2 a chategori 3, a meddianwyr tai amlfeddiannaeth, gan gynnwys i beidio â gwneud unrhyw beth sy'n creu risg sylweddol y bydd risg diogelwch tân yn codi mewn perthynas â'r adeilad.
- Gosod dyletswyddau ar breswylwyr a pherchnogion unedau preswyl mewn adeiladau categori 1 a chategori 2, gan gynnwys i beidio â gwneud unrhyw beth sy'n creu risg sylweddol y bydd risg diogelwch strwythurol yn codi mewn perthynas â'r adeilad.

¹Yn bennaf, y tri Awdurdod Tân ac Achub. Yr awdurdod diogelwch tân ar gyfer adeiladau sydd wedi'u cynnwys yn y Bil sy'n safleoedd y Goron fydd arolygydd safleoedd y Goron a benodir gan Weinidogion Cymru o dan adran 28 o Ddeddf Gwasanaethau Tân ac Achub 2004. Deallwn mai ychydig iawn o adeiladau o'r fath sydd yna.

- Gosod dyletswyddau ar bersonau penodol mewn perthynas ag atgyweirio difrod i wrthiant tân unedau preswyl.
- O ran adeiladau categori 1, gosod dyletswydd ar brif berson atebol i baratoi a gweithredu yn unol â strategaeth ymgysylltu preswylwyr. Bydd y strategaeth hon yn sicrhau bod preswylwyr yn cymryd rhan weithredol wrth wneud penderfyniadau am ddiogelwch adeiladau.
- O ran pob adeilad rheoleiddiedig, gosod dyletswyddau newydd ar bersonau atebol mewn perthynas â chwynion am faterion sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau. Bydd hyn yn sicrhau bod lleisiau preswylwyr wrth wraidd y gyfundrefn.
- Creu dyletswydd newydd, mewn adeiladau categori 1, i brif berson atebol sefydlu system er mwyn i ddigwyddiadau diogelwch adeiladau allu cael eu cofnodi. O dan y system hon, rhaid i bersonau atebol roi gwybodaeth berthnasol am ddiogelwch adeiladau i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân.
- Creu dyletswyddau lle mae'n rhaid i bersonau penodol gydweithredu a chydgysylltu â'i gilydd mewn perthynas â materion sy'n ymwneud â diogelwch adeilad. Er enghraifft, bydd yn gosod dyletswydd ar bersonau atebol ar gyfer adeiladau rheoleiddiedig gydweithredu a chydgysylltu â'i gilydd, ac â deiliad dyletswydd mewn tŷ amlfeddiannaeth perthnasol; a bydd yn creu dyletswyddau i bersonau atebol, a phersonau cyfrifol o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân, gydweithredu a chydgysylltu â'i gilydd.
- Gwneud darpariaeth sy'n galluogi personau atebol i gael mynediad at y rhannau amhreswyl o adeilad a reoleiddir, gan gynnwys rhannau amhreswyl sy'n hollol neu'n rhannol uwchben neu islaw adeilad a reoleiddir. Er enghraifft, mewn adeilad 'defnydd cymysg' lle y gall fod rhannau preswyl a safle masnachol. Bydd dyletswydd gyfatebol yn gymwys mewn perthynas â darparu mynediad ar gyfer deiliaid dyletswydd tai amlfeddiannaeth.
- Gwneud darpariaeth mewn perthynas â 'phersonau perthnasol' yn darparu gwybodaeth neu ddogfennau i berson atebol sydd eu hangen er mwyn iddo gyflawni ei ddyletswyddau. Rhaid iddo hefyd fod yn rhesymol i'r person perthnasol ddarparu'r wybodaeth. Bydd dyletswydd gyfatebol yn gymwys mewn perthynas â darparu gwybodaeth ar gyfer deiliaid dyletswydd tai amlfeddiannaeth.
- Caniatáu i reoliadau gael eu gwneud sy'n darparu ar gyfer galluogi personau a chanddynt fuddiant i wneud ceisiadau sy'n gofyn i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl wneud gorchmynion cyweirio a gorchmynion cyfrannu at waith cyweirio mewn perthynas ag adeiladau categori 1 a chategori 2.

- Caniatáu i reoliadau gael eu gwneud a fydd yn darparu ar gyfer cyfyngu ar y taliadau gwasanaeth sy'n daladwy mewn perthynas â lesioedd (yn arbennig, y lesioedd hynny a oedd yn lesioedd cymwys ar 20 Chwefror 2026) adeiladau categori 1 a chategori 2, pan fo'r taliadau hynny yn ymwneud a chyweirio rhai diffygion diogelwch hanesyddol a chynhenid adeiladau, neu gamau eraill a roddir ar waith mewn perthynas â lliniaru'r risgiau sy'n gysylltiedig â hwy.
- Ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru adrodd yn flynyddol ar gynnydd o ran gwaith cyweirio. **Darpariaethau Manwl**

3.38 Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ddiwygio'r system diogelwch adeiladau bresennol fel bod pobl yn teimlo'n fwy diogel yn eu cartrefi. Mae'r Ddeddf yn rhan o'i hymateb ehangach i ganfyddiadau Adolygiad Hackitt, y Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau a'r Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru.

Yr adeiladau a gaiff eu cynnwys o fewn cwmpas y Ddeddf

i. Crynodeb

3.39 Bydd y Ddeddf yn sefydlu cyfundrefn newydd yng Nghymru a fydd yn canolbwyntio ar y cam meddiannu yng nghylch oes adeilad. Bydd yn ymdrin â rheoleiddio risgiau diogelwch adeiladau ym mhob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n cynnwys dwy uned breswyl neu fwy, waeth beth fo'r ddeiliadaeth.

3.40 Cyfeirir at adeiladau o fewn cwmpas y gyfundrefn newydd fel 'adeiladau rheoleiddiedig'. Caiff adeiladau rheoleiddiedig eu rhannu'n dri chategori:

- Categori 1 – sydd o leiaf 18 metr o uchder, neu sydd ag o leiaf saith llawr
- Categori 2 – sy'n llai na 18 metr o uchder ac sydd â llai na saith llawr, ac sydd o leiaf 11 metr o uchder neu sydd ag o leiaf pum llawr
- Categori 3 – sy'n llai nag 11 metr o uchder ac sydd â llai na phum llawr

Dim ond rhai darpariaethau penodedig a fydd yn gymwys i dai amlfeddiannaeth. Y rheswm pennaf dros hyn yw, lle nad yw dyletswyddau yn y Ddeddf yn cael eu hymestyn i dai amlfeddiannaeth, yr ystyrir bod tai amlfeddiannaeth yn cael eu rheoleiddio'n ddigonol ar hyn o bryd, yn bennaf yn rhinwedd Deddf Tai 2004 a Deddf Tai (Cymru) 2014. Diffinnir tai amlfeddiannaeth yn y Ddeddf a chyfeirir atynt fel 'tai amlfeddiannaeth perthnasol'.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.41 Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw ddarpariaethau statudol sy'n rheoleiddio adeiladau o fewn y cwmpas i raddau y gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd. Ar hyn o bryd, mae'r holl adeiladau sydd wedi'u cynnwys yng nghwmpas y gyfundrefn newydd o fewn cwmpas y Gorchymyn Diogelwch Tân ac mae gan yr Awdurdodau Tân ac Achub bwerau i gymryd camau gorfodi penodol mewn perthynas â diogelwch tân yn yr eiddo hwnnw. Fodd bynnag, cydnabyddir yn eang nad yw'r Gorchymyn Diogelwch Tân yn ymdrin yn iawn â'r mathau o risgiau a geir fel arfer mewn adeiladau preswyl, nac ychwaith â'r camau lliniaru y dylai'r rhai sy'n gyfrifol am adeiladau o'r fath eu cymryd. At hynny, nid oes ar hyn o bryd unrhyw ofynion statudol ychwaith i ymdrin â diogelwch strwythurol o safbwynt adeiladau categori 1 a chategori 2.

3.42 Mae Llywodraeth y DU wedi cymhwyso ei chyfundrefn newydd ar gyfer y cam meddiannu (a geir yn Rhan 4 o Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022) at "adeiladau risg uwch", a ddiffinnir fel adeiladau sydd o leiaf 18 metr o uchder, neu sydd ag o leiaf saith llawr, sy'n cynnwys o leiaf ddwy uned breswyl. Nid yw'r Ddeddf yn gyfyngedig i adeiladau uchel iawn yn unig ac mae'n gymwys i'r mwyafrif helaeth o adeiladau sy'n cynnwys dwy uned breswyl neu fwy er mwyn adlewyrchu'r ffactorau risg sy'n gysylltiedig â'r adeiladau hyn.

3.43 Nid oes unrhyw dystiolaeth bod tanau yn fwy tebygol o ddechrau mewn fflatiau na thai neu anheddau eraill. Fodd bynnag, mae risgiau eraill yn gysylltiedig â fflatiau a rhandai os bydd tân. Os bydd tân yn dechrau mewn tŷ confensiynol, bydd o leiaf un allanfa sy'n arwain yn uniongyrchol i'r tu allan, gan olygu fod y drefn ar gyfer dianc a/neu achub pobl yn aml yn syml. Mewn fflat, gall fod cryn bellter i'r allanfa i'r tu allan a gall y llwybr gynnwys grisiau a sawl drws. Gallai tân mewn bloc o fflatiau hefyd achosi perygl i breswylwyr pob fflat arall os na ellir atal y tân rhag ymledu a'i ddiffodd yn gyflym.

3.44 Mae dystiolaeth a gasglwyd wrth ddatblygu polisi wedi dangos bod angen sicrhau y gall y gyfundrefn ymateb i dystiolaeth, pwysau a pholisi sy'n newid yn y dyfodol a chaiff pŵer i amrywio categorïau eu cynnwys yn y Ddeddf.

Awdurdodau Gorfodi

i. Crynodeb

3.45 Ceisiodd y [Papur Gwyn](#) farn ar y swyddogaethau a'r model rheoleiddio.

3.46 Mae'r Ddeddf yn darparu mai cyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol dynodedig yn ardal pob awdurdod tân ac achub yng Nghymru fydd yr awdurdod diogelwch adeiladau. Bydd pob awdurdod diogelwch adeiladau yn

gyfrifol am reoleiddio dyletswyddau o ran diogelwch adeiladau sy'n gyfan gwbl neu'n bennaf o fewn ei ardal, gan gynnwys risgiau diogelwch strwythurol. Yr awdurdod diogelwch tân fydd yn gyfrifol am orfodi'r mesurau diogelwch tân penodol. Yr awdurdodau tân ac achub yw'r awdurdod diogelwch tân, ac eithrio ar gyfer safleoedd y Goron pan mai arolygydd tân a benodwyd gan Weinidogion Cymru o dan adran 28(1) o Ddeddf Gwasanaethau Tân ac Achub 2004 yw'r awdurdod diogelwch tân.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.47 Mae'r Ddeddf yn nodi mai ystyr awdurdod gorfodi yw awdurdod diogelwch adeiladau neu awdurdod diogelwch tân. Ar y cyfan, yr awdurdod diogelwch adeiladau fydd yn gyfrifol am reoleiddio'r holl ddyletswyddau newydd o dan y Ddeddf ac eithrio'r dyletswyddau penodol hynny o ran diogelwch tân, a gaiff eu gorfodi gan yr awdurdod diogelwch tân. Bydd gan yr awdurdod diogelwch tân bwerau i orfodi rhai dyletswyddau eraill lle mae'r achos o dor dyletswydd yn ymwneud ag achos o dorri dyletswydd diogelwch tân.

3.48 Rôl yr awdurdodau gorfodi fydd dwyn personau atebol, deiliaid dyletswydd mewn perthynas â thai amlfeddiannaeth, deiliaid dyletswydd eraill a phreswylwyr yn yr adeilad i gyfrif. Mae hyn yn cynnwys sicrhau bod y person atebol yn cyflawni ei ddyletswyddau mewn perthynas â phreswylwyr, gan sicrhau bod llais y preswilydd yn parhau i fod wrth wraidd diogelwch adeiladau.

3.49 Bydd angen i'r awdurdodau diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân gydweithio i reoleiddio adeiladau sydd o fewn y cwmpas, ac mae llawer o ddarpariaethau yn y Ddeddf sy'n gofyn am rywfaint o gydweithredu rhwng y ddau. Er enghraifft, mae hyn yn cynnwys gofynion ar bob awdurdod gorfodi i hysbysu'r llall pan fydd camau gorfodi yn cael eu cymryd mewn adeilad sydd o fewn y cwmpas. Mae'r Ddeddf hefyd yn rhoi dyletswydd arnynt i gydweithredu mewn perthynas ag arfer eu swyddogaethau.

3.50 Mae'r penderfyniad i osod y swyddogaethau rheoleiddio hyn ar awdurdodau lleol dynodedig yn adlewyrchu'r lefel sylweddol o arbenigedd a geir mewn awdurdodau lleol mewn perthynas â materion sy'n ymwneud â thai a rheolaeth adeiladu, yn ogystal â'u profiad helaeth o ymgysylltu â phreswylwyr. Yn yr un modd, mae gan awdurdodau diogelwch tân gryn arbenigedd ym maes archwilio a gorfodi diogelwch tân.

3.51 Ymgynghorwyd ag awdurdodau lleol, gan gynnwys mewn dwy gyfres o weithdai a gynhaliwyd yn 2023 a 2024, yn ogystal â thrwy weithgorau llai o faint a chyfarfodydd a oedd yn canolbwyntio ar faterion penodol.

Dirprwyo

3.52 Mae'r Ddeddf yn gwneud darpariaeth sy'n cadarnhau, os mai'r awdurdod lleol yw'r awdurdod diogelwch adeiladau a'i fod hefyd yn berson atebol ar gyfer adeilad categori 1, fod yn rhaid iddo wneud pob ymdrech resymol i drefnu i'w swyddogaethau o ran diogelwch adeiladau gael eu dirprwyo i awdurdod diogelwch adeiladau arall. Diben hyn yw atal gwrthdaro buddiannau rhag codi lle mae'r awdurdod lleol yn berchennog/rheolwr adeilad â dyletswyddau fel person atebol ac yn gweithredu fel yr awdurdod gorfodi.

3.53 Mae'r Ddeddf hefyd yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru gyfarwyddo dau neu fwy o awdurdodau diogelwch adeiladau i ymrwymo i drefniant dirprwyo.

Ffioedd

3.54 Mae'r Ddeddf yn gwneud darpariaeth sy'n galluogi Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau ar gyfer codi ffioedd gan yr awdurdod diogelwch adeiladau neu mewn cysylltiad â chodi ffioedd gan yr awdurdod hwnnw.

3.55 Ni ddisgwylir i'r ffioedd y gellir eu codi dalu costau llawn gweithgarwch rheoleiddio. Byddant yn cyfrannu at gost gweinyddu'r gyfundrefn. Mae cofrestru adeilad categori 1 neu categori 2 yn un maes lle y gellid codi ffioedd.

Adolygiadau ac Apelau

3.56 Bydd penderfyniadau penodol a wneir gan yr awdurdod diogelwch adeiladau yn dwyn hawl i ofyn am adolygiad cyn iddo allu apelio yn eu herbyn. Mae hyn yn golygu bod yn rhaid i'r 'person yr effeithir arno' (a all fod yn berson atebol neu'n brif berson atebol, er enghraifft, yn dibynnu ar y penderfyniad) ofyn am adolygiad o'r penderfyniad hwnnw gan yr awdurdod diogelwch adeiladau cyn iddo allu gwneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl i apelio yn erbyn y penderfyniad.

3.57 Penderfyniadau'r awdurdod diogelwch adeiladau y mae'n rhaid iddynt fod yn destun adolygiad cyn y gellir apelio yn eu herbyn yw penderfyniad:

- i beidio â chofrestru adeilad,
- ynghylch categori adeilad,

- i beidio â diwygio'r cofnod ar gyfer adeilad yn y gofrestr
- i ddiwygio'r cofnod ar gyfer adeilad yn y gofrestr,
- i dynnu adeilad oddi ar y gofrestr,
- i wrthod cais am dystysgrif adeilad.

3.58 Mae'r hawl i ofyn am adolygiad yn helpu i sicrhau tegwch yn y gyfundrefn, i bobl sy'n ddarostyngedig i benderfyniadau'r awdurdod diogelwch adeiladau. Mae'r adolygiad yn rhoi cyfle i ragor o wybodaeth gael ei darparu i'r awdurdod diogelwch adeiladau a gall helpu i ddatrys rhai materion y byddai apêl yn eu herbyn fel arall yn cael ei chyflwyno i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Mae'r Ddeddf yn darparu i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau a gaiff ddiwygio'r rhestr o benderfyniadau y gellir eu hadolygu, drwy ychwanegu neu ddileu penderfyniad y gellir ei adolygu neu amrywio'r disgrifiad o benderfyniad.

Apelau

3.59 Caiff pob apêl (ac eithrio apelau yn erbyn euogfarn droseddol) ei gwranddo gan y Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Mae hyn yn cynnwys apelau yn erbyn penderfyniadau a fu'n destun adolygiad gan yr awdurdod diogelwch adeiladau, yn ogystal ag apelau yn erbyn hysbysiad cydymffurfio neu hysbysiad gwahardd a gyflwynwyd gan y naill awdurdod gorfodi neu'r llall.

3.60 Am ei fod yn dribiwnlys arbenigol, mae gan y Tribiwnlys Eiddo Preswyl yr arbenigedd a'r wybodaeth angenrheidiol i benderfynu ar y fath geisiadau i apelio.

3.61 Bydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl hefyd yn penderfynu ar geisiadau a wneir yn uniongyrchol iddo, sy'n cynnwys ceisiadau am y canlynol:

- Gorchmynion Mynediad (para. 3.121)
- Gorchmynion Torri (para. 3.121)
- Gorchmynion Mesurau Arbennig (para. 3.116 adnoddau gorfodi)
- Penderfyniad ar berson atebol neu brif berson atebol (para. 3.65)

Nodi rolau deiliaid dyletswydd newydd, a elwir yn Brif Berson Atebol ac yn Berson Atebol

i. Crynodeb

3.62 Bydd y Ddeddf yn creu rolau deiliad dyletswydd newydd ar gyfer adeiladau rheoleiddiedig. Bydd gan y deiliaid dyletswydd hyn gyfrifoldeb cyfreithiol am asesu a rheoli risgiau diogelwch adeiladau ynghyd â sawl dyletswydd arall a nodir yn fanylach isod.

3.63 Mae nodi person atebol yn hanfodol er mwyn sicrhau bod deiliad dyletswydd clir y gellir ei ddwyn i gyfrif. Mae perchenogaeth adeiladau yng Nghymru yn gymhleth ac mae'r diffiniad wedi'i ddiwygio er mwyn sicrhau y caiff y person mwyaf priodol ei ddiffinio fel y person atebol yn ôl eu rhwymedigaethau sydd wedi'u prydlesu o dan gysyniadau mewn cyfraith eiddo.

3.64 Er mwyn sicrhau bod llinellau atebolrwydd clir, rydym yn cyflwyno rôl prif berson atebol a fydd yn gweithredu fel y person atebol arweiniol. Bydd hyn yn sicrhau, os bydd mwy nag un person atebol mewn adeilad, y bydd person atebol arweiniol bob amser. Ar gyfer adeiladau lle nad oes ond un person atebol, y person hwnnw fydd y prif berson atebol.

3.65 Ar y cyfan, y bwriad yw, os bydd person yn berchen ar unrhyw un o'r rhannau cyffredin neu os bydd ganddo rwymedigaeth atgyweirio ar gyfer unrhyw un o'r rhannau cyffredin, y bydd yn berson atebol ar gyfer y rhan honno. Ar y cyfan, y prif berson atebol fydd y person sy'n berchen ar strwythur allanol yr adeilad neu'r person sydd â rhwymedigaeth atgyweirio ar gyfer strwythur allanol yr adeilad.

3.66 Pan fydd un person neu fwy yn bodloni'r diffiniad o 'berson atebol', boed hynny oherwydd bod ganddynt ystad gyfreithiol sy'n meddu ar yr un rhan gyffredin neu oherwydd bod ganddynt rwymedigaeth i atgyweirio mewn perthynas â hi at ddiben darpariaethau penodol, ymdrinnir â nhw, at ddibenion penodol, fel un person atebol.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.67 Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw ddarpariaethau statudol sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r rhai sy'n gyfrifol am adeiladau o fewn y cwrmpas hysbysu awdurdodau lleol nac awdurdodau tân ac achub mai nhw sy'n gyfrifol am yr adeiladau hynny. Mae'r Ddeddf yn gwneud hyn yn ofynnol ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2. Roedd un o argymhellion Adolygiad Hackitt hefyd yn ymwneud â sicrhau llinellau atebolrwydd clir.

3.68 Mae nodi personau atebol a'r prif berson atebol ar gyfer adeilad yn hanfodol i weithrediad y gyfundrefn newydd, o ystyried mai arnyn nhw y gosodir y rhan fwyaf o'r dyletswyddau o dan y gyfundrefn. Os bydd mwy nag un person yn ateb y diffiniad, bydd gan yr awdurdod diogelwch adeiladau y pŵer i benderfynu pwy yw'r prif berson atebol ar gyfer yr adeilad. Mae'r Ddeddf hefyd yn ei gwneud yn bosibl i gais gael ei wneud i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am benderfyniad ynghylch pwy yw'r person atebol ar gyfer adeilad a phwy yw'r prif berson atebol ar gyfer adeilad.

Sefydlu cofrestr o adeiladau

i. Crynodeb

3.69 Bydd y Ddeddf yn creu dyletswydd i brif bersonau atebol gofrestru adeiladau categori 1 a chategori 2 â'r awdurdod diogelwch adeiladau. Ar gyfer adeiladau newydd, creir y drosedd o feddiannu'r adeilad cyn iddo gael ei gofrestru. Bydd hyn yn helpu i sicrhau ei bod yn glir pwy y gellir ei ddwyn i gyfrif am reoli diogelwch adeiladau cyn i breswylwyr feddiannu'r adeilad.

3.70 Bydd y Ddeddf yn sicrhau y caiff manylion y prif berson atebol yn yr adeiladau hynny eu cofnodi ar gofrestr, ynghyd â gwybodaeth allweddol am yr adeilad, megis ei uchder a nifer y lloriau ynddo.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.71 Un o argymhellion Adolygiad Hackitt² oedd, yn ystod y cam meddiannu, y dylai'r rheoleidiwr "*hold a register of duty holders*". Roedd y ffocws ar y gofrestr o ddeiliaid dyletswydd, yn hytrach na chofrestr o adeiladau, ond roedd yn ymhlyg bod rhyw fath o gofnod o adeiladau preswyl risg uwch mewn golwg. Argymhellodd Adolygiad Hackitt hefyd "[that] the name and UK contact information of [the] duty holder must be notified to the regulator and to residents and any other landlords of dwellings in the building. The contact details must be kept up to date". Yn y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru gwnaethom gynnig y dylai fod gan berson atebol ddyletswydd gyfreithiol i "gofrestru pob adeilad o fewn y cwmpas sydd o dan ei berchenogaeth/rheolaeth".

3.72 Mae atebolrwydd wrth wraidd y Ddeddf. Sicrheir atebolrwydd drwy sicrhau bod deiliad dyletswydd penodol sy'n gyfrifol am ddiogelwch yr adeilad. Mesur pellach i sicrhau atebolrwydd yw drwy ei gwneud yn ofynnol i'r prif berson atebol, ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2, nodi ei hun ar

² Argymhelliad 3.6

gofrestr. Ystyrir bod hyn yn arbennig o bwysig mewn adeiladau uwch, mwy cymhleth lle y gallai fod yn anodd nodi pwy, o blith sawl person posibl, sy'n gyfrifol am ddiogelwch yr adeilad.

3.73 Bydd y gofrestr yn cwmpasu'r adeiladau uwch (adeiladau categori 1 a chategori 2) a bydd yn adnodd pwysig a fydd yn galluogi preswylwyr i gael mynediad er mwyn nodi'r prif berson atebol ar gyfer eu hadeilad ac i'r awdurdod diogelwch adeiladau gael gwybodaeth bwysig am yr adeilad. Defnyddir yr wybodaeth hon er mwyn helpu i fonitro cydymffurfedd â dyletswyddau statudol a, lle y bo'n briodol, gymryd camau angenrheidiol i sicrhau cydymffurfedd.

Sefydlu cyfundrefn diogelwch tân newydd mewn eiddo preswyl amlfeddiannaeth

i. Crynodeb

3.74 Ar hyn o bryd, mae diogelwch tân mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn ddarostyngedig i'r Gorchymyn Diogelwch Tân. Mae'r Ddeddf yn sefydlu cyfundrefn diogelwch tân newydd ar gyfer adeiladau sydd o fewn y cwmpas. Bydd y gyfundrefn hon yn defnyddio'r un egwyddorion ag a ddefnyddir o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân (er enghraifft, bydd yn seiliedig ar ganlyniadau, gan ddibynnu ar asesiad risg o bob adeilad yn hytrach na phennu safonau rhagnodol ar gyfer pob adeilad). Ond bydd wedi'i theilwra at y mathau o risgiau a geir fel arfer mewn adeiladau preswyl, a fydd yn wahanol i ffocws y Gorchymyn Diogelwch Tân ar risgiau yn y gweithle. Bydd yr agwedd hon ar y gyfundrefn yn gymwys i bob adeilad sydd o fewn y cwmpas.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.75 Nododd Grŵp Arbenigol Llywodraeth Cymru ar Ddiogelwch Adeiladau broblemau sylfaenol gyda'r Gorchymyn Diogelwch Tân, a adlewyrchir hefyd yn Adolygiad Hackitt. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Lluniwyd y Gorchymyn Diogelwch Tân yn bennaf ar gyfer y gweithle, gyda dyletswyddau ychwanegol ar 'bersonau cyfrifol' sy'n gyflogwyr. Nid yw'n ymdrin yn briodol â'r mathau o risgiau a geir fel arfer mewn adeiladau preswyl, nac ychwaith â'r camau lliniaru y dylai'r rhai sy'n gyfrifol am adeiladau o'r fath eu cymryd.
- Mewn adeiladau preswyl, megis blociau o fflatiau, dim ond i rannau penodol y mae'n gymwys ac nid yw'n ymdrin yn glir â chyfrifoldeb am y ffiniau, er enghraifft, rhwng fflatiau ac ardaloedd cyffredin (gan gynnwys drysau ffrynt fflatiau). Fodd bynnag, mae bron pob

un o achosion posibl tân yn y blociau hyn mewn anheddau unigol, nid yn yr ardaloedd cyffredin.

- Yn aml, nid yw'n glir pwy yw'r Person Cyfrifol, er enghraifft mewn adeiladau cymysg (lle mae mwy nag un person cyfrifol), a/neu pan fo adeiladau yn eiddo i gorfforaethau neu fuddsoddwyr sydd wedi'u lleoli y tu allan i'r DU.
- Nid yw'r Gorchymyn Diogelwch Tân yn nodi pwy all gynnal asesiadau risg na pha mor aml y dylid eu cynnal.
- Nid yw bob amser yn glir sut mae pwerau'r Awdurdodau Tân ac Achub o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân yn cyd-fynd â phwerau archwilio a gorfodi awdurdodau lleol o dan Ddeddf Tai 2004.

3.76 Argymhellodd y Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau y dylai Llywodraeth Cymru gyflwyno deddfwriaeth i ddisodli'r Gorchymyn Diogelwch Tân er mwyn sicrhau eglurder a datrys y problemau a nodwyd. Felly, mewn ymateb i'r argymhelliad hwn, bydd y Ddeddf yn darparu cyfundrefn newydd ar gyfer dyletswyddau diogelwch tân preswyl a'u mesurau gorfodi a chosbau cysylltiedig. Nod y gyfundrefn hon yw cynnig mesurau diogelwch gwell a mwy priodol rhag tân mewn adeiladau preswyl. Y prif newidiadau o'r Gorchymyn Diogelwch Tân fydd:

- Methodoleg ar gyfer nodi, asesu a lliniaru risgiau tân sy'n adlewyrchu cyd-destunau preswyl yn well. Er enghraifft, bydd hyn yn pwysleisio pwysigrwydd adrannu (gallu strwythur i atal tân rhag ymledu o'r ystafell neu'r fflat lle mae'n dechrau), sy'n hanfodol i ddiogelu rhag tân mewn adeiladau fel blociau o fflatiau ond ni chyfeirir ato o gwbl yn y Gorchymyn Diogelwch Tân.
- Gofyniad i adolygu'r asesiad risgiau tân o leiaf unwaith y flwyddyn a chynnal un cwbl newydd pryd bynnag y bydd digwyddiadau penodedig sy'n debygol o newid lefel y risg (megis gwaith y mae angen cymeradwyaeth rheoliadau adeiladau a/neu ganiatâd cynllunio ar ei gyfer).
- Gofyniad y gellir dangos bod unrhyw un sy'n cynnal asesiad risgiau tân yn gymwys i wneud hynny.

3.77 Fodd bynnag, mae dwy agwedd ar y Gorchymyn Diogelwch Tân y bydd y gyfundrefn newydd hefyd yn eu mabwysiadu:

- Bydd y gyfundrefn newydd yn seiliedig ar asesiad risgiau tân cynhwysfawr a bydd yn ddigon hyblyg i ymdrin â nodweddion penodol pob un o'r adeiladau a gwmpesir ganddo a'r risgiau sy'n gysylltiedig â'r adeiladau hynny. Dylai ganiatáu a'i gwneud yn ofynnol i fesurau

diogelwch sy'n briodol i'r nodweddion a'r risgiau hynny gael eu rhoi ar waith, yn hytrach na rhagnodi'r un mesurau ni waeth beth.

- Y rhai sy'n gyfrifol am yr adeilad, e.e. landlordiaid, fydd yn gyfrifol am sicrhau diogelwch tân o hyd. Ni chaiff y cyfrifoldeb am hynny ei drosglwyddo i'r llywodraeth nac awdurdodau diogelwch tân.

Dyletswyddau ar bersonau atebol a phrif bersonau atebol

i. Crynodeb

3.78 Bydd y Ddeddf yn gosod dyletswyddau ar y prif berson atebol a phersonau atebol.

3.79 Ar gyfer adeiladau categori 1, bydd dyletswyddau ar:

- y prif berson atebol i gofrestru'r adeilad â'r Awdurdod Diogelwch Adeiladau
- y prif berson atebol i gynnal asesiad risgiau tân ac ar bob person atebol i reoli risgiau tân.
- personau atebol i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol.
- y prif berson atebol i lunio adroddiad achos diogelwch, rhoi copi o adroddiad achos diogelwch i'r awdurdod diogelwch adeiladau a diwygio adroddiad achos diogelwch lle y bo angen.
- y prif berson atebol i wneud cais i'r awdurdod diogelwch adeiladau am dystysgrif adeilad, adnewyddu tystysgrif adeilad pan fo angen ac arddangos y dystysgrif yn yr adeilad (o dan amgylchiadau penodol).
- y prif berson atebol i sefydlu a gweithredu system cofnodi digwyddiadau a hysbysu'r awdurdod diogelwch adeiladau am ddigwyddiadau penodol sy'n ymwneud â diogelwch yr adeilad.
- y person atebol i gadw a chynnal cofnod o wybodaeth a dogfennau (yr 'Edau euraidd') sy'n ymwneud â diogelwch yr adeilad, yn ogystal â chael yr wybodaeth honno a'r dogfennau hynny. Bydd dyletswyddau hefyd i roi gwybodaeth a dogfennau penodol i bersonau eraill (gan gynnwys pan fydd person atebol yn newid).
- personau atebol i gydweithredu a chydgyssylltu â deiliaid dyletswydd eraill wrth gyflawni dyletswyddau a osodir arnynt o dan y Ddeddf neu reoliadau a wneir oddi tani.

- y prif berson atebol i lunio ac adolygu strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr ac ar berson atebol i ddarparu'r strategaeth honno i breswylwyr.
- y prif berson atebol i sefydlu a gweithredu system ar gyfer ymchwilio i gwynion perthnasol sy'n ymwneud â risg diogelwch adeiladau sy'n ymwneud â'r adeilad neu berfformiad person atebol.

3.80 Ar gyfer adeiladau categori 2, bydd dyletswyddau ar:

- y prif berson atebol i gofrestru'r adeilad â'r Awdurdod Diogelwch Adeiladau.
- y prif berson atebol i gynnal asesiad risgiau tân ac ar bob person atebol i reoli risgiau tân.
- personau atebol i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol.
- personau atebol i gadw a chynnal cofnod o wybodaeth a dogfennau (yr 'Edau euraidd') sy'n ymwneud â diogelwch yr adeilad, yn ogystal â chael yr wybodaeth honno a'r dogfennau hynny. Bydd dyletswyddau hefyd i roi gwybodaeth a dogfennau penodol i bersonau eraill (gan gynnwys pan fydd person atebol yn newid).
- personau atebol i gydweithredu a chydgysylltu â deiliaid dyletswydd eraill wrth gyflawni dyletswyddau a osodir arnynt o dan y Ddeddf neu reoliadau a wneir oddi tani.
- personau atebol i wneud trefniadau ar gyfer ystyried cwynion perthnasol sy'n ymwneud â risg diogelwch adeiladau sy'n ymwneud â'r adeilad neu berfformiad person atebol.

3.81 Ar gyfer adeiladau categori 3, bydd dyletswyddau ar:

- y prif berson atebol i gynnal asesiad risgiau tân a rheoli risgiau tân.
- personau atebol i gadw a chynnal cofnod o wybodaeth a dogfennau (yr 'Edau euraidd') sy'n ymwneud â diogelwch yr adeilad, yn ogystal â chael yr wybodaeth honno a'r dogfennau hynny. Bydd dyletswyddau hefyd i roi gwybodaeth a dogfennau penodol i bersonau eraill (gan gynnwys pan fydd person atebol yn newid).
- personau atebol i gydweithredu a chydgysylltu â deiliaid dyletswydd eraill wrth gyflawni dyletswyddau a osodir arnynt o dan y Ddeddf neu reoliadau a wneir oddi tani.
- personau atebol i wneud trefniadau ar gyfer ystyried cwynion perthnasol sy'n ymwneud â risg diogelwch adeiladau sy'n ymwneud â'r adeilad neu berfformiad person atebol.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.82 Mae'r gyfres o ddyletswyddau yn seiliedig ar ganfyddiadau Adolygiad Hackitt a'r dystiolaeth a nodir yn y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru. Mae'r dyletswyddau i asesu a rheoli risgiau diogelwch tân a risgiau diogelwch strwythurol wrth wraidd y gyfundrefn newydd.

3.83 Yn y Papur Gwyn, gwnaethom ymgynghori ynghylch a ddylid cynnwys dyletswydd i asesu a rheoli risgiau diogelwch tân a risgiau diogelwch strwythurol mewn adeiladau categori 1. Yn y Ddeddf, y ddyletswydd yw cwblhau asesiad risgiau tân ac asesiad risgiau strwythurol, a rheoli'r risgiau hynny, ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2. Mae hyn yn cysoni dyletswyddau i asesu risgiau, er y bydd y gofynion manwl ar gyfer yr asesiad risgiau tân a'r asesiad risgiau strwythurol yn wahanol. Mae'r ddyletswydd i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol wedi'i hymestyn i gynnwys adeiladau categori 1 a chategori 2, lle y gallai risgiau methiant strwythurol effeithio ar nifer sylweddol o bobl mewn un adeilad o hyd.

3.84 O ran adeiladau categori 3, yn unol â'r cynigion yn y Papur Gwyn ar gyfer adeiladau o'r uchder hwn, mae'r dyletswyddau wedi'u cyfyngu i asesu a rheoli risgiau diogelwch tân.

3.85 Gall natur risgiau diogelwch strwythurol a risgiau diogelwch tân fod yn wahanol iawn. Byddai risg diogelwch strwythurol yn tueddu i godi dros gyfnod hwy tra gallai risg tân godi'n sydyn, er enghraifft os caiff llwybr dianc ei rwystro. Fodd bynnag, gallai rhai materion diogelwch adeiladau fod yn risg tân ac yn risg strwythurol. Er enghraifft, gallai wal sydd mewn perygl o ddymchwel arwain at dorri rheolau adrannu. Gallai risg i breswlydd sy'n deillio o fethiant y strwythur hefyd beri risg o ran yr ymateb diffodd tân.

3.86 Ers Adolygiad Hackitt, cydnabyddir yn eang fod cadw a chynnal gwybodaeth gyfredol am adeilad drwy gydol ei gylch oes yn hanfodol i reoli ei risgiau diogelwch adeiladau yn effeithiol. Dyna pam ein bod yn creu dyletswyddau mewn rheoliadau i gadw, cynnal a rhannu gwybodaeth a dogfennau perthnasol am adeiladau categori 1, categori 2 a chategori 3.

3.87 Ar gyfer adeiladau categori 1, pennir yr 'Edau euraidd' ar gam dylunio ac adeiladu adeilad, a'n bwriad yw, drwy reoliadau adeiladu, y caiff gofyniad ei greu i drosglwyddo'r holl wybodaeth graidd hon i'r person atebol, neu'r prif berson atebol ar gyfer yr adeilad pan fydd yn symud i'r cam meddiannu. Mewn adeiladau categori 2 a chategori 3, y gofyniad fydd cadw gwybodaeth gymesur.

3.88 Yn y Papur Gwyn, gwnaethom nodi cynigion ar gyfer Adroddiad Achos Diogelwch. Dogfen yw hon a gaiff ei llunio gan y prif berson atebol a'i defnyddio i ddarparu tystiolaeth i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân am y ffordd y mae risgiau diogelwch adeiladau yn cael eu nodi a'u rheoli a sut mae dyletswyddau eraill o dan y gyfundrefn yn cael eu cyflawni mewn adeiladau categori 1. Er enghraifft, rhaid iddi gynnwys copi o'r asesiad risgiau tân a'r asesiad risgiau strwythurol ar gyfer yr adeilad.

3.89 Caiff rhagor o wybodaeth am gynnwys yr Adroddiad Achos Diogelwch ei rhagnodi mewn rheoliadau. Rhaid i'r Adroddiad Achos Diogelwch gael ei adolygu'n rheolaidd, er mwyn sicrhau ei fod yn gofnod cywir o'r ffordd y mae risgiau diogelwch adeiladau yn cael eu hasesu a'u rheoli. Fodd bynnag, mae'r Ddeddf hefyd yn creu gofyniad i gyflwyno'r Adroddiad Achos Diogelwch fel rhan o gais am Dystysgrif Adeilad bob pum mlynedd. Mae hyn yn golygu y bydd proses ar waith lle y bydd yr awdurdod diogelwch adeiladau, gan weithio gyda'r awdurdod diogelwch tân, yn asesu'r Adroddiad Achos Diogelwch ac yn penderfynu a yw'n darparu digon o dystiolaeth bod y dyletswyddau a osodwyd ar y prif berson atebol, ac unrhyw bersonau atebol yn yr adeilad, yn cael eu cyflawni.

3.90 Os cânt eu cyflawni'n briodol, bydd y dyletswyddau hyn yn helpu i leihau risgiau diogelwch adeiladau mewn adeilad. Fodd bynnag, er gwaethaf ein hymdrechion gorau, bydd pethau yn mynd o chwith weithiau. Bydd y Ddeddf yn gosod dyletswydd ar y prif berson atebol ar gyfer adeiladau categori 1 i greu system i gofnodi unrhyw ddigwyddiadau neu achosion arwyddocaol a fyddai'n peri risg sylweddol i fywyd a diogelwch a bydd yn gosod dyletswydd ar bersonau atebol i roi gwybod i'r awdurdodau gorfodi. Caiff y rhestr o ddigwyddiadau y mae'n rhaid rhoi gwybod amdanynt ei phennu mewn rheoliadau. Bydd y broses hon yn helpu i nodi unrhyw batrymau risg mewn adeiladau categori 1 ac yn sicrhau bod yr awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân yn cael eu hysbysu am unrhyw risgiau sylweddol yn yr adeiladau hynny, yn ogystal â'r camau sy'n cael eu cymryd i'w rheoli.

3.91 Bydd dyletswyddau i gydweithredu a chydgysylltu er mwyn sicrhau bod pawb sydd â dyletswyddau ar gyfer asesu a rheoli adeiladau yn cydweithio i sicrhau dull 'adeilad cyfan' ar gyfer rheoli risgiau diogelwch adeilad. Mae hyn yn golygu y byddai gan berson sy'n gyfrifol am gynnal asesiad risgiau tân o ran fasnachol o adeilad defnydd cymysg o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân ddyletswydd i gydweithredu â'r person atebol neu'r prif berson atebol ar gyfer y rhan breswyl ac fel arall. Byddai hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i bersonau cyfrifol gydweithredu ag unrhyw un maent yn gwybod ei fod yn cael ei ystyried yn berson atebol ar gyfer yr adeilad yn rhinwedd adran 36.

3.92 Mae personau sydd â rhwymedigaeth o dan gontract (ac eithrio les) i ddarparu gwasanaethau sy'n ymwneud ag atgyweirio, cynnal a chadw neu ddiogelwch rhan o'r adeilad, neu bersonau sydd ag unrhyw reolaeth dros ran o'r adeilad, a ddiffinnir yn adran 36, hefyd i'w trin, fel person atebol at ddibenion penodol. Dim ond mewn perthynas â materion sydd o fewn cwmpas eu rhwymedigaethau cytundebol/neu o fewn eu rheolaeth y dylid trin personau fel personau atebol a dim ond at ddibenion darpariaethau penodol o'r Ddeddf. Mae'r darpariaethau hyn yn cynnwys rheoli risgiau diogelwch adeiladau, cadw gwybodaeth a darparu gwybodaeth i bersonau atebol pan ofynnir amdani yn rhesymol.

3.93 Mae'n ofynnol i "bersonau perthnasol" o dan adrannau 47 a 67 gynorthwyo personau atebol i gyflawni eu dyletswyddau o ran asesu a rheoli risg diogelwch adeiladau. Yn unol ag adran 47, rhaid i bersonau perthnasol ddarparu gwybodaeth neu ddogfennau i'r person atebol sy'n angenrheidiol ac yn rhesymol iddynt gydymffurfio â'u dyletswyddau statudol. Mae adran 67 yn gosod dyletswydd ar bersonau perthnasol, sy'n gyfrifol am fangre amhreswyl o fewn adeilad rheoleiddiedig, uwchben iddo neu islaw iddo, i ddarparu mynediad i'r ardaloedd hynny pan fo mynediad atynt yn rhesymol ac yn angenrheidiol at ddibenion sy'n gysylltiedig â diogelwch adeiladau. Gyda'i gilydd, mae'r dyletswyddau hyn yn sicrhau na chaiff personau atebol eu rhwystro wrth iddynt geisio asesu a rheoli risgiau diogelwch adeiladau. Mae darpariaethau cyfatebol o dan adrannau 86 a 90 yn gosod dyletswyddau ar "bersonau perthnasol" i ddarparu gwybodaeth a mynediad i ddeiliaid dyletswydd tai amlfeddiannaeth.

3.94 Gosodir dyletswydd ar bersonau penodol o dan adran 56 i sicrhau y caiff difrod i ran o uned breswyl mewn adeilad rheoleiddiedig a feddiannir sy'n arwain at risg sylweddol, neu'n cynyddu unrhyw risg bresennol yn sylweddol, o dân yn lledaenu o'r uned honno, ei drwsio. Mae'r ddyletswydd yn gymwys i unrhyw berson sydd eisoes yn gyfrifol am atgyweirio neu gynnal a chadw'r rhan berthnasol o'r uned breswyl o dan les neu yn rhinwedd deddfiad arall, a phan nad oes rhwymedigaeth atgyweirio o'r fath yn bodoli, i berchennog yr uned.

3.95 Caiff y person y mae'r ddyletswydd hon yn gymwys iddo ofyn am fynediad i'r uned breswyl, neu'r rhan o'r uned lle mae'r difrod wedi digwydd, drwy roi hysbysiad ysgrifenedig i'r preswlydd bod angen mynediad arno. Os gwrthodir mynediad iddo, caiff wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn mynediad ar gyfer atgyweirio.

Ymgysylltu â phreswylwyr

i. Crynodeb

3.96 Rhaid i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i'w gwneud yn ofynnol i berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig roi gwybodaeth berthnasol (fel y'i pennir yn y rheoliadau) neu gopi o ddogfen berthnasol (fel y'i pennir yn y rheoliadau) i bersonau perthnasol. Mae hyn yn cynnwys i breswylwyr yr adeilad a pherchenogion unedau preswyl yn yr adeilad. Caiff rheoliadau ddarparu y gall preswylwyr hefyd ofyn am wybodaeth ychwanegol benodol. Bydd dyletswydd ar y prif berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 a feddiennir, i lunio strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr a gweithredu'n unol â'r strategaeth honno. Diben y strategaeth yw hyrwyddo cyfranogiad personau perthnasol, h.y. preswylwyr a pherchenogion uned breswyl (e.e. perchenogion fflatiau), yn y broses o wneud penderfyniadau diogelwch adeiladau mewn perthynas â'r adeilad.

3.97 Rhaid i'r strategaeth gynnwys y canlynol:

- yr wybodaeth a ddarperir i bersonau perthnasol am benderfyniadau sy'n ymwneud â rheoli risgiau diogelwch adeiladau yn yr adeilad;
- manylion am ba elfennau o benderfyniadau diogelwch adeiladau yr ymgynghorir â phersonau perthnasol yn eu cylch;
- y trefniadau ar gyfer ceisio barn personau perthnasol;
- manylion am y ffordd y caiff priodoldeb y dulliau a ddefnyddir i hyrwyddo cyfranogiad ei fesur a'i adolygu.

3.98 Bydd hefyd yn ofynnol i gopïau o'r strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr gael eu darparu i bersonau atebol, preswylwyr a pherchenogion unedau preswyl yn yr adeilad, yn ogystal ag unrhyw bersonau rhagnodedig eraill.

3.99 Bydd hefyd yn ofynnol i Weinidogion Cymru baratoi a chyhoeddi strategaeth sy'n amlinellu sut byddant yn ymgysylltu â phreswylwyr ag eraill mewn perthynas â'r rheoliadau a chanllawiau wedi'u gwneud o dan y Ddeddf.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.100 Nododd y Papur Gwyn yn glir y dylai preswylwyr fod wrth wraidd y gyfundrefn newydd. Mae preswylwyr yn aml yn nodi nad ydynt yn cael cyfleoedd i gymryd rhan mewn prosesau gwneud penderfyniadau ynghylch rheoli diogelwch yn eu hadeiladau. Bwriedir i'r darpariaethau yn y Ddeddf sicrhau bod preswylwyr yn cael gwybodaeth berthnasol ac, yn achos

adeiladau categori 1, yr ymgynghorir â nhw mewn ffordd ragweithiol ac ystyrllon.

3.101 Ar hyn o bryd, mae gwahanol ddarnau o ddeddfwriaeth yn ei gwneud yn ofynnol i wybodaeth gael ei chyfleu i breswylwyr ac i breswylwyr gael eu cynnwys ond nid i lefel a fyddai'n cael ei hystyried yn ddigonol. Mae enghreifftiau o ddeddfwriaeth bresennol sy'n ymestyn i ymgysylltu â phreswylwyr yn cynnwys:

- Mae erthygl 21A (a fewnosodwyd gan adran 156 o Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022) o'r Gorchymyn Diogelwch Tân yn nodi gofyniad i ddarparu gwybodaeth am faterion diogelwch tân perthnasol i breswylwyr adeiladau sy'n cynnwys dwy set o eiddo domestig neu fwy. Fodd bynnag, nid oes unrhyw ddyletswydd i lunio a chyflwyno strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr na darparu gwybodaeth am ddiogelwch strwythurol i breswylwyr.
- Mae adrannau 1-3A o Ddeddf Landlord a Tenant 1985 yn darparu ar gyfer rhoi gwybodaeth benodol i denantiaid ond nid yw hyn yn cynnwys gwybodaeth am ddiogelwch adeilad.
- Mae Safon Ansawdd Tai Cymru yn annog landlordiaid cymdeithasol i ymgysylltu â'u tenantiaid. Mae hyn yn cynnwys asesu nifer o elfennau yn y safon sy'n ymwneud ag iechyd a diogelwch. Y System Mesur Iechyd a Diogelwch yw un o'r elfennau hyn.
- Mae'r Cod Ymarfer a gyhoeddwyd o dan adran 40 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn ei gwneud yn ofynnol i wybodaeth benodol gael ei darparu i denantiaid, ond nid oes unrhyw ofyniad i ymgysylltu â nhw yn barhaus. Mae'r Cod yn nodi bod "arfer gorau" yn cynnwys tenantiaid yn cael eu hysbysu am sut i ddefnyddio unrhyw gyfarpar diffodd tân a all gael ei ddarparu, a sut i adael yr eiddo yn ddiogel os bydd tân.
- Mae Rhan 3 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn cynnwys darpariaethau mewn perthynas â darparu gwybodaeth, ond nid yw hyn yn cynnwys gwybodaeth am ddiogelwch adeilad.

3.102 Diben y darpariaethau o dan y Ddeddf yw sicrhau y caiff preswylwyr a pherchenogion unedau preswyl lefel ofynnol o wybodaeth am ddiogelwch yr adeilad a bod preswylwyr a pherchenogion unedau preswyl mewn adeiladau categori 1 yn cael eu cynnwys mewn penderfyniadau sy'n ymwneud â diogelwch yr adeilad. . Hefyd bydd strategaeth gyhoeddedig ar gyfer hyrwyddo eu cyfranogiad mewn perthynas ag arfer swyddogaethau Gweinidogion Cymru o dan y Ddeddf.

Cwynion

i. Crynodeb

3.103 Un o nodau allweddol y Ddeddf yw sicrhau y gall unrhyw berson gwyno am ddiogelwch adeilad. Mae proses gwyno yn darparu mecanwaith hollbwysig i breswylwyr, yn benodol, allu dwyn y rhai sy'n gyfrifol am eu diogelwch i gyfrif.

3.104 Bydd y Ddeddf yn gosod dyletswydd ar brif berson atebol adeilad categori 1 i sefydlu system gwyno ar gyfer ymchwilio i gwynion perthnasol. Ar gyfer adeiladau categori 2 a chategori 3, bydd y Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i bersonau atebol wneud trefniadau ar gyfer ystyried ac ymdrin â chwynion.

3.105 Y bwriad yw galluogi personau penodol (er enghraifft preswylwyr, prif bersonau atebol a phersonau atebol) hefyd i uwchgyfeirio cwynion i'r awdurdodau diogelwch adeiladau o dan amgylchiadau penodol. Caiff y personau a'r amgylchiadau eu rhagnodi mewn rheoliadau. Diben hyn yw mynd i'r afael â bwlch yn y dirwedd bresennol drwy ddarparu mecanwaith newydd i bobl allu cwyno'n benodol am faterion diogelwch adeiladau i'r awdurdod diogelwch adeiladau.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.106 Mae rhai darnau o ddeddfwriaeth bresennol sy'n caniatáu llwybr i breswylwyr wneud cwynion am eu heiddo, ond maent yn gyfyngedig. Nid yw darnau allweddol o ddeddfwriaeth, megis Deddf Landlord a Tenant 1985 a Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (ac is-ddeddfwriaeth o dan y Ddeddf honno) yn cynnwys gweithdrefn gwyno i breswylwyr sy'n cwmpasu'r materion penodol y bwriedir i'r weithdrefn gwyno o dan y Ddeddf eu cwmpasu ac nid ydynt yn cyfeirio at weithdrefn gwyno o'r fath. Nid yw dogfennau allweddol eraill megis Safon Ansawdd Tai Cymru yn cyfeirio at weithdrefn gwyno ychwaith.

3.107 Er y gall rhai preswylwyr godi pryderon gyda'r awdurdodau gorfodi perthnasol o dan ddeddfwriaeth bresennol ynghylch materion penodol, nid oes un llwybr clir ar gael ar gyfer cwynion am faterion diogelwch adeiladau yn gyffredinol i bob preswilydd.

3.108 Galwodd y Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau ar i Lywodraeth Cymru ystyried dulliau eraill o uwchgyfeirio pryderon ac am lwybr priodol i

breswylwyr geisio iawn ar ôl iddynt roi cynnig ar bob gweithdrefn gwyno fewnol.

3.109 Cynigiodd y Papur Gwyn y dylid gosod dyletswyddau ar berson atebol i ymgysylltu â phreswylwyr a'u grymuso yn well mewn perthynas â materion diogelwch adeilad. Awgrymodd y dylai'r dyletswyddau hyn gynnwys gofyniad i bersonau atebol ddarparu sianeli clir i breswylwyr godi pryderon a chwyno.

Dyletswyddau ar breswylwyr a pherchnogion unedau preswyl

i. Crynodeb

3.110 Un o egwyddorion craidd y gyfundrefn newydd yw grymuso preswylwyr â gwybodaeth, dealltwriaeth ac ymwybyddiaeth o'r rôl y maent yn ei chwarae o ran diogelwch yr adeilad. Mae hyn yn cynnwys sicrhau y rhoddir mwy o sicrwydd i breswylwyr ynglŷn â diogelwch eu cartrefi, bod eu pryderon a'u cwynion yn cael eu hystyried a'u bod yn cael cymorth i ddeall eu cyfrifoldebau o ran cadw eu hadeilad yn ddiogel iddyn nhw eu hunain ac i'w cymdogion.

3.111 O dan y gyfundrefn newydd, disgwylir i breswylwyr gymryd rhan weithredol yn y broses o sicrhau diogelwch parhaus adeiladau a helpu deiliaid dyletswydd i reoli risgiau diogelwch adeiladau yn yr adeilad. Bydd dyletswyddau mewn perthynas â diogelwch tân yn gymwys ar draws y tri chategori o adeiladau a reoleiddir ac ar gyfer meddianwyr tai amlfeddiannaeth preswyl. Bydd dyletswyddau mewn perthynas â diogelwch strwythurol yn gymwys i adeiladau categori 1 a chategori 2. Bydd yn ofynnol hefyd i breswylwyr ddarparu mynediad at unedau preswyl pan ofynnir yn rhesymol am hynny.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.112 Ar hyn o bryd, mae gwahanol ddarnau o ddeddfwriaeth yn gosod dyletswyddau ar breswylwyr. Fel arfer, nid yw'r rhain yn ymwneud â diogelwch adeilad, gyda'r pwyslais yn tueddu i fod ar y gydberthynas rhwng landlordiaid a thenantiaid.

3.113 Nododd Adolygiad Hackitt y dylai'r fframwaith newydd ar gyfer diogelwch adeiladau gael ei lunio i ailddatgan rôl preswylwyr. Mae hyn yn cynnwys llwybr clir, heb risg i geisio iawn, mwy o sicrwydd ynglŷn â diogelwch eu cartrefi a sicrhau bod preswylwyr yn deall eu rôl a'u cyfrifoldebau o ran cadw eu hadeilad yn ddiogel iddyn nhw eu hunain a'u cymdogion. Nododd hefyd fod disgwyl i breswylwyr gymryd rhan weithredol yn y broses o sicrhau diogelwch parhaus adeiladau. Yn ogystal â rhwymedigaethau preswylwyr

cliriach, cydnabuwyd hefyd y dylai fod disgwyl i breswylwyr helpu deiliaid dyletswydd i reoli risgiau ym mhob rhan o'r adeilad.

3.114 Nododd ymatebion i'r Papur Gwyn nad oedd fawr ddim anghytundeb ymhlith rhanddeiliaid y dylai fod gofyniad ar breswylwyr i gydweithredu â'r person atebol.

Gorfodi a Chosbau

i. Crynodeb

3.115 Nodwyd y dull gorfodi a'r cosbau arfaethedig gan awdurdodau gorfodi yn y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru. Bydd y dull gweithredu yn canolbwyntio yn y lle cyntaf ar wybodaeth, cyngor a chymorth a ddarperir gan yr awdurdod gorfodi, gyda'r awdurdod gorfodi ond yn symud i gosbau mwy llym pan fydd hynny'n gwbl angenrheidiol.

3.116 Mae'r dulliau gorfodi sydd ar gael i'r awdurdod gorfodi o dan y Ddeddf fel a ganlyn:

Hysbysiadau Cydymffurfio: Gellir cyflwyno'r rhain pan fydd dyletswydd o dan y Ddeddf hon wedi'i thorri neu pan fydd yn debygol o gael ei thorri. Bydd hysbysiad yn ei gwneud yn ofynnol i'r person unioni neu osgoi'r achos o dor dyletswydd, caiff bennu'r camau ar gyfer gwneud hynny a bydd yn esbonio canlyniadau peidio â chydymffurfio. Mae hysbysiad cydymffurfio yn galluogi'r awdurdod gorfodi i nodi'n union y weithred o ddiffyg cydymffurfio, y camau sydd angen eu cymryd i'w hunioni ac erbyn pryd mae'n rhaid i'r camau gael eu cymryd ac yn ei gwneud yn ofynnol i'r deiliad dyletswydd sicrhau cydymffurfedd. Gallai'r deiliad dyletswydd gael ei erlyn os bydd yn torri hysbysiad o'r fath.

Hysbysiad Gweithredu Brys: Mae'r hysbysiadau hyn yn cael yr un effaith â Hysbysiad Cydymffurfio, ond ni chaiff telerau'r hysbysiad eu hatal tra'n aros am ganlyniad apêl. Mae'r hysbysiad hwn yn sicrhau, pan fydd angen unioni achos o dor dyletswydd ar frys, er enghraifft pan fydd pobl yn yr adeilad neu o'i amgylch mewn perygl uniongyrchol, na chaiff camau gweithredu i unioni'r risgiau eu gohirio tra'n aros am ganlyniad apêl.

Hysbysiad Gwybodaeth: Gall yr hysbysiadau hyn gael eu cyflwyno gan yr awdurdod gorfodi, gan ei gwneud yn ofynnol i berson roi gwybodaeth neu ddogfennau penodedig i'r awdurdod gorfodi o fewn

cyfnod penodol o amser. Rhaid i'r hysbysiad bennu sut mae'n rhaid i'r wybodaeth gael ei rhoi, ar ba ffurf y mae'n rhaid ei rhoi a chanlyniadau peidio â chydymffurfio.

Pwerau mynediad (at ddiben perthnasol): Efallai y bydd angen i'r awdurdod gorfodi archwilio adeilad er mwyn cadarnhau a yw dyletswyddau o dan y Ddeddf yn cael eu cyflawni. Gallai hyn gynnwys anheddau preifat gan y gallai risgiau diogelwch adeiladau godi yn yr anheddau hynny. Er enghraifft, gallai problem gyda balconi greu risgiau i'r rhai sydd o dan y balconi. Rhaid i'r awdurdod geisio trefnu mynediad ar adeg resymol gyda'r person, ond os na fu hyn yn bosibl, neu, petai rhoi rhybudd ymlaen llaw yn llesteirio'r rheswm dros gael mynediad, caiff yr awdurdod wneud cais i ynad heddwch am warant sy'n rhoi mynediad i swyddog awdurdodedig. Dim ond os bydd yr ynad heddwch yn fodlon, ar sail gwybodaeth ysgrifenedig ar lw gan swyddog awdurdodedig, fod angen i swyddog awdurdodedig gael mynediad at ddiben perthnasol, y gellir rhoi'r warant.

Hysbysiadau Gwahardd: Caiff yr awdurdod diogelwch tân wahardd defnyddio adeilad sydd o fewn y cwmpas (neu ran ohono) neu gyfyngu ar y defnydd a wneir ohono (ohoni) os bydd yr awdurdod diogelwch tân o'r farn bod defnyddio'r adeilad sydd o fewn y cwmpas yn peri risg diogelwch tân neu ei fod yn debygol o beri risg o'r fath, sydd mor ddifrifol fel y dylid gwahardd defnyddio'r adeilad sydd o fewn y cwmpas neu gyfyngu ar y defnydd a wneir ohono, nes i'r risg gael ei hunioni. Mae gan awdurdodau lleol bwerau gymharol debyg eisoes o ran adeiladau nad ydynt yn strwythurol ddiogel.

Gorchymyn Mesurau Arbennig: Caiff yr awdurdod diogelwch adeiladau neu'r awdurdod diogelwch tân wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl ar i orchymyn mesurau arbennig gael ei wneud os cafwyd person atebol neu'r prif berson atebol yn euog o fethiant difrifol i gydymffurfio â dyletswydd o dan y Ddeddf, neu os methodd â chydymffurfio â dyletswydd ar ddau achlysur neu fwy Byddai'r Gorchymyn Mesurau Arbennig yn penodi rheolwr mesurau arbennig i ymgymryd â dyletswyddau'r person atebol neu'r prif berson atebol (neu sawl person atebol). Bwriedir i hyn gael ei ddefnyddio fel dewis olaf, hynny yw, pan fydd pob mesur arall wedi methu a bod yn rhaid unioni achos o dor dyletswydd. Dim ond fel mesur dros dro y gellir ei ddefnyddio. Mae'r Ddeddf yn nodi'r weithdrefn ar gyfer gwneud cais am Orchymyn Mesurau Arbennig gan gynnwys pwy sy'n rhaid ei hysbysu.

Hysbysiadau Cosb Benodedig: Efallai y bydd yr awdurdod diogelwch adeiladau'n cyflwyno Hysbysiad Cosb Benodedig ar gyfer rhai

troseddau (gweler isod). Mae Hysbysiad Cosb Benodedig yn hysbysiad swyddogol yn cynnig yr opsiwn i'r person atebol osgoi cael ei erlyn am y drosedd drwy dalu swm penodol i'r awdurdod diogelwch adeiladau. Rhaid i'r derbynnydd unioni'r drosedd o hyd yn ogystal â thalu'r gosb.

3.117 Mae'r Ddeddf hefyd yn cynnwys sawl trosedd, sef:

- a. Methu â chydymffurfio â hysbysiad cydymffurfio, hysbysiad gwahardd neu hysbysiad gwybodaeth.
- b. Meddiannu adeilad categori 1 neu gategori 2 cyn iddo gael ei gofrestru â'r awdurdod diogelwch adeiladau.
- c. Methu â hysbysu'r awdurdod diogelwch adeiladau am newidiadau i wybodaeth gofrestru.
- d. Methu â rhoi 'datganiad perthnasol' i'r awdurdod diogelwch adeiladau, h.y. datganiad yn nhri mis olaf cyfnod cofrestru pum mlynedd am gywirdeb yr wybodaeth a'r dogfennau sydd wedi'u cynnwys yn y cofnod ar gyfer yr adeilad yng nghofrestr yr awdurdod.
- e. Methiant person atebol ymadawol i roi gwybodaeth a dogfennau pan fydd person atebol yn newid.
- f. Torri gofynion y Ddeddf mewn ffordd sy'n golygu bod un neu ragor o bersonau yn wynebu risg sylweddol o farw neu o gael ei anafu neu eu hanafu yn ddifrifol sy'n deillio o risg diogelwch adeilad.
- g. Darparu gwybodaeth ffug neu gamarweiniol; pan fydd person, y mae'n ofynnol iddo o dan y Ddeddf, gofnodi neu gadw unrhyw wybodaeth, yn cyflawni trosedd os bydd yn cynnwys yn yr wybodaeth honno unrhyw wybodaeth y gŵyr ei bod yn ffug mewn ffordd berthnasol.
- h. Methu â gwneud cais am dystysgrif adeilad ar gyfer adeilad categori 1.
- i. Methu ag arddangos tystysgrif adeilad a gwybodaeth gysylltiedig mewn adeilad categori 1.
- j. Methu ag adnewyddu tystysgrif adeilad o fewn pum mlynedd.
- k. Cynnal, neu gynnig cynnal, asesiad risgiau tân fel person nad yw'n gymwys.
- l. Methu â chydymffurfio â gofyniad a osodir gan hysbysiad a gyflwynir gan swyddog awdurdodedig.
- m. Methu â gwneud cais i'r adeilad gael ei dynnu oddi ar y gofrestr os bydd yr adeilad yn wag am gyfanswm o chwe mis neu fwy.

- n. Rhwystro swyddogion awdurdodedig yn fwriadol.
- o. Personadu swyddog awdurdodedig.
- p. Methu â rhoi gwybodaeth berthnasol am risgiau diogelwch adeilad, yn unol â rheoliadau a wnaed gan Weinidogion Cymru, i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân.
- q. Comisiynu asesiad risgiau tân gan berson nad yw'n gymwys i gynnal asesiad risgiau tân.

3.118 Mae rhai troseddau yn droseddau neillffordd, hynny yw, y gellir eu rhoi ar brawf yn y llys ynadon (yn ddiannod) neu yn llys y Goron (ar ddiad). Ar gyfer rhai troseddau neillffordd, gallai rhywun a ddyfernir yn euog gael ei garcharu am hyd at ddwy flynedd neu gael dirwy hyd at ddirwy ddiderfyn os caiff ei euogfarnu ar ddiad. Dim ond drwy ddirwy y gellir rhoi cosb am rai troseddau eraill a dim ond yn y llys ynadon y gellir ymdrin â rhai eraill. Mae'n bosibl hefyd y bydd hysbysiadau cosb benodedig yn cael eu dyroddi mewn perthynas â throseddau (b), (d), (h) ac (i).

3.119 Mae'r mwyafrif o droseddau yn y gyfundrefn yn droseddau neillffordd, gyda chosb o hyd at ddwy flynedd yn y carchar a/neu ddirwy ddiderfyn. Ystyrir bod hyn yn briodol am fod peidio â chydymffurfio â'r dyletswyddau hynny yn y gyfundrefn hon, gan gynnwys er enghraifft cofrestru a cheisiadau am dystysgrif adeilad, yn dynodi diffyg atebolrwydd am ddiogelwch adeiladau a gallant hefyd ddynodi ymdrech i osgoi craffu o ran y ffordd y mae risgiau diogelwch tân yn cael eu hasesu a'u rheoli. Mae'r troseddau yn droseddau neillffordd ac mae hyn yn rhoi lle i'r llysoedd bennu'r lefel briodol o gosb yn dibynnu ar amgylchiadau a natur yr achos o dor dyletswydd.

3.120 Bydd hawl i apelio yn erbyn hysbysiad cydymffurfio, hysbysiad gweithredu brys a hysbysiad gwahardd. Gwneir apelau i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Mae caniatáu apêl yn erbyn yr hysbysiadau hyn yn helpu i sicrhau tegwch. Mae'n golygu, os bydd person sy'n destun hysbysiad yn anghytuno â thelerau'r hysbysiad hwnnw, y caiff gyfle i'w herio. Heb yr opsiwn hwn, byddai'n rhaid i'r person naill ai geisio cydymffurfio â thelerau'r hysbysiad neu aros nes iddo gael ei erlyn am fethu â chydymffurfio â thelerau'r hysbysiad, cyn, er enghraifft, iddo allu dadlau bod y telerau ynddo yn afresymol.

3.121 Bydd gan bersonau atebol bwerau o dan y Ddeddf i annog preswylwyr a pherchnogion unedau preswyl i gydymffurfio â'r dyletswyddau a osodir arnynt. Mae'r adnoddau a fydd ar gael i berson atebol yn cynnwys:

Hysbysiadau rhybudd - os bydd person atebol sy'n gyfrifol am y rhan o'r adeilad lle y bu achos o dor dyletswydd o'r farn bod oedolyn sy'n breswyllydd neu'n berchennog uned breswyl wedi torri un neu fwy o'i

ddyletswyddau neu ei fod yn torri un neu fwy o'i ddyletswyddau, gall gyflwyno hysbysiad rhybudd iddo. Bwriedir i'r hysbysiad rhybudd naill ai sicrhau cydymffurfedd gan y preswlydd/perchennog neu unioni unrhyw achos o dor dyletswydd y gall y preswlydd/perchennog fod wedi'i gyflawni os bydd ymgysylltu'n anffurfiol â'r preswlydd i annog cydymffurfedd yn methu.

Rhaid i hysbysiad rhybudd wneud y canlynol:

- Nodi'r achos honedig o dor dyletswydd neu'r methiant honedig;
- Disgrifio'r camau y dylai'r unigolyn eu cymryd er mwyn unioni'r achos o dor dyletswydd o fewn cyfnod penodedig o amser;
- Nodi gweithredoedd y dylai'r unigolyn eu hosgoi er mwyn atal achosion pellach o ddiffyg cydymffurfio â'i ddyletswyddau;
- Esbonio canlyniadau peidio â chydymffurfio â gofynion yr hysbysiad rhybudd, gan gynnwys y posibilrwydd y bydd y person atebol yn gwneud cais am orchymyn torri a'i ganlyniadau.

Gorchmynion Torri - gall person atebol wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn torri os bydd oedolyn sy'n breswlydd neu'n berchennog uned breswyl mewn adeilad rheoleiddiedig wedi cael hysbysiad rhybudd ac mae'r person atebol o'r farn bod y person wedi methu â chymryd cam a nodir yn yr hysbysiad neu wedi cyflawni gweithred yn yr hysbysiad. Dim ond ar ôl i hysbysiad gael ei roi i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân yn nodi'r bwriad i wneud cais am orchymyn y gall person atebol wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn torri. Os bydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn penderfynu gwneud gorchymyn torri, caiff y gorchymyn ei gwneud yn ofynnol i oedolyn sy'n breswlydd neu'n berchennog uned breswyl gymryd camau i unioni'r achos o dor dyletswydd neu wahardd gweithredoedd penodol, fel y'u nodir yn y gorchymyn. Gallai hyn gynnwys darparu gwybodaeth neu wneud taliad.

Gorchmynion Mynediad - Efallai y bydd angen i'r person atebol gael mynediad i eiddo preswyl at ddibenion penodol. Caiff y person atebol ofyn am gael mynediad i'r eiddo drwy roi i'r preswlydd hysbysiad ysgrifenedig sy'n cydymffurfio ag adran 58. Os bydd y preswlydd yn gwrthod rhoi caniatâd iddo fynd i mewn i'r eiddo, caiff wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am Orchymyn Mynediad. Cyn gwneud cais am Orchymyn Mynediad, rhaid i'r person atebol roi hysbysiad i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân yn nodi ei fod yn bwriadu gwneud cais am orchymyn mynediad mewn perthynas â'r person perthnasol a'r eiddo perthnasol.

3.122 Gwneir darpariaeth mewn perthynas â phersonau atebol yn cael mynediad at eiddo amhreswyl (adran 67). Pan fo mynediad yn cael ei wrthod, bydd modd i'r person atebol wneud cais, mewn amgylchiadau penodol, am y canlynol:

Gorchymyn Mynediad at Eiddo Amhreswyl: Efallai y bydd angen i'r person atebol gael mynediad at rannau amhreswyl o adeilad a reoleiddir neu rannau amhreswyl sy'n hollol neu'n rhannol islaw neu uwchben adeilad a reoleiddir, pan fydd angen y mynediad at rai dibenion penodedig. Yn gyntaf rhaid iddo ofyn am fynediad yn ysgrifenedig, (gan gydymffurfio ag adran 67(3)). Os na roddir mynediad caiff y person atebol wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn mynediad at eiddo amhreswyl.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.123 Mae pwerau gorfodi yn hanfodol i sicrhau effeithiolrwydd unrhyw gyfundrefn reoleiddio.

3.124 Mae'r gyfres o adroddiadau ar ddiogelwch adeiladau oll wedi pwysleisio pwysigrwydd cael cyfundrefn gorfodi a chosbau cadarn a fydd yn galluogi rheoleiddwyr i ddwyn y rhai sy'n gyfrifol am ddiogelwch adeiladau i gyfrif. Er enghraifft, roedd pwysigrwydd cyfundrefn orfodi gadarn yn fater a godwyd yn Adolygiad Hackitt, a nododd [Building a Safer Future: Final Report](#), "where [enforcement] is pursued, the penalties are so small as to be an ineffective deterrent."

3.125 Rydym yn canolbwyntio ar sicrhau set gadarn o gosbau a fydd yn galluogi'r awdurdod gorfodi i gymryd camau priodol pan fydd achos o dor dyletswydd, yn ogystal â gweithredu fel arf ataliol. Dyma reswm arall pam mae'r Ddeddf yn darparu ar gyfer dulliau gwahanol y gallai'r awdurdod gorfodi eu defnyddio. Er enghraifft, gall yr awdurdod gorfodi ddefnyddio hysbysiadau cydymffurfio i nodi'n glir pa gamau y mae'n rhaid i'r deiliad dyletswydd eu cymryd er mwyn osgoi torri dyletswydd ac, o bosibl, gael ei erlyn. Mewn achosion eraill, mae'n bosibl y bydd hysbysiad cosb benodedig yn cael ei gynnig i roi'r opsiwn i'r person atebol osgoi cael ei erlyn. Ar gyfer troseddau eraill megis y rhai lle nad oes fawr ddim amheuaeth o ran pa gamau y mae'n rhaid eu cymryd, neu y dylid bod wedi'u cymryd, i osgoi'r achos o dor dyletswydd, bydd gan yr awdurdod yr opsiwn i symud yn syth i erlyn.

Gorchmynion cyweirio, gorchmynion cyfrannu at waith cyweirio, costau cyweirio o dan lesioedd cymwys, ac adroddiadau cynnydd yn unol â'r Rhaglen Diogelwch Adeiladau Cymru

Gorchmynion cyweirio

i. Crynodeb

3.126 Mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n galluogi'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl i wneud gorchymyn cyweirio ar gais "person a chanddo fuddiant".

3.127 Mae gorchmynion cyweirio yn orchmynion sy'n ei gwneud yn ofynnol i landlord neu gwmni rheoli perthnasol, o fewn amserlen benodedig, (a) unioni diffygion perthnasol penodedig mewn adeilad perthnasol penodedig a/neu (b) cymryd camau perthnasol penodedig mewn perthynas â diffyg perthnasol penodedig mewn adeilad perthnasol penodedig. Mae "person a chanddo fuddiant" yn cynnwys awdurdod diogelwch adeiladau, awdurdod diogelwch tân a pherson sydd â buddiant cyfreithiol neu ecwitiol yn yr adeilad perthnasol neu unrhyw ran ohono (er enghraifft, lesddeiliad).

ii. Pam mae angen y newidiadau

3.128 Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw ddulliau cyfreithiol cymharol y gall personau a chanddynt fuddiant, gan gynnwys lesddeiliaid, eu cymryd i sicrhau y caiff gwaith cyweirio diffygion diogelwch hanesyddol adeiladau mewn adeiladau categori 1 a chategori 2 ei gynnal. Er bod Llywodraeth Cymru wedi ymrwmo i Weithredoedd Contract Dwyochrog gyda datblygwyr mawr o ran cyweirio diffygion diogelwch tân mewn llawer o adeiladau talach, nid chaiff adeiladau eraill eu cynnwys gan y contractau hyn. Mae'r rhwymedigaethau yn y contractau yn rhai contractiol ac nid ydynt yn cwmpasu diffygion diogelwch strwythurol.

Gorchmynion cyfrannu at waith cyweirio

i. Crynodeb

3.129 Mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n galluogi'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl i wneud gorchymyn cyfrannu at waith cyweirio ar gais "person a chanddo fuddiant".

3.130 Mae gorchmynion cyfrannu at waith cyweirio yn orchmynion sy'n ei gwneud yn ofynnol i "gorff corfforaethol perthnasol neu bartneriaeth berthnasol" wneud taliadau i berson penodedig at ddibenion talu costau gwaith cyweirio. Mae "corff corfforaethol perthnasol neu bartneriaeth

berthnasol” yn gorff corfforaethol neu bartneriaeth sy’n landlord o dan les o’r adeilad perthnasol neu unrhyw ran ohono, person a oedd yn landlord o’r fath ar ddechrau 20 Chwefror 2026, datblygwr mewn perthynas â’r “adeilad perthnasol”, neu berson sy’n gysylltiedig ag unrhyw un o’r personau hyn.

ii. Pam mae angen y newidiadau

3.131 Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw ddulliau cyfreithiol cymharol y gall personau a chanddynt fuddiant, gan gynnwys lesddeiliaid, eu cymryd i’w gwneud yn ofynnol bod “corff corfforaethol perthnasol neu bartneriaeth berthnasol” yn talu am gostau cynnal gwaith cyweirio diffygion perthnasol.

Costau cyweirio o dan lesioedd cymwys ac ati

i. Crynodeb

3.132 Mae’r Ddeddf yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau sydd, ymhlith pethau eraill, yn gallu gwahardd neu gyfyngu ar y taliadau gwasanaeth sy’n daladwy o ran cyweirio diffygion diogelwch adeiladau neu gymryd camau mewn perthynas â’r diffygion hynny o dan unrhyw les mewn amgylchiadau penodol neu o dan les gymwys (hynny yw, les sy’n bodloni meini prawf cymhwysra penodol) mewn amgylchiadau penodedig eraill.

ii. Pam mae angen y newidiadau

3.133 Y rhesymeg dros gynnwys y darpariaethau hyn yw nad oes amddiffyniadau cyfreithiol cymharol ar hyn o bryd i lesddeiliaid rhag costau sy’n gysylltiedig â chyweirio diffygion diogelwch hanesyddol a chynhenid adeiladau, na chamau a gymerir i liniaru’r risgiau sy’n deillio o’r diffygion hynny, hyd yn oed pan nad yw lesddeiliaid ar fai am y diffygion hynny. At hynny, er bod llwybrau cyllido amgen ar gael ar hyn o bryd ar gyfer cyweirio diffygion diogelwch tân, nid oes unrhyw warantau ynghylch parhad y llwybrau hynny ac mewn unrhyw achos, nid yw’r llwybrau cyllido amgen hynny’n ymestyn i ddiffygion diogelwch strwythurol.

Adroddiadau cynnydd yn unol â’r Rhaglen Diogelwch Adeiladau Cymru

i. Crynodeb

3.134 Bydd y Ddeddf yn gosod dyletswydd ar Weinidogion Cymru i gyhoeddi a gosod gerbron y Senedd adroddiad cynnydd ynghylch gwaith cyweirio sy’n gysylltiedig â’r rhaglen Diogelwch Adeiladau bob blwyddyn. Bydd yr adroddiad hwn yn crynhoi asesiad Gweinidogion Cymru o’r cynnydd a wnaed o ran y gwaith sy’n ofynnol gan y contractau datblygwyr yn ogystal â gwaith a ariennir gan Gronfa Diogelwch Adeiladau Cymru.

ii. Pam mae angen y newidiadau

3.135 Y rhesymeg dros gynnwys y ddarpariaeth hon yw y bydd yn darparu mwy o dryloywder a sicrwydd mewn perthynas â hynt gwaith cyweirio yn unol â'r rhaglen diogelwch adeiladau Cymru.

Adennill costau gan y prif berson atebol

i. Crynodeb

3.136 Mae'r Ddeddf yn darparu pŵer i Weinidogion Cymru i wneud rheoliadau sy'n galluogi'r prif berson atebol ar gyfer adeilad a reoleiddir i adennill costau wedi eu hysgwyddo, neu a fydd yn cael eu hysgwyddo, am gyflawni dyletswyddau sy'n berthnasol i'r prif berson atebol yn unig ar gyfer adeilad a reoleiddir. Enghraifft o gostau o'r fath fyddai paratoi ac adolygu adroddiad achos diogelwch.

ii. Pam mae angen y newidiadau

3.137 Sail resymegol y polisi yw sicrhau nad yw costau taliadau gwasanaeth lesddeiliaid yn cael eu dyblygu.

Lesoedd

3.138 Mae'r Ddeddf yn diwygio Deddf Landlord a Tenant 1985, er mwyn mewnosod telerau ymhlyg mewn lesoedd sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau ac adennill costau sy'n gysylltiedig â diogelwch. Mae diwygiadau hefyd wedi'u gwneud i Ddeddf Landlord a Tenant 1987 a Deddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2022.

3.139 Mae'r diwygiadau yn gwneud nifer o newidiadau, gan gynnwys:

Telerau Ymhlyg

i. Crynodeb

3.140 Mae telerau sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau i'w hymhlygu yn les mangre sy'n annedd mewn adeilad rheoleiddiedig neu sy'n cynnwys annedd mewn adeilad rheoleiddiedig. O dan y telerau ymhlyg hyn, rhaid i bob person perthnasol (ee landlordiaid neu unrhyw berson arall y mae rhwymedigaethau sy'n ymwneud â rheoli'r fangre neu unrhyw ran ohoni yn eiddo i denant o dan y les) gydymffurfio â'u dyletswyddau diogelwch adeiladau yn unol â'r Ddeddf pan fyddant yn bersonau atebol. Rhaid iddynt hefyd gydweithredu ag unrhyw

berson mewn cysylltiad â pherson atebol sy'n cydymffurfio â'i ddyletswyddau diogelwch adeiladau. Rhaid i denantiaid gydymffurfio ag unrhyw orchymyn mynediad ar gyfer atgyweirio, gorchymyn mynediad, gorchymyn torri a hysbysiad cydymffurfio a wneir mewn perthynas â'r tenant.

ii. Pam mae angen y newidiadau

3.141 Mae'r telerau ymhlyg yn cynnig amddiffyniad statudol pellach ac yn galluogi tenantiaid i ddibynnu ar ddarpariaeth yn eu les i gymryd camau gweithredu uniongyrchol yn erbyn y landlord, yn hytrach na gorfod dibynnu yn unig ar yr awdurdod diogelwch adeiladau i orfodi. Ceir hefyd allu cilyddol ar gyfer y landlord i gymryd camau yn erbyn tenant am dorri les os nad yw'n cydymffurfio ag unrhyw orchymyn mynediad ar gyfer atgyweirio, gorchymyn mynediad, gorchymyn torri a hysbysiad cydymffurfio a wneir mewn perthynas â'r tenant.

Atebolrwydd i denantiaid am gostau sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau

i. Crynodeb

3.142 At hynny, mae'r Ddeddf yn ymhlygu telerau yn effeithiol mewn lesioedd perthnasol sy'n ymwneud â chostau rhoi mesurau diogelwch adeiladau ar waith. Mae'r Ddeddf hefyd yn darparu y caiff rhai costau sy'n ymwneud â gorfodi ac ati eu heithrio o daliadau gwasanaeth amrywiadwy.

ii. Pam mae angen y newidiadau

3.143 Mae darpariaethau yn galluogi adennill yn yr un modd ag unrhyw daliad gwasanaeth amrywiadwy arall o dan unrhyw les berthnasol ar gyfer costau rhoi mesurau diogelwch adeiladau ar waith, hynny yw, costau cydymffurfio â'r gwahanol ddyletswyddau diogelwch adeiladau a osodir o dan y Ddeddf ar y prif berson atebol neu'r person atebol.

Cyfyngu ar daliadau gwasanaeth

i. Crynodeb

3.144 Mae'r Ddeddf yn diwygio Deddf Landlord a Tenant 1985 i'w gwneud yn ofynnol i landlordiaid neu uwch-landlordiaid, os ydynt yn berson atebol, archwilio opsiynau ariannu eraill ar gyfer cynnal gwaith diogelwch adeiladau cyn adennill y costau drwy daliadau gwasanaeth. Os oes opsiynau ariannu eraill ar gael, byddai'n ofynnol i landlordiaid gymryd camau rhesymol i gael y rhain drwy ffrydiau ariannu eraill, cyn trosglwyddo costau'r gwaith i lesddeiliaid

drwy daliadau gwasanaeth, a dylid didynnu'r costau hyn o gostau y gellir eu codi drwy daliadau gwasanaeth.

ii. Pam mae angen y newidiadau

3.145 Nod y darpariaethau hyn yw diogelu tenantiaid rhag taliadau gormodol drwy sicrhau y caiff opsiynau ariannu eraill eu hystyried ar gyfer gwaith diogelwch adeiladau cyn hawlio costau lesddeiliaid drwy daliadau gwasanaeth. Y nod yw cryfhau amddiffyniadau lesddeliaid drwy ei gwneud yn ofynnol i landlord gymryd camau rhesymol i sefydlu a oes ffrydiau ariannu eraill ar gael cyn codi tâl ar lesddeiliaid am gostau'r gwaith. Byddai angen i landlordiaid gymryd camau rhesymol i asesu a oes ffynonellau cyllid eraill ar gael, cyn trosglwyddo costau i lesddeiliaid. Dylid sicrhau cydbwysedd rhwng lesddeiliaid a phartion eraill o ran y cyfrifoldeb am sicrhau cyllid i dalu costau diogelwch adeiladau, yn seiliedig ar eu gwahanol rolau a chyfrifoldebau.

Darparu gwybodaeth am ddiogelwch adeiladau i denantiaid

i. Crynodeb

3.146 Mae'r Ddeddf yn diwygio Deddf Landlord a Tenant 1987 i'w gwneud yn ofynnol i unrhyw hysbysiad ysgrifenedig yn unol â'r Ddeddf a roddir i'r tenant gynnwys yr wybodaeth berthnasol am ddiogelwch adeiladau. Yn yr un modd, mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i landlord roi hysbysiad i'r tenant sy'n cynnwys yr wybodaeth berthnasol am ddiogelwch adeiladau, pan fo mangre y mae Rhan VI o Ddeddf Landlord a Tenant 1987 yn gymwys iddi yn fangre yng Nghymru sy'n annedd mewn adeilad rheoleiddiedig neu'n cynnwys annedd mewn adeilad rheoleiddiedig.

ii. Pam mae angen y newidiadau

3.147 Mae llais preswylwyr yn un o brif egwyddorion y Ddeddf. Mae'r diwygiadau hyn yn sicrhau bod preswylwyr yn cael gwybodaeth hollbwysig am ddiogelwch adeiladau gan eu landlord.

Contractau meddiannaeth

i. Crynodeb

3.148 Mae'r Ddeddf yn darparu pŵer gwneud rheoliadau sy'n galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ("Deddf 2016"). Caiff y rheoliadau hyn ddiwygio Deddf 2016 i gynnwys darpariaeth sylfaenol, sy'n gymwys i bob contract meddiannaeth neu rai contractau

meddiannaeth, at ddibenion galluogi landlord neu ddeiliad contract i gydymffurfio â darpariaeth o'r Ddeddf hon neu reoliadau a wneir oddi tani.

ii. Pam mae angen y newidiadau

3.149 Bydd y newidiadau hyn yn sicrhau y caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau i ymgorffori'r dyletswyddau yn y Ddeddf fel telerau sylfaenol contractau meddiannaeth, gan sicrhau y gellir integreiddio'r dyletswyddau'n llawn i'r fframwaith Rhentu Cartrefi mewn ffordd glir a thryloyw.

Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2022

i. Crynodeb

3.150 Mae'r Ddeddf yn diwygio Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2022 er mwyn sicrhau y caiff diogelwch adeiladau ei ystyried yn briodol. Mae hyn yn cynnwys gofyniad, o dan ddatganiad cymuned cyfunddaliad, y dylai'r gymdeithas cyfunddaliad gydymffurfio â dyletswyddau diogelwch adeilad, y dylai Cyfarwyddwyr cymdeithas cyfunddaliad amcangyfrif bob blwyddyn yr incwm sydd angen ei godi ar ddeiliaid uned er mwyn talu costau diogelwch adeiladau y gymdeithas a'i gwneud yn ofynnol i bob deiliad uned dalu canran y swm yr amcangyfrifir ei fod yn briodol i'w uned. Mae'r gofynion hyn yn gymwys i bob cyfunddaliad sydd o fewn cwmpas y Ddeddf.

ii. Pam mae angen y newidiadau

3.151 Mae angen y newidiadau i Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2022 er mwyn sicrhau y caiff y Ddeddf ei hystyried yn briodol ac y cydymffurfir â hi mewn cyfunddaliadau.

Adroddiadau cynnydd ynghylch dod â'r Ddeddf i rym

i. Crynodeb

3.152 Mae'r Ddeddf yn gosod dyletswydd ar Weinidogion Cymru i lunio adroddiad sy'n nodi cynnydd o ran rhoi'r Ddeddf ar waith yn ogystal â nodi unrhyw gamau eraill i'w cymryd gan Weinidogion Cymru (neu unrhyw berson arall) i roi'r Ddeddf ar waith yn llawn. Mae'r ddyletswydd hon yn gymwys os nad yw'r Ddeddf ar waith yn llawn ar y dyddiadau a bennir yn y Ddeddf.

ii. Pam mae angen y newidiadau

3.153 Nod y ddarpariaeth hon yw cryfhau gweithdrefnau goruchwyllo o ran gweithredu'r Ddeddf, gan sicrhau atebolrwydd, tryloywder, prosesau monitro

effeithiol a gwaith craffu parhaus y Senedd ar sut y caiff y Ddeddf ei rhoi ar waith.

Rhesymau dros beidio ag ymgynghori ar Fil drafft

3.154 Ni chynhaliwyd ymgynghoriad ffurfiol ar Fil drafft. Mae'r darpariaethau a nodwyd yn y Bil yn cyd-fynd, ar y cyfan, â'r darpariaethau a nodwyd yn yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn.

3.155 Lle y bu newidiadau, roedd y rhain yn adlewyrchu gweithgarwch ymgynghori pellach â rhanddeiliaid neu cawsant eu gwneud er mwyn sicrhau bod y darpariaethau yn y Bil yn gymesur ac yn rhesymol. Roedd y newidiadau hyn yn ddatblygiad yn y dull gweithredu yn hytrach na gwyriad sylweddol oddi wrth y bwriad gwreiddiol

3.156 Fel y nodwyd uchod, ymgynghorodd y Papur Gwyn ar y dull gweithredu cyffredinol a'r darpariaethau cyffredinol a gafodd eu cynnwys yn y Bil. Roedd yn seiliedig, nid yn unig ar yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn, ond hefyd ar waith helaeth a wnaed yn rhan o Adolygiad Hackitt a'r Panel Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau.

3.157 Bydd manylion ychwanegol am drefniadau gweithredol y gyfundrefn newydd yn cael eu nodi mewn is-ddeddfwriaeth ynghyd â chanllawiau statudol perthnasol lle y bo'n briodol, a bydd hyn yn destun gweithgarwch ymgynghori ac ymgysylltu pellach.

3.158 Oherwydd yr ymgynghoriad helaeth a gynhaliwyd ar y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru er mwyn llywio'r gwaith o ddatblygu Bil, nifer yr ymatebion a gweithgarwch ymgysylltu parhaus â rhanddeiliaid drwy gydol y broses o ddatblygu'r Bil, nid ystyriwyd bod angen ymgynghori ar Fil drafft.

4. Ymgynghori

Y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru

4.1 Cynhaliwyd ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar y Papur Gwyn rhwng 12 Ionawr 2021 a 12 Ebrill 2021. Cafodd cyfanswm o 104 o gwestiynau eu cynnwys ac roedd ymatebwyr yn gallu ymateb drwy ffurflen arolwg ar-lein, cyfeiriad e-bost penodol neu drwy'r post.

4.2 Nododd yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn y nodau polisi y bwriedir i'r rhaglen waith eu cyflawni mewn ymateb i'r problemau a ganfuwyd gan Adolygiad Hackitt, yr adroddiad ar Gam 1 o Ymchwiliad Grenfell, a Grŵp Arbenigol Llywodraeth Cymru ei hun ar Ddiogelwch Adeiladau.

4.3 Ceisiodd y Papur Gwyn farn ar y cynigion polisi ynglŷn â chyfundrefn diogelwch adeiladau newydd i Gymru yr ymdriniwyd â nhw o dan y penawdau canlynol:

- Nodi Cwmpas y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau
- Y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau (Y Cam Dylunio ac Adeiladu)
- Y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau (Cam meddiannu)
- Preswylwyr: Rolau a Chyfrifoldebau
- Codi Pryderon
- Rheoleiddio'r Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau, Gofynion Cyffredinol o ran Cyfarpar Diogelwch Tân

4.4 Roedd angen deddfwriaeth sylfaenol er mwyn symud y cynigion ar gyfer y cam meddiannu drwy'r Senedd.

Crynodeb o'r Ymatebion

4.5 Cafwyd 95 o ymatebion wedi'u cwblhau i'r ymgynghoriad. Roedd hyn yn cynnwys y canlynol:

- 28 o ymatebion i'r ffurflen ymgynghori ar-lein
- 50 o ymatebion drwy e-bost a oedd yn dilyn fformat y ffurflen ymgynghori ar-lein
- 17 o ymatebion ar ffurf ymateb naratif i'r cynigion, hefyd drwy e-bost.

4.6 Cyhoeddwyd crynodeb o'r [ymatebion i'r ymgynghoriad](#) ym mis Rhagfyr 2021. Roedd yr ymatebion hyn yn adlewyrchu amrywiaeth o safbwyntiau ond,

ar y cyfan, roeddent yn cefnogi'r cynigion ar gyfer y ddeddfwriaeth ynglŷn â Diogelwch Adeiladau yn y Papur Gwyn.

Gweithgarwch Ymgysylltu wedi'i Dargedu

4.7 Ymgynghorodd Llywodraeth Cymru ag amrywiaeth eang o randdeiliaid yn dilyn cyhoeddi'r Papur Gwyn a thrwy gydol proses datblygu polisi'r Ddeddf. Mae hyn wedi cynnwys cyfarfodydd â'r sefydliadau canlynol:

- Pob awdurdod lleol yng Nghymru
- Pob Awdurdod Tân ac Achub yng Nghymru
- Cwmnïau sy'n darparu gwasanaethau rheoli eiddo
- Cymdeithasau Tai
- Sefydliadau sy'n cynrychioli pobl sy'n rhannu nodweddion gwarchoddedig, megis
 - Anabledd Cymru
 - Claddag
 - Tai Pawb
 - Cymdeithas Genedlaethol Awtistiaeth
 - RNIB Cymru
 - Muscular Dystrophy
- Cyrff proffesiynol gan gynnwys Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) a'r Sefydliad Eiddo
- Cyrff cyhoeddus gan gynnwys yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch (y Rheoleiddiwr Diogelwch Adeiladau yn Lloegr hyd nes mis Ionawr 2026) a Swyddfa Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru
- Sefydliadau preswylwyr a lesddaliad gan gynnwys Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru (TPAS Cymru), Gwasanaeth Cynghori ar Lesddaliadau (LEASE) a Phartneriaeth Gwybodaeth am Lesddaliad (LKP)
- Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
- Undebau Llafur, gan gynnwys Undeb y Brigadau Tân

4.8 Yn ystod ein gweithgarwch ymgynghori â rhanddeiliaid, gwnaethom ddarparu trosolygon o'r cynigion polisi, yn ogystal â chynnal trafodaethau mwy penodol er mwyn ceisio mewnbwn ar elfennau penodol o'r polisi.

4.9 Gwnaethom hefyd gyflwyno dau gylch o weithdai i awdurdodau lleol ac awdurdodau tân ac achub. Amlinellodd y gweithdai i awdurdodau lleol ac awdurdodau tân ac achub, a gynhaliwyd yn ystod haf 2023 a hydref 2024, y set gyflawn o gynigion a datblygiadau polisi ers y Papur Gwyn bryd hynny, ond gan ganolbwyntio'n benodol ar rôl awdurdodau lleol ac awdurdodau tân ac achub o ran rheoleiddio'r gyfundrefn. Yn ogystal â hyn, cynhaliwyd cyfarfodydd pellach â grwpiau llai o bobl a oedd yn bresennol yn y gweithdai, a swyddogion eraill o'r awdurdodau lleol, er mwyn ystyried materion penodol megis y dull gorfodi a chosbau.

4.10 Gwnaethom ymgysylltu â nifer o grwpiau preswylwyr a chymdeithasau er mwyn sicrhau y caiff llais a safbwyntiau cynrychiolaeth eang o lesddeiliaid a thenantiaid eu clywed, ac y caiff eu profiadau bywyd eu hystyried. Er mwyn cefnogi'r broses o roi'r diwygiadau ar waith, gwnaethom gomisiynu IFF Research i gynnal ymchwil ymhlith preswylwyr o'r sector cymdeithasol a'r sector preifat ac o bob grŵp deiliadaeth sy'n byw mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth. Yr amcanion allweddol oedd ystyried gwybodaeth, dealltwriaeth ac ymddygiad preswylwyr mewn perthynas â diogelwch tân a sut maent yn ymgysylltu â rheolwyr eu hadeiladau, er mwyn deall y ffyrdd mwyaf effeithiol o gyfleu negeseuon ynglŷn â diogelwch tân i breswylwyr. Cynhaliwyd arolwg ar-lein o 1,562 o breswylwyr adeiladau amlfeddiannaeth yng Nghymru, ac yna 24 o gyfweiliadau ansoddol manwl, er mwyn sicrhau bod profiadau amrywiaeth eang o breswylwyr yn cael eu clywed. Pwysleisiodd canfyddiadau'r gwaith ymchwil bwysigrwydd sicrhau bod preswylwyr wrth wraidd cynigion i ddiwygio'r gyfundrefn diogelwch adeiladau.

Datblygu Polisi yn dilyn yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn.

Cwmpas y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau

Tai Amlfeddiannaeth

4.11 Roedd y Papur Gwyn yn nodi cynigion ar gyfer diwygiadau deddfwriaethol cynhwysfawr i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau ym mhob adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru, gan gynnwys tai amlfeddiannaeth. Roedd y bwriad i gynnwys tai amlfeddiannaeth yn y gyfundrefn yn seiliedig ar gydnabyddiaeth o'r ffaith nad yw risgiau tân yn ystod y cam meddiannu yn ymwneud ag uchder adeilad. Fodd bynnag, cymysg fu'r ymateb i'r cynnig i gynnwys tai amlfeddiannaeth.

4.12 Er y bydd tai amlfeddiannaeth perthnasol yn ddarostyngedig i'r dyletswyddau diogelwch tân newydd (gan gynnwys y darpariaethau o ran asesiad risgiau tân) sydd wedi'u cynnwys yn y Ddeddf, ni fydd tai

amlfeddiannaeth yn ddarostyngedig i lawer o'r gofynion eraill yn y Ddeddf, gan gynnwys y gofyniad i gofrestru'r eiddo â'r awdurdod diogelwch adeiladau.

4.13 Cyfeiriodd y Papur Gwyn at ddata a oedd yn dangos bod y risg o gael eich anafu oherwydd tân fwyaf mewn tai amlfeddiannaeth a thai sydd wedi'u haddasu yn fflatiau, na mewn blociau pwrpasol. Dangosodd fod tua 29 o anafiadau fesul 100 o danau mewn tai amlfeddiannaeth yng Nghymru a 26 fesul 100 o danau mewn blociau o fflatiau a adeiladwyd yn bwrpasol rhwng 2009/2010 a 2019/2020. Felly, bydd yr holl dai amlfeddiannaeth (ac eithrio'r rhai sydd wedi'u gosod o dan un gyd-denantiaeth) yn ddarostyngedig i'r gofynion yn y Ddeddf i reoli a lliniaru risgiau diogelwch tân a chynnal asesiad risgiau tân sy'n adlewyrchu'r risgiau tân nodweddiadol mewn eiddo preswyl.

4.14 Fodd bynnag, mae tai amlfeddiannaeth eisoes yn cael eu rheoleiddio gan awdurdodau lleol drwy sawl cyfundrefn bresennol, y bwriedir i bob un ohonynt wella diogelwch a chyflwr tai amlfeddiannaeth a'r ffordd y cânt eu rheoli ar gyfer preswylwyr (ac sydd hefyd yn ymestyn, mewn rhai achosion, i gynnwys eiddo arall yn y sector rhentu preifat). Mae rhai o'r dyletswyddau hyn yn gorgyffwrdd â'r dyletswyddau rheoli diogelwch adeiladau ehangach o dan y gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd. Mae'r cyfundrefnau hyn yn cynnwys:

- Rheoliadau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Cymru) 2006 (a wnaed o dan adran 234 o Ddeddf Tai 2004)
- Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth (Rhan 2 a 3; Deddf Tai 2004)
- Deddf Rhentu Doeth Cymru Cofrestru a Thrwyddedu (Deddf Tai (Cymru) 2014)
- Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Anedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022

4.15 Yn dilyn trafodaethau â rhanddeiliaid, cytunwyd na fyddai'n rhesymol nac yn gymesur gwneud tai amlfeddiannaeth yn ddarostyngedig i ddyletswydd cofrestru'r gyfundrefn diogelwch adeiladau.

Categoriâu o Adeilad

4.16 Roedd y Papur Gwyn hefyd yn nodi cynigion ar gyfer cyflwyno categorïau gwahanol o adeiladau er mwyn cydnabod y byddai rhai adeiladau yn gofyn am lefelau gwahanol o waith rheoli risgiau i ddiogelwch yr adeilad. Bryd hynny, ystyriwyd y byddai dull dau gategori yn rhoi digon o hyblygrwydd i gyflawni hyn, er i ymrwymiad gael ei wneud i adolygu'r dull hwn yn rheolaidd.

4.17 Ar ôl profi'r dull hwn ymhellach gyda rhanddeiliaid yn ystod y cam datblygu polisi, Mae'r Ddeddf yn cyflwyno model tri chategori er mwyn adlewyrchu'n well

yr amrywiaeth o fathau o adeiladau a gwmpesir gan y gyfundrefn. Mae'r tri chategori yn y Ddeddf fel a ganlyn:

- Categori 1 – sydd o leiaf 18 metr o uchder, neu sydd ag o leiaf saith llawr
- Categori 2 – sy'n llai na 18 metr o uchder ac sydd â llai na saith llawr, ac sydd o leiaf 11 metr o uchder neu sydd ag o leiaf pum llawr
- Categori 3 – sy'n llai nag 11 metr o uchder ac sydd â llai na phum llawr,

4.18 Mae pob adeilad rheoleiddiedig yn ddarostyngedig i'r dyletswyddau diogelwch tân newydd (gan gynnwys y darpariaethau o ran asesiad risgiau tân) a geir yn y Ddeddf. Mae'r gwahanol gategoriâu yn ddarostyngedig i wahanol ddyletswyddau, gyda'r gofynion mwyaf rhagnodol yng nghategori 1.

4.19 At hynny, bydd y dyletswyddau diogelwch tân yn y Ddeddf yn cwmpasu tai amlfeddiannaeth perthnasol fel uchod, ni waeth beth fo'u huchder

Y deiliad / deiliaid dyletswydd

4.20 Cynigiodd y Papur Gwyn y dylid creu rôl deiliad dyletswydd yn ystod y cam meddiannu ar gyfer pob adeilad sydd o fewn cwmpas y gyfundrefn newydd. Y bwriad oedd y byddai person atebol yn cael ei nodi ar gyfer pob adeilad o fewn y cwmpas ac y byddai dyletswyddau i asesu a rheoli risgiau diogelwch adeiladau yn cael eu gosod arno. Tynnodd ymatebwyr i'r ymgynghoriad sylw at gymhlethdod perchenogaeth adeiladau a'r posibilrwydd y gallai fod mwy nag un person/sefydliad mewn adeilad, a fyddai'n gwneud y broses o nodi pwy ddylai fod yn gyfrifol am asesu a rheoli risgiau diogelwch adeiladau yn anos, gan fynegi pryder y gallai llinellau atebolrwydd fynd yn aneglur.

4.21 Mae'r Ddeddf yn cyflwyno rôl prif berson atebol er mwyn sicrhau y bydd llinellau atebolrwydd clir bob amser. Fel y prif berson atebol, bydd yn ofynnol i'r prif berson atebol gyflawni ei ddyletswyddau fel person atebol, ond bydd ganddo ddyletswyddau ychwanegol i'w cyflawni hefyd fel y prif berson atebol.

4.22 Cynigiodd y Papur Gwyn ail rôl 'deiliad dyletswydd' hefyd, sef Rheolwr Diogelwch Adeiladau. Cymysg fu'r adborth gan ymatebwyr. Tynnodd sawl ymatebydd sylw at risgiau sy'n gysylltiedig â chael sawl deiliad dyletswydd, sy'n ymwneud yn benodol â diffyg eglurder o ran pwy fyddai'n atebol yn y pen draw petai digwyddiad yn ymwneud â diogelwch adeilad. Yn ystod ymgynghoriadau pellach, cododd sawl ymatebydd, gan gynnwys sefydliadau cynrychioli lesddeiliaid, bryderon hefyd ynghylch cynnydd posibl yn nhaliadau gwasanaeth lesddeiliaid i dalu cyflog Rheolwr Diogelwch Adeiladau yn ogystal

â risg y byddai dyletswyddau a fyddai'n cael eu pennu i'r Rheolwr Diogelwch Adeiladau yn rhoi cyfle i'r person atebol ddatblygu achos ei fod wedi cyflawni ei ddyletswyddau a cherdded i ffwrdd o rai cyfrifoldebau

4.23 Ar ôl ymgysylltu â rhanddeiliaid a gwranddo ar adborth o'r sector, cafodd rôl y Rheolwr Diogelwch Adeiladau ei dileu o'n cynigion. Mae ein dull gweithredu yn rhoi'r cyfrifoldeb am ddyletswyddau o dan y gyfundrefn newydd i'r prif berson atebol a phersonau atebol.

4.24 Mae'r Ddeddf hefyd yn cyflwyno deiliad dyletswydd ychwanegol y bydd ganddo ddyletswyddau cyfyngedig i reoli risgiau diogelwch tân a risgiau diogelwch strwythurol a rhoi gwybodaeth i bersonau atebol. Er nad yw'n berson atebol, rhaid iddo gael ei drin fel person atebol at ddibenion y dyletswyddau penodol hynny. Mae darpariaethau tebyg yn bodoli i ryw raddau o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân presennol, er o dan y Ddeddf, ceir darpariaeth gwbl newydd. Ar hyn o bryd, mae erthygl 5(3) o'r Gorchymyn Diogelwch Tân yn darparu nad dim ond y "person cyfrifol" a all fod o dan ddyletswyddau o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân. Mae personau sydd â "to any extent, control of those premises" h.y. yr eiddo a gwmpesir gan y Gorchymyn Diogelwch Tân, hefyd yn gyfrifol am gydymffurfio â'r dyletswyddau o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân "so far as the requirement relate to matters within his control". Mae hyn yn cynnwys pan fydd gan berson rwymedigaethau o dan gontract neu denantiaeth i gynnal a chadw neu atgyweirio unrhyw eiddo, gan gynnwys unrhyw beth yn yr eiddo neu arno, neu rwymedigaethau mewn perthynas â diogelwch unrhyw eiddo, am fod yn rhaid i'r person hwnnw gael ei drin fel petai'n rheoli'r eiddo i'r graddau y mae'r rhwymedigaeth yn ymestyn felly. O dan y Ddeddf, bydd gan y rhai sydd wedi'u cynnwys yn erthygl 5(3) ddyletswyddau o hyd o dan y gyfundrefn newydd.

Yr awdurdod diogelwch adeiladau

4.25 Ystyriodd y Papur Gwyn sawl opsiwn ar gyfer y model rheoleiddio. Roedd yr opsiynau hyn yn cynnwys, un rheoleiddiwr (rheoleiddiwr cenedlaethol newydd, neu un arweinydd) neu sawl rheoleiddiwr yn seiliedig ar awdurdodau presennol, ac a ddylai fod dull gweithredu rhanbarthol neu genedlaethol. Ni welwyd ffafriaeth gref na mwyafrifol yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad dros gael un rheoleiddiwr neu sawl rheoleiddiwr ar gyfer y cam meddiannu.

4.26 Waeth pa fodel a fyddai'n cael ei ddewis, roedd ein safbwynt yn glir y bydd profiad ac arbenigedd awdurdodau sydd eisoes yn bodoli yn hollbwysig er mwyn rheoleiddio'r gyfundrefn newydd yn effeithiol. Mae hyn yn golygu y

byddai sefydlu awdurdod cwbl newydd at y diben hwn yn peri risg o ddyblygu ymdrech ac adnoddau.

4.27 Mae'r Ddeddf yn diffinio "awdurdod diogelwch adeiladau" fel cyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol o fewn ardal pob awdurdod tân ac achub yng Nghymru, sydd wedi ei ddynodi'n awdurdod diogelwch adeiladau ar gyfer yr ardal honno gan Weinidogion Cymru. Felly, mae'r Ddeddf yn gosod llawer o'r swyddogaethau rheoleiddio newydd ar awdurdodau lleol, sy'n adlewyrchu'r lefel sylweddol o arbenigedd a geir ynddynt o ran materion sy'n ymwneud â thai a rheolaeth adeiladu, yn ogystal â'u profiad helaeth o ymgysylltu â phreswylwyr. Mae'r cyfrifoldebau hyn yn golygu bod gan awdurdodau lleol brofiad ac arbenigedd pwysig a fydd yn helpu i lywio'r ffordd y dylai'r swyddogaethau rheoleiddio newydd gael eu rhoi ar waith. Fel y nodwyd mewn paragraffau blaenorol, ystyr "awdurdod diogelwch tân" yn y Ddeddf yw awdurdod tân ac achub ar gyfer ardal yng Nghymru, neu'r arolygydd tân (h.y. Arolygydd Safleoedd y Goron ar gyfer adeiladau'r Goron a benodwyd o dan adran 28(1) o Ddeddf Gwasanaethau Tân ac Achub 2004) mewn perthynas â safleoedd y Goron. Mae'r awdurdod diogelwch tân yn gyfrifol o hyd am orfodi dyletswyddau diogelwch tân. Yn benodol, mae hyn yn cynnwys gorfodi'r ddyletswydd i asesu a rheoli risgiau diogelwch tân. Mae profiad helaeth yr awdurdodau tân ac achub yn y maes hwn, a'u profiad o ddiffodd tanau, yn golygu bod yn rhaid iddynt ymgymryd â'r rôl hon. Gyda'i gilydd, cyfeirir at yr awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân fel "awdurdodau gorfodi". Bydd pob awdurdod gorfodi yn gyfrifol am reoleiddio'r adeiladau sy'n gyfan gwbl neu'n bennaf o fewn ffin ddaearyddol yr awdurdod. Bydd yn ofynnol i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân gydweithio a bydd llawer o bwyntiau yn y gyfundrefn lle y bydd angen rhannu gwybodaeth, megis gwybodaeth am weithgarwch gorfodi. Rydym hefyd yn gweithio gyda'r awdurdodau gorfodi i edrych ar rôl arolygu ar y cyd yn y gyfundrefn.

4.28 Mae rhai awdurdodau lleol yng Nghymru yn gyfrifol am reoli eu stoc dai eu hunain, a gallant fod y person atebol ar gyfer adeilad categori 1. Pan mai awdurdodau lleol o'r fath hefyd yw'r awdurdod diogelwch adeiladau, mae'r Ddeddf yn gosod dyletswydd ar yr awdurdod diogelwch adeiladau i wneud pob ymdrech resymol i drefnu i'w swyddogaethau fel yr awdurdod diogelwch adeiladau gael eu harfer gan awdurdod diogelwch adeiladau arall. Mae'r gofyniad hwn wedi'i gyfyngu i adeiladau categori 1 oherwydd natur fwy sylweddol y dyletswyddau a osodir ar y prif berson atebol ar adeilad categori 1 (o gymharu ag adeiladau categori 2 neu 3).

Cofrestru a thrwyddedu

4.29 Yn y Papur Gwyn, gwnaethom ymgynghori ynghylch a ddylai pob adeilad o fewn y cwmpas fod yn ddarostyngedig i ryw fath o ofyniad cofrestru. Er bod cytundeb cyffredinol â'r cynnig hwn, awgrymodd rhai ymatebwyr y gallai fod yn anghymesur i'w gwneud yn ofynnol i adeiladau llai o faint gael eu cofrestru.

4.30 Roedd y cynigion ar gyfer cofrestru yn y Papur Gwyn yn gysylltiedig â chynnig ar gyfer trwyddedu, lle y byddai'n rhaid i bobl sy'n gyfrifol am ddiogelwch adeiladau gael eu trwyddedu i gyflawni'r swyddogaethau hynny.

4.31 Yn ymarferol, roedd y rhai y byddai angen trwydded arnynt yn debygol o fod yn bersonau atebol (y perchennog fel arfer), lle maent yn dewis rheoli'r eiddo eu hunain, neu'n rheolwyr diogelwch adeiladau penodedig. Yn sgil dileu rôl y rheolwr diogelwch adeiladau o'r gyfundrefn, roedd cadw darpariaeth drwyddedu yn cyflwyno'r risg na fyddai personau atebol na allent fodloni gofynion trwyddedu yn gallu cydymffurfio â'r gofynion.

4.32 Felly, nid yw'r gofrestr o adeiladau yn ymwneud â thrwyddedu na chymhwysedd mwyach. Yn hytrach, diben cofrestru yw helpu i sicrhau atebolrwydd am ddiogelwch adeiladau. Mae hefyd yn adlewyrchu pa mor bwysig ydyw y gall preswylwyr nodi'r person sy'n gyfrifol am ddiogelwch eu hadeilad.

4.33 Mae atebolrwydd yn bwysig ym mhob rhan o'r gyfundrefn. Fodd bynnag, mewn adeiladau llai o faint, llai cymhleth, mae preswylwyr yn fwy tebygol o wybod pwy sy'n gyfrifol am ddiogelwch eu hadeilad. Yn yr adeiladau hynny, a fydd yn cynnwys, er enghraifft, dŷ a addaswyd yn ddwy fflat, mae'n fwy tebygol (o gymharu ag adeiladau mwy o faint) mai preswilydd hefyd fyddai'r person atebol ar gyfer yr adeilad. Felly, rydym wedi cyfyngu'r gofyniad i gofrestru i adeiladau sydd o leaif 11 metr o uchder neu sydd â phum llawr neu fwy.

4.34 Bydd personau atebol o hyd fyddai â dyletswyddau i asesu a rheoli risgiau diogelwch adeiladau mewn adeiladau o fewn y cwmpas sy'n llai nag 11 metr o uchder neu sydd â llai na phum llawr, ond ni chânt eu cofnodi ar y gofrestr. Yn yr adeiladau hynny, mater i'r awdurdod gorfodi fydd nodi'r person y mae'n rhaid cymryd camau gorfodi yn ei erbyn os bydd achos o dor dyletswydd.

Dyletswyddau Personau Atebol

4.35 Nodwyd y dyletswyddau arfaethedig ar gyfer adeiladau categori 1 yn y Papur Gwyn. Mae'r dyletswyddau yn y Ddeddf fwy neu lai yr un peth â'r rhai a

nodwyd yn y Papur Gwyn, er bod rhagor o fanylion wedi'u datblygu mewn sawl maes. Er enghraifft, mae'r Ddeddf yn nodi rhai gofynion o ran cynnwys yr Adroddiad Achos Diogelwch. Mae'r newidiadau manylach hyn yn adlewyrchu i raddau helaeth yr ystyriaeth a roesom i ddatblygiadau tebyg dros y ffin, lle mae Llywodraeth y DU a'r Rheoleiddiwr Diogelwch Adeiladau wedi bod yn datblygu'r gofynion ar gyfer diogelwch adeiladau mewn adeiladau risg uwch yn Lloegr ymhellach. Er bod cysondeb mewn rhai meysydd, mae gwahaniaethau yn adlewyrchu cyd-destun gwahanol y gyfundrefn yma yng Nghymru. Gwnaethom hefyd brofi'r cynigion hyn gyda rhanddeiliaid yng Nghymru.

4.36 Fel y nodir mewn rhan arall o'r Memorandwm Esboniadol hwn, mae'r ddyletswydd i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol wedi'i hymestyn i gynnwys adeiladau categori 2. Er nad ydym yn cynnig, yn y Papur Gwyn, y dylid ymestyn y ddyletswydd i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol i adeiladau categori 2, gall risg o fethiant strwythurol hefyd fod yn risg diogelwch tân, ac mae unrhyw risg strwythurol mewn adeilad preswyl amlfeddiannaeth sydd o leiaf 11 metr o uchder neu sydd â phum llawr neu ragor yn risg i lawer o bobl. Fodd bynnag, nid ystyriwyd ei bod yn gymesur gosod dyletswydd i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol ar adeiladau categori 3, lle nad yw methiant strwythurol yn peri'r un lefel o risg o ran nifer y bobl y gallai digwyddiad effeithio arnynt.

4.37 Rydym hefyd wedi cyflwyno dyletswydd, a osodir ar y prif berson atebol ar gyfer adeilad categori 1, i wneud cais i'r awdurdod diogelwch adeiladau am dystysgrif adeilad. Diben y cais am dystysgrif adeilad yw ei fod yn cyflwyno proses lle y bydd yr awdurdod diogelwch adeiladau, gan weithio gyda'r awdurdod tân ac achub, yn adolygu gwybodaeth am y ffordd y mae risgiau diogelwch adeiladau yn cael eu hasesu a'u rheoli, yn ogystal â gwybodaeth sy'n dangos i ba raddau y mae dyletswyddau eraill yn cael eu cyflawni. Mae ond yn gymwys i adeiladau categori 1. Er nad oedd y Papur Gwyn yn cynnwys y lefel hon o fanylion am sut y byddai'r swyddogaeth reoleiddio yn gweithio, mae hon yn broses sy'n seiliedig ar un sydd eisoes ar waith yn Lloegr, sy'n gymwys i adeiladau risg uwch (a ddiffinnir yn fras fel adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18 metr neu fwy o uchder neu sydd ag o leiaf saith llawr), a ddatblygwyd gan weithio gyda'r diwydiant. Bydd y gofyniad i'r prif berson atebol arddangos y dystysgrif, ar ôl iddi ddod i law, yn helpu i sicrhau bod preswylwyr yn gwybod bod yr awdurdod diogelwch adeiladau wedi adolygu'r wybodaeth a roddwyd iddo am y ffordd y caiff risgiau diogelwch adeiladau eu hasesu a'u rheoli. Mae hyn yn adlewyrchu'r egwyddor bod atebolrwydd am ddiogelwch adeiladau wrth wraidd y gyfundrefn. Mae'r newidiadau hyn yn adlewyrchu datblygiad y polisi yn seiliedig ar adborth rhanddeiliaid, ystyriaethau ymarferol a chysondeb â fframweithiau rheoleiddio ehangach.

Gorfodi

4.38 Ystyriodd y Papur Gwyn y dull gorfodi a chosbau yn y gyfundrefn. Mae rhagor o waith wedi'i wneud ers y Papur Gwyn er mwyn datblygu'r set o adnoddau a ddylai fod ar gael i'r awdurdodau gorfodi.

4.39 Mae'r darpariaethau ar gyfer gorfodi yn seiliedig ar y canlynol:

- Cynigion yn y Papur Gwyn ar gyfer adnoddau sy'n cefnogi camau gorfodi a chyweirio.
- Dod ag adnoddau gorfodi sydd ar gael ar hyn o bryd i'w awdurdodau tân ac achub yng Nghymru o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân (h.y. hysbysiadau gorfodi a gwahardd), at ei gilydd i gyd-fynd â'r adnoddau newydd a fydd ar gael i'r awdurdod diogelwch tân a'r awdurdod diogelwch adeiladau (e.e. hysbysiadau cydymffurfio, hysbysiadau gweithredu brys)³.
- Gwybodaeth am yr adnoddau sydd ar gael i awdurdodau lleol wrth ymdrin ag adeiladau o dan Ddeddf Tai 2004, sy'n rhoi pwerau i awdurdodau lleol mewn perthynas â'r System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai, a Deddf Adeiladu 1984 sy'n galluogi awdurdod lleol i gymryd camau gorfodi os bydd o'r farn bod adeilad neu strwythur yn beryglus.

4.40 Gall yr awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân gymryd camau gorfodi o dan y Ddeddf. Er mwyn osgoi senario posibl lle mae awdurdodau gwahanol yn gorfodi'r un achos o dor dyletswydd, mae dyletswyddau a grëwyd i'r awdurdodau hysbysu ei gilydd am gamau gorfodi sy'n cael eu cymryd.

4.41 Fel rydym wedi'i ddweud yn flaenorol, oherwydd difrifoldeb achosion o dor dyletswydd wrth asesu neu reoli risgiau diogelwch adeilad, mae llawer o'r troseddau yn droseddau neillfordd gyda chosb o hyd at ddirwy ddiderfyn neu ddwy flynedd yn y carchar.

Pwerau ymchwilio

4.42 Mae cyfres o bwerau ymchwilio wedi'i chynnwys yn y Ddeddf. Er i rai o'r pwerau hyn, megis hawl mynediad i'r awdurdod diogelwch tân, gael eu hystyried yn y Papur Gwyn, mae'r cynigion wedi datblygu ers hynny. Er enghraifft, er bod gan swyddogion iechyd yr amgylchedd bwerau eisoes i gael

³Dim ond i'r awdurdod diogelwch tân y bydd hysbysiadau gwahardd ar gael. Bydd adnoddau gorfodi eraill a geir yn y Ddeddf megis hysbysiadau cydymffurfio a hysbysiadau gweithredu ar frys ar gael i'r awdurdod diogelwch tân a'r awdurdod diogelwch adeiladau.

mynediad i rannau mewnol anheddau o dan amgylchiadau penodol, mae'n bosibl nad yw eu pŵer i wneud hynny yn ddigon eang i gwmpasu amgylchiadau lle mae achos o dor dyletswydd diogelwch adeiladau o dan y Ddeddf. Mae'r pwerau ymchwilio a ddarperir o dan y Ddeddf hefyd yn cwmpasu materion megis gofyn am wybodaeth a dogfennau. Mae'r pwerau hyn wedi'u cynnwys er mwyn sicrhau y gall yr awdurdodau gorfodi arfer eu swyddogaethau rheoleiddio yn effeithiol ac yn deg, a bod penderfyniadau i gymryd camau gorfodi neu gamau eraill er mwyn annog cydymffurfedd, yn seiliedig ar wybodaeth gywir a chyfredol. Caiff y person atebol wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn mynediad a gorchymyn mynediad at eiddo amrheswyl. Caiff deiliad dyletswydd ar gyfer tai amlfeddiannaeth perthnasol hefyd wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn mynediad at dai amlfeddiannaeth a gorchymyn mynediad at eiddo amrheswyl. Caiff personau sy'n ddarostyngedig i'r ddyletswydd atgyweirio (adran 56) hefyd wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn mynediad ar gyfer atgyweirio.

Gorchmynion Mesurau Arbennig

4.43 Mae cynigion i gyflwyno Gorchmynion Mesurau Arbennig i gyfundrefn y cam meddiannu yng Nghymru wedi'u datblygu ers i'r Papur Gwyn gael ei gyhoeddi. Mae Gorchmynion Mesurau Arbennig yn adnodd i'r awdurdod gorfodi ei ddefnyddio fel 'mesur pan fetho popeth arall'. O dan ein cynigion, bydd yr awdurdod gorfodi yn gwneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn a fyddai penodi rheolwr mesurau arbennig mewn adeilad categori 1. Gall y rheolwr mesurau arbennig gymryd lle un neu fwy o bersonau atebol yn yr adeilad categori 1 os bu methiant difrifol, neu fethiant ar ddau achlysur neu fwy, ar ran person atebol ar gyfer yr adeilad i gyflawni dyletswydd a osodwyd arno o dan y Ddeddf. Mesur dros dro yn unig ydyw y gellid ei ddefnyddio, er enghraifft, pan fo preswylwyr yn wynebu risg oherwydd achos o dor dyletswydd, er mwyn sicrhau bod yr achos o dor dyletswydd yn cael ei unioni. Rydym wedi cyfyngu ar y defnydd o'r adnodd hwn i adeiladau categori 1 lle y gallai methiannau person atebol effeithio ar lawer o breswylwyr mewn un adeilad. Er enghraifft, pe na bai person atebol yn cydweithredu â deiliaid dyletswydd eraill yn yr adeilad, gallai hyn danseilio gallu personau atebol eraill i asesu a rheoli risgiau diogelwch adeiladau sy'n gysylltiedig â'u rhan nhw. Byddai angen monitro'r defnydd o'r adnodd a'i effeithiolrwydd yn ofalus cyn rhoi unrhyw ystyriaeth, yn y dyfodol, i b'un a ddylid ei estyn i gynnwys adeiladau eraill yn y gyfundrefn.

Dyletswyddau ar breswylwyr a pherchnogion unedau preswyl, gan gynnwys gorfodi

4.44 Ystyriodd y Papur Gwyn y rôl y dylai preswylwyr ei chwarae o ran cadw eu hunain a'u cymdogion yn ddiogel. Cynigiodd y dylid gosod sawl dyletswydd ar breswylwyr, gan gynnwys dyletswydd i gydweithredu â phersonau atebol drwy rannu gwybodaeth berthnasol a chaniatáu mynediad i'w cartrefi. Cynigiodd y Papur Gwyn hefyd y dylid cyflwyno gofyniad ar breswylwyr i beidio â thorri adrannu eu heiddo. Mae rhagor o waith wedi'i wneud ers hynny i ddatblygu dull o orfodi dyletswyddau preswylwyr.

4.45 Mae tystiolaeth a gasglwyd drwy weithgarwch ymgysylltu helaeth â rhanddeiliaid a grwpiau preswylwyr wedi ein hysgogi i fireinio'r dyletswyddau ar breswylwyr a pherchnogion unedau preswyl er mwyn diogelu rhag y posibilrwydd y bydd ymddygiadau risg newydd yn ymddangos. Yn ogystal â dyletswyddau i ganiatáu mynediad i'r hanheddau a rhannu gwybodaeth â'u person atebol, mae'r dyletswyddau yn y Ddeddf bellach yn cynnwys:

- Dyletswyddau diogelwch tân sy'n gymwys i bob adeilad rheoleiddiedig (categori 1, categori 2, categori 3) a thai amlfeddiannaeth perthnasol. Rhaid i oedolion sy'n breswylwyr ac yn berchnogion unedau preswyl (mae dyletswyddau tebyg yn gymwys o ran tai amlfeddiannaeth perthnasol) wneud y canlynol:
 - peidio â gwneud unrhyw beth i rannau cyffredin adeilad a allai beri risg diogelwch tân yn rhannau cyffredin yr adeilad, arnynt nac mewn perthynas â nhw,
 - peidio â gwneud unrhyw beth i'r uned breswyl a fyddai'n ei gwneud yn bosibl i dân sy'n dechrau ynddo ymledu y tu hwnt i'r uned,
 - peidio â symud na difrodi unrhyw beth sydd yn y rhannau cyffredin neu sy'n ffurfio rhan ohonynt ac y bwriedir iddo wella diogelwch pobl yn yr adeilad neu o'i amgylch mewn perthynas â risg diogelwch tân.
- Dyletswyddau diogelwch strwythurol sy'n gymwys i adeiladau categori 1 a chategori 2 yn unig. Rhaid i oedolyn sy'n breswylwyr ac yn berchnogion unedau preswyl:
 - beidio â gwneud unrhyw beth i rannau cyffredin adeilad a allai beri risg diogelwch strwythurol yn rhannau cyffredin yr adeilad, arnynt nac mewn perthynas â nhw,
 - peidio â gwneud unrhyw beth yn yr uned breswyl nac mewn perthynas â hi sy'n creu risg diogelwch strwythurol mewn perthynas â'r adeilad.

4.46 Os bydd preswylwyr neu berchenogion unedau preswyl yn torri'r dyletswyddau uchod; y bwriad yw y dylai camau anffurfiol gael eu cymryd gan y prif berson atebol neu'r person atebol yn y lle cyntaf gan weithio gyda'r preswilydd i geisio unioni'r achos o dor dyletswydd. Yn gyffredinol, bydd hyn yn golygu bod y person atebol yn cyflwyno hysbysiad rhybudd i breswilydd. Os na fydd preswilydd yn unioni ei ymddygiad ar ôl cael hysbysiad rhybudd, gall personau atebol uwchgyfeirio'r mater drwy wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn torri.

4.47 Yn ymarferol, mae'n debygol mai prif berson atebol neu berson atebol fydd yn y sefyllfa orau i fynd i mewn i uned breswyl i asesu neu gadarnhau achos o dor dyletswydd a byddai'n ceisio cael mynediad iddo yn y lle cyntaf drwy gytundeb â'r preswilydd er y gallai fod angen iddo wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn yn rhoi mynediad i'r uned breswyl, os bydd hyn yn methu.

4.48 Gall awdurdodau gorfodi hefyd gyflwyno hysbysiadau cydymffurfio i breswylwyr sy'n torri dyletswydd preswilydd. Rydym yn disgwyl mai dim ond mewn amgylchiadau cyfyngedig y bydd yr awdurdod diogelwch tân a'r awdurdod diogelwch adeiladau yn cymryd rhan yn y broses o gyflwyno hysbysiadau cydymffurfio ar gyfer achosion o dorri dyletswyddau preswilydd, megis pan fydd difrifoldeb achos o dor dyletswydd yn peri risg uniongyrchol i breswylwyr eraill neu pan na fu'n bosibl i berson atebol gymryd camau gorfodi neu pan oedd yn anfodlon gwneud hynny.

5. Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth

5.1 Mae'r Ddeddf yn cynnwys darpariaethau i wneud is-ddeddfwriaeth a rhoi cyfarwyddiadau a chanllawiau. Mae Tabl 5.1 (is-ddeddfwriaeth) a Thabl 5.2 (cyfarwyddiadau a chanllawiau) yn nodi'r canlynol mewn perthynas â'r rhain:

- (i). y person neu'r corff y rhoddir y pŵer iddo.
- (ii). ar ba ffurf y mae'r pŵer i gael ei arfer.
- (iii). priodoldeb y pŵer dirprwyedig.
- (iv). y weithdrefn a gymhwysir; hynny yw, "cymeradwyo", "annilysu", neu "dim gweithdrefn", ynghyd â rhesymau pam y bernir ei bod yn briodol.

5.2 Bydd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar gynnwys yr is-ddeddfwriaeth pan fo hynny'n ofynnol neu pan ystyrir ei bod yn briodol gwneud hynny. Penderfynir ar union natur yr ymgynghori pan fydd y cynigion wedi'u ffurfioli, yn amodol ar unrhyw ofynion yn y Ddeddf ynglŷn â phwy y dylid ymgynghori ag ef ac ati.

Tabl 5.1: Crynodeb o'r pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth yn narpariaethau Deddf Diogelwch Adeiladau (Cymru)

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
4(6)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i bennu pryd mae rhan o strwythur neu set o strwythurau rhydd yn "rhan annibynnol" er nad yw'n ateb y diffiniad o dan yr adran hon.</p> <p>Ystyrir bod pŵer i wneud rheoliadau yn bwysig er mwyn gallu cyfrif am fodlau perchenogaeth a dyluniadau adeiladau mwy anarferol, gan gynnwys pan fydd dyluniadau yn datblygu dros amser (er mwyn sicrhau bod dyletswyddau yn cael eu gosod ar y bobl fwyaf priodol). Efallai y bydd angen ei newid yn amlach nag a fyddai'n synhwyrol ar gyfer deddfwriaeth sylfaenol, mae'n debygol o fod yn dechnegol ei natur.</p>	Cymeradwyo	Bydd y rheoliadau yn effeithio ar rychwant dyletswyddau penodol, e.e. dyletswyddau'r prif berson atebol. Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo'n briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
5(5)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i ategu adran 5 (ystyr "uned breswyl").</p> <p>Mae'r rheoliadau yn debygol o fod yn dechnegol eu natur a byddant yn golygu y gellir cyfrif am ddyluniadau adeiladau newydd neu fwy anarferol. Efallai y bydd angen ei newid yn amlach nag a fyddai'n synhwyrol ar gyfer deddfwriaeth</p>	Cymeradwyo	Bydd y rheoliadau yn ategu deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo'n briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			sylyfaenol, mae'n debygol o fod yn dechnegol ei natur.		Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
6(6)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i wneud rheoliadau er mwyn ategu adran 6 (categoriâu o adeilad rheoleiddiedig).</p> <p>Bydd rheoliadau ynglŷn ag uchder/nifer y lloriau yn fanwl ac yn dechnegol eu natur, ystyrir mai'r cam mwyaf addas yw eu nodi mewn rheoliadau. Mae'n debygol y byddai rheoliadau ynglŷn â materion a nodir yn is-adran (7)(b) yn deillio o wybodaeth am risgiau sy'n dod i'r amlwg.</p>	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn ategu deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo'n briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
10(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch ceisiadau o dan adran 10 (yr awdurdod diogelwch adeiladau yn penderfynu ar y prif berson atebol).</p> <p>Bydd y rheoliadau hyn yn weinyddol eu natur, gyda lefel o fanylder sy'n fwy priodol ar gyfer rheoliadau. At hynny, wrth i'r awdurdod diogelwch adeiladau gyflawni ei swyddogaethau, efallai y bydd y profiad a ddatblygir ganddo yn awgrymu bod angen diwygio agweddau ar y broses gwneud cais.</p>	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
13(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu amgylchiadau lle mae rhan o'r strwythur a'r tu allan i adeilad yn	Cymeradwyo	I bob pwrpas, byddai'r rheoliadau yn diwygio

Adran	Pŵer a roddir i	Ffur	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			rhan o rannau cyffredin yr adeilad hyd yn oes os yw wedi'i lesio i uned breswyl Maent yn rhoi hyblygrwydd i gyfrif am fodelau perchenogaeth mwy anarferol, er enghraifft, os bydd angen, er mwyn i ddyletswyddau allu cael eu gosod ar y bobl fwyaf priodol mewn perthynas â modelau o'r fath.		adran 12(2)(a)(i) o dan amgylchiadau penodol. Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo'n briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
13(4)(e)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu rhannau eraill o adeilad fel rhan o'r "strwythur a'r tu allan". Er enghraifft, bydd yn golygu y gellir cyfrif am ddyluniadau adeiladau newydd os bydd angen.	Annilysu	Mae'r rheoliadau, os bydd eu hangen, yn debygol o fod yn gymwys i fathau mwy newydd o adeiladau ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
15(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ategu adrannau 8 a 9. Bydd yn golygu y gellir gwneud rheoliadau er mwyn cyfrif, er enghraifft, am fodelau perchenogaeth a dyluniadau adeiladau mwy anarferol ac, yn y dyfodol, dyluniadau adeiladau newydd. Mae'r rheoliadau yn debygol o fod yn fanwl ac, yn arbennig mewn perthynas â dyluniadau adeiladau newydd, mae'n debygol y bydd angen eu diwygio'n	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn ategu deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo'n briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			amlach nag a fyddai'n synhwyrol ar gyfer deddfwriaeth sylfaenol.		
16(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ddiffinio ystyr y rhan o adeilad rheoleiddiedig y mae person atebol yn gyfrifol amdani. Bydd y rheoliadau yn fanwl er mwyn cyfrif am fodolau perchenogaeth gwahanol, e.e. tir cyfundaliadol.	Cymeradwyo	Bydd y rheoliadau yn pennu'r rhannau o adeilad y mae person atebol yn gyfrifol amdanynt. Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo'n briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
17(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ddiwygio Atodlen 1 ac adrannau 2,3,4,6,7,8,9,12 ac 13, gyda chyfyngiadau wedi eu rhoi ar yr hyn y gallir ei wneud â'r pŵer mewn perthynas ag Atodlen 1 ac adrannau 2, 3 a 6 Ystyrir bod y pŵer hwn i wneud rheoliadau yn bwysig er mwyn gallu diwygio'r Ddeddf i ymateb i dystiolaeth o risgiau newydd a rhai sy'n dod i'r amlwg a sicrhau y gallir addasu'r gyfundrefn er mwyn ymateb i risgiau o'r fath. Bydd hefyd yn golygu y gallir gwneud	Uwch-weithdrefn gymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod uwch-weithdrefn gymeradwyo yn briodol er mwyn sicrhau ei bod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffur	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			diwygiadau e.e. er mwyn cyfrif am fodolau perchenogaeth neu ddyluniad adeilad newydd. Bydd y pŵer i ddiwygio Atodlen 1 gan greu hyblygrwydd i alluogi rhestr o “adeiladau wedi eu heithrio” er mwyn diwygio os bydd yr angen.		
18(2)(h)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu gwybodaeth neu ddogfennau ychwanegol y mae'n rhaid ei chynnwys/eu cynnwys yn y gofrestr. Mae'n weinyddol ei natur a bydd yn rhoi'r hyblygrwydd i addasu'r gofrestr e.e. er mwyn cyfrif am adborth i'r awdurdod diogelwch adeiladau yn ystod y cam gweithredu ac ati.	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
18(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch awdurdod adeiladau yn cyhoeddi ei gofrestr neu wybodaeth neu ddogfennau a geir ar y gofrestr. Gall yr hyn sy'n briodol ei gyhoeddi newid dros amser, bydd y rheoliadau yn rhoi'r hyblygrwydd hwn.	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
20(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Dyletswydd i wneud darpariaeth ynghylch ceisiadau i gofrestru.	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			Mae'n weinyddol ei natur ac mae'r rheoliadau yn debygol o fod yn fanylion ac, felly, nid ystyrir ei fod yn addas i'w nodi ar wyneb y Ddeddf. Efallai y bydd angen i'r cynnwys newid dros amser e.e. er mwyn adlewyrchu adborth yn ystod y cam gweithredu neu gyfrif am ddatblygiadau mewn technoleg.		ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
21(1)(b)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, bennu newidiadau eraill sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r Prif Berson Atebol roi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Awdurdod Diogelwch Adeiladau.	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
24(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Dyletswydd i wneud darpariaethau ynghylch "datganiadau perthnasol". Bydd y rheoliadau yn weinyddol eu natur ac efallai y bydd angen diwygio'r weithdrefn/cynnwys yn y dyfodol.	Annilysu	Byddai'r rheoliadau'n weinyddol eu natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
25(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch ceisiadau i dynnu adeilad oddi ar y gofrestr. Bydd y rheoliadau hyn yn weinyddol eu natur. Wrth i'r awdurdod diogelwch adeiladau gyflawni ei swyddogaethau,	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			bydd yn magu profiad a allai olygu y bydd angen ailystyried y manylion hyn.		
28(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i addasu'r diffiniad o "risg diogelwch adeilad" er mwyn cynnwys risg a bennir yn y rheoliadau. Y risgiau y gellir eu pennu yn y rheoliadau yw risgiau i ddiogelwch pobl mewn adeilad categori 1 neu adeilad categori 2 neu o'i amgylch sy'n deillio o unrhyw fater (ac eithrio tân a methiant strwythurol) sy'n effeithio ar unrhyw ran o'r adeilad.</p> <p>Pŵer eang yw hwn y bwriedir iddo ei gwneud yn bosibl i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau gael ei diwygio er mwyn iddi fod yn gymwys i risgiau newydd/data newydd ar risgiau heb fod angen deddfwriaeth sylfaenol bellach.</p>	Uwch-weithdrefn gymeradwyo	Pŵer eang yw hwn a phetai rheoliadau yn cael eu gwneud byddai hyn yn arwain at ddyletswyddau newydd a allai fod yn sylweddol. Felly, bydd y rheoliadau yn gofyn am lefel ychwanegol o waith craffu. Ystyrir bod gweithdrefn gymeradwyo well yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
30(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i bennu rheoliadau ynglŷn â chymhwysedd asesiad risgiau tân.</p> <p>Bydd y rheoliadau hyn yn dechnegol eu natur ac mae'n debygol y bydd angen eu diweddarau'n eithaf aml (er mwyn</p>	Annilysu	Mae'r egwyddor bod yn rhaid i aseswyr fod yn gymwys ar wyneb y Ddeddf. Mae'r pŵer hwn wedi'i gyfyngu i

Adran	Pŵer a roddir i	Ffur	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			adlewyrchu newidiadau mewn safonau ac ati).		bennu manylion yr arbenigedd a'r profiad y mae'n rhaid i berson cymwys feddu arnynt. Nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion technegol o'r fath.
31(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i amrywio'r terfyn amser ar gyfer cwblhau'r asesiad diogelwch tân cyntaf, er enghraifft, drwy gyfeirio at fathau gwahanol o adeiladau. Nod hyn yw caniatáu ar gyfer materion na ellir eu rhag-weld fel prinder aseswyr diogelwch tân pan ddaw'r Ddeddf i rym.	Cymeradwyo	Byddai rheoliadau a wneir o dan y pŵer hwn yn diwygio darpariaethau'r Ddeddf.
32(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu materion ychwanegol sy'n ymwneud ag asesiadau ac adolygiadau risgiau tân e.e. mewn perthynas ag amseriadau, materion i'w hystyried, methodoleg a gwybodaeth y dylid ei chynnwys, wrth gwblhau asesiad neu adolygiad ar gyfer adeilad rheoleiddiedig ac ati. Bydd y rheoliadau hyn yn dechnegol eu natur i raddau helaeth ac efallai y bydd angen eu diwygio e.e. er mwyn addasu i dechnolegau newydd, data newydd ar	Annilysu	Bydd y materion yn dechnegol eu natur i raddau helaeth. Nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion o'r fath.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			risgiau ac ati. Felly, ystyrir ei bod yn fwy priodol ei gynnwys mewn rheoliadau yn hytrach nag ar wyneb y Ddeddf.		
33(8)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i wneud darpariaethau ynghylch “camau rhesymol”, pennu materion/egwyddorion y mae'n rhaid i bersonau atebol eu hystyried wrth reoli risgiau diogelwch tân, pennu gofynion o ran trefniadau a wneir a gofynion o ran gwybodaeth.</p> <p>Fel gyda chynnal asesiad, gan y gall manylion am reoli risgiau tân newid dros amser, efallai y bydd angen newid y rheoliadau hyn dros amser. Byddant yn cynnwys manylion am faterion technegol (a gweinyddol) yr ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â nhw gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.</p>	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i faterion diogelwch tân sy'n dechnegol eu natur i raddau helaeth (yn ogystal â materion gweinyddol penodol), nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion o'r fath.
34(7)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu materion pellach mewn perthynas â gwneud asesiadau risgiau strwythurol, gan gynnwys arbenigedd/profiad aseswr, materion i'w hystyried, methodoleg, gwybodaeth y dylid ei chynnwys a hyd at faint o amser a ganiateir rhwng asesiadau.	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i faterion diogelwch strwythurol sy'n dechnegol eu natur i raddau helaeth (yn ogystal â materion gweinyddol penodol), nid ystyrir bod angen i'r

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			Bydd y rheoliadau yn dechnegol eu natur i raddau helaeth, a bydd rhai hefyd yn weinyddol eu natur. Efallai y bydd angen diweddarau'r rheoliadau wrth i dystiolaeth newydd ddod i'r amlwg e.e. mewn perthynas â rheoli risgiau.		Senedd gymeradwyo manylion o'r fath
35(6)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaethau ynghylch "camau rhesymol", pennu materion/egwyddorion y mae'n rhaid i bersonau atebol eu hystyried wrth reoli risgiau diogelwch strwythurol, pennu gofynion o ran trefniadau a wneir a gofynion o ran gwybodaeth. Efallai y bydd angen newid y rheoliadau hyn dros amser. Byddant yn cynnwys manylion am faterion technegol (a gweinyddol) yr ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â nhw gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i faterion diogelwch strwythurol sy'n dechnegol eu natur i raddau helaeth (yn ogystal â materion gweinyddol penodol), nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion o'r fath.
37(1) ac (8)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu'r wybodaeth y mae'n rhaid i adroddiad achos diogelwch ei chynnwys a'i ffurf, mynnu bod copïau ohono yn cael eu darparu a phennu cynnwys hysbysiad o dan is-adran (7)(b). Mae pwnc y rheoliadau hyn yn dechnegol ac yn weinyddol ei natur. Efallai y bydd	Annilysu	Mae a wnelo'r pŵer hwn i wneud rheoliadau â materion technegol a gweinyddol ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n ddigonol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffur	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			gwybodaeth newydd am risgiau a newidiadau mewn technegol yn ei gwneud yn ofynnol i gynnwys y rheoliadau newid dros amser. Felly, ystyrir bod pŵer i wneud rheoliadau yn briodol.		
38(4)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu mewn rheoliadau y gofynion o ran y system cofnodi digwyddiadau ar gyfer adeilad. Gofynion gweinyddol a thechnegol yw'r rhain a fydd yn sicrhau bod dull gweithredu cyson yn cael ei fabwysiadu ar draws adeiladau categori 1. Efallai y bydd angen addasu'r gofynion dan sylw dros amser, felly ystyrir ei bod yn fwy priodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i bennu gofynion ac ati sy'n gysylltiedig â'r system cofnodi digwyddiadau ac mae'n weinyddol ac yn dechnegol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n ddigonol.
39(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu gwybodaeth berthnasol (gan gynnwys amgylchiadau ac amser) y mae'n rhaid i berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 ei rhoi i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân. Caiff y rheoliadau wneud darpariaeth ynglŷn â'r ffordd y mae'n rhaid i'w wybodaeth gael ei rhoi.	Annilysu	Mae'r pŵer yn gyfyngedig ei natur h.y. i faterion technegol a gweinyddol ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n ddigonol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			Efallai y bydd angen newid cynnwys y rheoliadau dros amser e.e. er mwyn adlewyrchu gwybodaeth newydd am risgiau ac adborth wrth i'r gyfundrefn gael ei rhoi ar waith. Bydd y rheoliadau hyn yn dechnegol ac yn weinyddol eu natur, ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		
40(4)(e), (6)(a), (7)(a) ac (8)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i bennu gwybodaeth ychwanegol y mae'n rhaid i strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr ei chynnwys a materion cysylltiedig e.e. cyfnodau adolygu, amgylchiadau y mae'n ofynnol ymgynghori eu cylch neu bersonau y mae'n ofynnol ymgynghori â nhw.</p> <p>Bydd y rheoliadau yn pennu materion sy'n dechnegol eu natur i raddau helaeth ac efallai y bydd angen eu diweddarau o bryd i'w gilydd. Nid ystyrir bod y lefel hon o fanylder yn addas ar wyneb y Ddeddf.</p>	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur i raddau helaeth, ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n ddigonol.
41(1)(b)(iii) a (3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu personau ychwanegol y mae'n rhaid rhoi copi o'r strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr iddynt a'r ffordd y dylai copïau gael eu rhoi.	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i faterion gweinyddol ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n ddigonol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			Materion gweinyddol yw'r rhain y byddai'n briodol ymdrin â nhw gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig ac a fydd yn galluogi diweddarau o bryd i'w gilydd os bydd angen.		
42(9)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ddiwygio'r cyfnod o amser a bennir yn is-adran (4) (cyfnod o bum mlynedd ar gyfer tystysgrif adeilad). Efallai y daw tystiolaeth newydd i'r amlwg y dylid newid y cyfnod hwn. Efallai y bydd angen addasu'r mater dan sylw ar ôl i'r system newydd gael ei sefydlu, felly byddai'n synhwyrol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo'n briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
43(1)(b) a (d) a (2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch yr wybodaeth y dylid ei chynnwys mewn cais am dystysgrif adeilad gan gynnwys yr wybodaeth ar y system cofnodi digwyddiadau a weithredir gan brif berson atebol (adran 38) ac adroddiadau i'r awdurdodau o dan is-adran 39. Bydd y rheoliadau yn dechnegol ac yn weinyddol eu natur ac efallai y bydd angen eu newid o bryd i'w gilydd e.e. er mwyn adlewyrchu	Annilysu	Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n ddigonol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			gwybodaeth newydd am risgiau. Ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		
44(8)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth bellach ynglŷn â thystysgrifau adeilad a hysbysiadau o dan adran 43, gan gynnwys ffurf a chynnwys tystysgrif adeilad a'r ffordd y dylid cyflwyno'r dystysgrif neu'r ffordd y dylid rhoi hysbysiad (o dan is-adran (5)). Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac efallai y bydd angen eu newid o bryd i'w gilydd. Ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n ddigonol.
45(4)(a) a (b)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu'r ffurf a'r wybodaeth y dylid ei chynnwys mewn hysbysiad o dan adran 45(1)(b). Bydd cynnwys y rheoliadau yn weinyddol ei natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
46(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth mewn perthynas ag adeiladau categori 2 sy'n cyfateb, neu'n debyg i unrhyw ddarpariaeth a wneir gan adrannau 40 neu 41 (strategaethau ymgysylltu â	Cymeradwyo	Byddai unrhyw reoliadau yn gwneud darpariaeth debyg i'r hyn sydd ar wyneb y Ddeddf mewn

Adran	Pŵer a roddir i	Ffur	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			phreswylwyr ar gyfer adeiladau categori 1) neu y gellid ei gwneud gan reoliadau o dan yr adrannau hynny.		perthynas ag adeiladau categori 1. Felly, ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo yn briodol i sicrhau eu bod yn ddarostyngedig i graffu pellach gan y Senedd a chymeradwyaeth gan y Senedd.
48(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Dyletswydd i bennu gwybodaeth a dogfennau (copïau) y mae'n rhaid i berson atebol eu cadw, a materion cysylltiedig.</p> <p>Efallai y bydd angen newid yr wybodaeth a'r dogfennau y mae'n rhaid eu cadw yn yr "edau euraidd" dros amser e.e. wrth asesu a rheoli risgiau diogelwch adeilad. Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.</p>	Annilysu	Bydd y rheoliadau'n dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n ddigonol.
49(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Dyletswydd i bennu gwybodaeth a dogfennau (copïau) y mae'n rhaid i berson atebol eu rhoi i bersonau a bennir yn is-adran (1) neu a bennir mewn rheoliadau (is-adran (1)(f)), a materion	Annilysu	Bydd y pŵer yn dechnegol a/neu'n weinyddol ei natur yn bennaf ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			<p>cysylltiedig. Gall y rheoliadau gynnwys darpariaeth ynglŷn â derbynoldeb gwybodaeth/dogfennau a rennir mewn tystiolaeth.</p> <p>Gall yr wybodaeth a'r dogfennau y mae'n rhaid eu rhannu newid dros amser, bydd y rheoliadau yn rhoi'r hyblygrwydd i sicrhau y gellir diwygio gofynion o ran rhannu gwybodaeth er mwyn adlewyrchu datblygiadau e.e. wrth asesu a rheoli risgiau diogelwch adeilad. Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.</p>		<p>ddigonol. Mae darpariaeth ynglŷn â derbynoldeb tystiolaeth mewn achosion troseddol yn gymharol gyffredin.</p>
50(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i bennu'r wybodaeth y mae'n rhaid i berson atebol ymadawol ei rhoi ac i bwy, o blith ei olynydd, yr awdurdod diogelwch adeiladau neu'r awdurdod diogelwch tân.</p> <p>Gall yr wybodaeth a'r dogfennau y mae'n rhaid eu darparu newid dros amser, bydd y rheoliadau yn rhoi'r hyblygrwydd i sicrhau y gellir diwygio gofynion "trosglwyddo" er mwyn adlewyrchu datblygiadau e.e. wrth asesu a rheoli risgiau diogelwch adeilad. Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n</p>	Cymeradwyo	<p>Er y bydd y rheoliadau yn dechnegol ac yn weinyddol eu natur, mae methu â chydymffurfio â'r rheoliadau, heb esgus rhesymol, yn drosedd ac ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo'n briodol.</p>

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			weinyddol eu natur ac ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		
51(4)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch sefydlu a gweithredu system gwyno (categori 1 yn unig). Bydd y cynnwys yn dechnegol a/neu'n weinyddol ei natur ac ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Oherwydd natur dechnegol a/neu weinyddol y rheoliadau, ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
52(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i bersonau atebol wneud trefniadau ar gyfer ystyried "cwynion perthnasol" (adeiladau categori 2 a 3), gan gynnwys materion megis y rhai yn is-adran (3) a rhoi'r trefniadau hynny ar waith. Bydd y cynnwys yn dechnegol a/neu'n weinyddol ei natur ac ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Oherwydd natur dechnegol a/neu weinyddol y rheoliadau, ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
53(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch y system gwyno sydd i'w sefydlu a'i gweithredu gan bob awdurdod diogelwch adeiladau.	Annilysu	Oherwydd natur dechnegol (ac, o bosibl, dechnegol) y rheoliadau, ystyrir bod

Adran	Pŵer a roddir i	Ffur	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			Bydd cynnwys y rheoliadau yn weinyddol ei natur i raddau helaeth, ond gallai fod yn dechnegol hefyd, ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig. Efallai y bydd angen diwygio'r rheoliadau o bryd i'w gilydd e.e. er mwyn adlewyrchu adborth ar ôl i'r gyfundrefn gael ei rhoi ar waith.		y weithdrefn annilysu'n briodol.
62	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth bellach ynglŷn â hysbysiadau rhybudd. Bydd cynnwys y rheoliadau yn weinyddol ei natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Oherwydd natur weinyddol y rheoliadau, ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
63(4)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ddiwygio'r rhestr o benderfyniadau y gellir eu hadolygu ac ystyr "person yr effeithir arno". Yn ystod y cam gweithredu ac ar ôl hynny, efallai yr ystyrir ei bod yn briodol diwygio'r rhestr neu'r rhai a all wneud cais am adolygiad, bydd y pŵer hwn yn rhoi'r hyblygrwydd hwn heb fod angen deddfwriaeth sylfaenol bellach.	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo'n briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun y lefel ychwanegol hon o waith craffu ychwanegol gan y Senedd a'i fod yn

Adran	Pŵer a roddir i	Ffur	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
					amodol ar gytundeb y Senedd.
64(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Dyletswydd i wneud darpariaeth ynghylch adolygiadau ac o dan is-adran (11)(a) er mwyn pennu ystyr “cyfnod perthnasol” at ddibenion is-adran (7) a (9). Bydd cynnwys y rheoliadau yn weinyddol ei natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Oherwydd natur weinyddol y rheoliadau, ystyrir bod y weithdrefn annilysu’n briodol.
64(12)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Caiff Gweinidogion Cymru, drwy rheoliadau, bennu’r “cyfnod perthnasol” sy’n gymwys i adolygu penderfyniad adolygadwy.	Annilysu	Mae’r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu’n briodol.
66(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch effaith penderfyniadau yn ystod cyfnodau adolygu ac apelio. Mae cynnwys y rheoliadau yn debygol o fod yn fanwl er mwyn cyfrif am y senarios tebygol, er mwyn sicrhau triniaeth deg. Ystyrir bod pŵer i wneud rheoliadau yn briodol o ystyried lefel y manylder.	Annilysu	Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo’n briodol er mwyn sicrhau bod y rheoliadau’n destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
69(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud rheoliadau i ymdrin â gallu prif berson atebol i adennill costau oddi	Cymeradwyo	Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo’n briodol

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			wrth berson arall yr ymdrinnir ag ef yn berson atebol ar gyfer adeilad a reoleiddir		er mwyn sicrhau bod y rheoliadau'n destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
71(adran 30IC (5) newydd o Ddeddf Landlord a Tenant 1985)	Un o Weinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae adran 30IC (5) o Ddeddf Landlord a Tenant 1985 ("Deddf 1985") yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau a all ddiwygio ystyr "mesur diogelwch adeilad". Efallai y bydd angen diwygio ystyr mesur diogelwch adeiladau er mwyn cyfrif, er enghraifft, am wybodaeth newydd a gafwyd wrth roi'r gyfundrefn newydd ar waith ac ar ôl hynny. Bydd pŵer i wneud rheoliadau yn rhoi'r hyblygrwydd hwn.	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo'n briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
72(adran 20DA (2)(c) newydd o Ddeddf 1985)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae'n bosibl y bydd angen rhagnodi camau mewn perthynas â chyllid arall, i gyfrif am dystiolaeth newydd wedi'i chael yn ystod y gweithredu ac wedyn	Annilysu	Oherwydd natur dechnegol a/neu weinyddol y rheoliadau, ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
72(adran 20DB (3) newydd o Ddeddf 1985)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae'n bosibl y bydd angen diwygio'r ystyr i gyfrif am wybodaeth newydd wedi'i chael yn ystod y gweithredu ac wedyn.	Annilysu	Oherwydd natur dechnegol a/neu weinyddol y rheoliadau,

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
					ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
73(adran 20FA (5) newydd o Ddeddf 1985)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Mae adran 20FA newydd o Ddeddf 1985 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru ddiwygio'r diffiniad o "gostau eithriedig" yn effeithiol.</p> <p>Efallai y bydd angen diwygio is-adran (3) er mwyn adlewyrchu gwybodaeth a gafwyd e.e. wrth roi'r gyfundrefn newydd ar waith neu ar ôl hynny. Bydd pŵer i wneud rheoliadau yn rhoi'r hyblygrwydd hwn ac, oherwydd natur fanwl y diwygiadau tebygol, ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.</p>	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo'n briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
74(3) (adran 49B (5)(e) newydd o Ddeddf Landlord a Tenant 1987)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Mae adran 49B(5)(e) newydd o Ddeddf 1987 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau a all ragnodi gwybodaeth arall fel "gwybodaeth berthnasol am ddiogelwch adeiladau".</p> <p>Bydd hyn yn golygu y gellir gwneud rheoliadau wrth roi'r gyfundrefn newydd ar waith neu ar ôl hynny os bydd angen. Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir ei bod yn</p>	Annilysu	Mae'r rheoliadau'n dechnegol a/neu weinyddol eu natur felly ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurfi	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		
75(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i ddiwygio Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 er mwyn—</p> <p>(a) cynnwys darpariaeth sylfaenol sy'n gymwys i bob contract meddiannaeth neu rai contractau meddiannaeth at ddibenion galluogi landlord neu ddeiliad contract i gydymffurfio â darpariaeth o'r Ddeddf hon neu reoliadau a wneir oddi tani;</p> <p>(b) darparu bod darpariaeth o'r Ddeddf hon neu reoliadau a wneir oddi tani yn ddarpariaeth sylfaenol sy'n gymwys i bob contract meddiannaeth neu rai contractau meddiannaeth;</p> <p>(c) gwneud darpariaeth ynglŷn â—</p> <p>(i) ymgorffori, neu ymgorffori gydag addasiadau, ddarpariaeth sylfaenol a nodir ym mharagraff (a) neu (b) fel teler sylfaenol contract meddiannaeth;</p> <p>(ii) amrywio teler sylfaenol o'r fath.</p>	Uwch-weithdrefn gymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod uwch-weithdrefn gymeradwyo yn briodol er mwyn sicrhau eu bod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
75(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i:</p> <p>(a) diwygio adran 30IA o Ddeddf Landlord a Tenant 1985 (p. 70)</p>	Uwch-weithdrefn gymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurfi	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			<p>(a) fewnosodir gan adran 69 o'r Ddeddf hon) i ddarparu nad yw'n gymwys i unrhyw gontract meddiannaeth, nac i fathau neu ddisgrifiadau penodol o gontract meddiannaeth;</p> <p>(b) gwneud diwygiadau canlyniadol i unrhyw ddeddfiad (gan gynnwys y Ddeddf hon)</p>		uwch-weithdrefn gymeradwyo yn briodol er mwyn sicrhau eu bod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
78(3)(d)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i bennu nad yw eiddo penodol yn dai amlfeddiannaeth preswyl.</p> <p>Mae hyn yn bwysig er mwyn sicrhau nad yw eiddo amlfeddiannaeth na fwriedir iddo fod yn "dai amlfeddiannaeth perthnasol" yn cael ei gwmpasu gan y diffiniad yn anfwriadol. Er bod is-adran (3) eisoes yn cynnwys eithriadau i'r ddarpariaeth hon, mae'r pŵer hwn yn galluogi hyblygrwydd parhaus h.y. er mwyn sicrhau nad yw eiddo penodol yn cael ei gwmpasu gan y diffiniad.</p>	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i eithrio eiddo o ystyr "tŷ amlfeddiannaeth perthnasol" o gwmpas y Ddeddf. Nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo'r manylyn hwn.
78(8)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i ddiwygio'r adran hon, ac eithrio is-adran (1) ac (8).</p> <p>Efallai y bydd angen diwygio'r adran hon os cyflwynir gofyniad i newid neu ehangu ystyr 'tŷ amlfeddiannaeth perthnasol' ar</p>	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod cymeradwyaeth y Senedd yn briodol er

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			gyfer y Ddeddf yn unol â newidiadau y tu allan i'r gyfundrefn hon. Bydd y pŵer hwn yn rhoi'r hyblygrwydd i wneud hyn yn y dyfodol.		mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd a'i fod yn amodol ar gytundeb y Senedd.
82(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu rheoliadau ynglŷn â chymhwysedd asesiad risgiau tân. Bydd y rheoliadau hyn yn dechnegol eu natur ac mae'n debygol y bydd angen eu diweddarau'n eithaf aml (er mwyn adlewyrchu newidiadau mewn safonau ac ati).	Annilysu	Mae'r egwyddor bod yn rhaid i aseswyr fod yn gymwys ar wyneb y Ddeddf. Mae'r pŵer hwn wedi'i gyfyngu i bennu manylion yr arbenigedd a'r profiad y mae'n rhaid i berson cymwys feddu arnynt, nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion technegol o'r fath.
84(2)	Un o Weinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu materion ychwanegol sy'n ymwneud ag asesiadau ac adolygiadau risgiau tân e.e. mewn perthynas ag amseriadau, materion i'w hystyried, methodoleg a gwybodaeth y dylid ei chynnwys, wrth gwblhau asesiad neu adolygiad ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth perthnasol.	Annilysu	Bydd y materion yn dechnegol eu natur i raddau helaeth. Nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion o'r fath.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			Bydd y rheoliadau hyn yn dechnegol eu natur i raddau helaeth ac efallai y bydd angen eu diwygio e.e. er mwyn addasu i dechnolegau newydd, data newydd ar risgiau ac ati. Felly, ystyrir ei bod yn fwy priodol ei gynnwys mewn rheoliadau yn hytrach nag ar wyneb y Ddeddf.		
84(4)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth er mwyn galluogi landlordiaid tai amlfeddiannaeth perthnasol i adennill costau oddi ar ddeiliaid dyletswydd. Mae'r rheoliadau yn debygol o fod yn fanwl ac oherwydd y gall manylion am gostau newid dros amser, ystyrir bod pŵer i wneud rheoliadau yn briodol.	Cymeradwyo	Gan y bydd y rheoliad yn ymwneud ag adennill costau, bydd yn gofyn am lefel ychwanegol o waith craffu. Felly, ystyrir bod cymeradwyaeth y Senedd yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
85(8)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaethau ynghylch "camau rhesymol", pennu materion/egwyddorion y mae'n rhaid i ddeiliaid dyletswydd eu hystyried wrth reoli risgiau diogelwch tân, pennu gofynion o ran trefniadau a wneir a gofynion o ran gwybodaeth.	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i faterion diogelwch tân sy'n dechnegol eu natur i raddau helaeth (yn ogystal â materion gweinyddol penodol),

Adran	Pŵer a roddir i	Ffur	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			Fel gyda chynnal asesiad, gan y gall manylion am reoli risgiau tân newid dros amser, efallai y bydd angen newid y rheoliadau hyn dros amser. Byddant yn cynnwys manylion am faterion technegol (a gweinyddol) yr ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â nhw gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion o'r fath.
87(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddeiliaid dyletswydd roi gwybodaeth a dogfennau (copïau) i berson eraill, a materion cysylltiedig. Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n ddigonol.
92(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu amgylchiadau lle y dylid trin cartrefi symudol penodol fel tŷ amlfeddiannaeth perthnasol at ddibenion y Ddeddf hon a gwneud darpariaeth gysylltiedig (is-adran (2)). Byddai'r rheoliadau yn fanwl ac efallai y bydd angen eu diwygio er mwyn adlewyrchu datblygiadau yn nyluniad llety ac ati. Gallai rhai o'r manylion yn y rheoliadau fod yn dechnegol. Ystyrir ei	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i bennu pryd y dylid ystyried bod cartref symudol yn dŷ amlfeddiannaeth perthnasol at ddibenion y Ddeddf hon. Nid ystyrir bod angen cymeradwyaeth y Senedd.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffur	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		
96(5)(c) a (6)(c)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i bennu personau eraill y mae'n rhaid i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân (fel y bo'n berthnasol) eu hysbysu wrth gyflwyno hysbysiad cydymffurfio.</p> <p>Mae'r pŵer hwn i wneud rheoliadau yn rhoi hyblygrwydd i ymestyn y rhestr os daw i'r amlwg, yn y dyfodol, fod awdurdodau neu bersonau eraill y mae angen eu hysbysu pan gyflwynir hysbysiad gorfodi. Felly, ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.</p>	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i bennu personau eraill y mae'n rhaid i'r awdurdodau gorfodi eu hysbysu os byddant yn cyflwyno hysbysiad cydymffurfio. Mae a wnelo'r pŵer hwn i wneud rheoliadau â manylyn ynglŷn â'r ffordd y caiff y gyfundrefn ei gweinyddu.
98(9)(c)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i bennu personau eraill y mae'n rhaid i'r awdurdod diogelwch tân eu hysbysu pan fydd yn cyflwyno hysbysiad gwahardd. Mae'r pŵer hwn i wneud rheoliadau yn rhoi hyblygrwydd i ymestyn y rhestr os daw i'r amlwg, yn y dyfodol, fod awdurdodau neu bersonau eraill y mae angen eu hysbysu pan gyflwynir hysbysiad gwahardd. Mater gweinyddol yw hwn yr ystyrir ei bod yn briodol ymdrin</p>	Annilysu	Mae'r pŵer hwn wedi'i gyfyngu i bennu personau ychwanegol y mae'n rhaid eu hysbysu pan gyflwynir hysbysiad gwahardd. Mae a wnelo'r pŵer hwn i wneud rheoliadau â manylyn ynglŷn â'r ffordd y caiff y

Adran	Pŵer a roddir i	Ffur	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			ag ef gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		gyfundrefn ei gweinyddu.
99(7)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ddiwygio'r rhestr o bersonau a all apelio yn erbyn hysbysiad gwahardd. Efallai y bydd angen y rheoliadau hyn os cyflwynir polisi ehangach neu newidiadau deddfwriaethol yn y dyfodol, gan gynnwys gwybodaeth newydd a gafwyd wrth roi'r gyfundrefn newydd ar waith ac ar ôl hynny.	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo'n briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
100(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth bellach ynglŷn â hysbysiadau gwybodaeth, hysbysiadau cydymffurfio a hysbysiadau gwahardd gan gynnwys mewn perthynas â chadw cofrestr o hysbysiadau Bydd y pwerau hyn i wneud rheoliadau yn helpu i sicrhau bod dull gweithredu cyson yn cael ei fabwysiadu mewn perthynas â'r materion hyn ledled Cymru. Bydd y rheoliadau yn weinyddol eu natur yn bennaf, ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
109(5)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i bennu gofynion y mae'n rhaid i unigolyn neu gorff eu bodloni mewn perthynas â meddu ar ddigon o arbenigedd neu brofiad i fod yn rheolwr mesurau arbennig (gan gynnwys gofynion ar gyfer cymwysterau penodol neu achrediad gan sefydliad penodol neu aelodaeth o sefydliad penodol).</p> <p>Bydd y rheoliad yn dechnegol ei natur, ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig. Efallai y bydd angen newid y rheoliadau o bryd i'w gilydd e.e. er mwyn adlewyrchu newidiadau mewn safonau ac ati.</p>	Annilysu	Mae'r pŵer hwn wedi'i gyfyngu i bennu manylion yr arbenigedd a'r profiad y mae'n rhaid i reolwr mesurau arbennig feddu arnynt. Nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion technegol o'r fath.
110(3) ac (8)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pwerau i bennu'r swm sydd i'w dalu o dan hysbysiad cosb benodedig ac i wneud darpariaeth ynghylch tynnu hysbysiadau cosb benodedig yn ôl.	Annilysu	Am fod y pwerau'n weinyddol eu natur, ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol
112(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Pŵer i ddarparu nad yw adeilad categori 1 neu adeilad categori 2 yn adeilad perthnasol at ddibenion Rhan 4 o'r Ddeddf pan fo lesddeiliad yn berchen ar yr ystad rydd-ddaliadol yn yr adeilad (o fewn yr ystyr a roddir gan y rheoliadau).</p> <p>Mae'r pŵer yn darparu'r hyblygrwydd i sicrhau na chaiff rhai mathau o adeiladau</p>	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio diffiniad a nodir mewn deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo yn briodol er mwyn sicrhau eu bod yn destun gwaith

Adran	Pŵer roddir i a	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			eu cynnwys o fewn y diffiniad o “adeilad perthnasol”.		craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
114(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Dyletswydd i:</p> <p>(a) darparu y caiff Tribiwnlys Eiddo Preswyl wneud gorchymyn cyweirio ar gais person a chanddo fuddiant; a,</p> <p>(b) gwneud darpariaeth bellach mewn cysylltiad â gorchymynion cyweirio.</p> <p>Mae'r rheoliadau yn angenrheidiol er mwyn galluogi gwneud gorchymynion cyweirio a gwneud darpariaeth mewn cysylltiad â hwy.</p>	Cymeradwyo	Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo yn briodol er mwyn sicrhau eu bod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
115(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Dyletswydd i:</p> <p>(a) darparu y caiff Tribiwnlys Eiddo Preswyl wneud gorchymyn cyfrannu at waith cyweirio ar gais person a chanddo fuddiant; a,</p> <p>(b) gwneud darpariaeth bellach mewn cysylltiad â gorchymynion cyfrannu at waith cyweirio.</p> <p>Mae'r rheoliadau yn angenrheidiol er mwyn galluogi gwneud gorchymynion</p>	Cymeradwyo	Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo yn briodol er mwyn sicrhau eu bod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffur	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			cyfrannu at waith cyweirio a gwneud darpariaeth mewn cysylltiad â hwy.		
115(6)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	<p>Dyletswydd i</p> <p>(a) gwneud darpariaeth ynghylch costau sydd i'w hystyried yn gostau cyweirio neu nad ydynt i'w hystyried yn gostau cyweirio; a</p> <p>(b) gwneud darpariaeth ynglŷn â'r amgylchiadau y mae partneriaeth neu gorff corfforaethol yn gysylltiedig â pherson arall ynddynt.</p> <p>Mae'r rheoliadau yn debygol o fod yn fanwl ac yn dechnegol eu natur.</p>	Cymeradwyo	Er bod y rheoliadau yn debygol o fod yn fanwl ac yn dechnegol eu natur, ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo yn briodol er mwyn sicrhau eu bod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
116(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaethau ar gyfer taliadau gwasanaeth, ac mewn cysylltiad â hwy sy'n gysylltiedig â chostau cyweirio o dan lesioedd penodol.	Cymeradwyo	Er bod y rheoliadau yn debygol o fod yn fanwl ac yn dechnegol eu natur, ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo yn briodol er mwyn sicrhau eu bod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffur	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
117(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaethau ar gyfer amgylchiadau y mae'r amod yn is-adran (1)(d) i'w drin fel pe bai wedi ei fodloni ynddynt.	Cymeradwyo	Er bod y rheoliadau yn debygol o fod yn fanwl ac yn dechnegol eu natur, ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo yn briodol er mwyn sicrhau eu bod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
117(4)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaethau ar gyfer trin les fel les cymwys ac mewn cysylltiad â hynny.	Cymeradwyo	Er bod y rheoliadau yn debygol o fod yn fanwl ac yn dechnegol eu natur, ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo yn briodol er mwyn sicrhau eu bod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
122(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ddynodi awdurdod lleol yn ardal pob awdurdod tân ac achub i weithredu fel yr awdurdod diogelwch adeiladau ar gyfer yr ardal honno, a phŵer cysylltiedig	Annilysu	Mae'r ddyletswydd i wneud rheoliadau'n cael ei chyfyngu'n llym gan y gofyniad i

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			i wneud darpariaeth bellach mewn perthynas â'r ddyletswydd honno.		ddynodi awdurdod diogelwch adeiladau yn ardal pob awdurdod tân ac achub.
125(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ar gyfer codi ffioedd gan awdurdod diogelwch adeiladau ac mewn cysylltiad â hynny. Mae'r rheoliadau yn debygol o fod yn fanwl ac yn dechnegol i raddau helaeth. Efallai y bydd angen eu newid yn eithaf aml ac nid ystyrir ei bod yn briodol cynnwys yr wybodaeth hon ar wyneb y Ddeddf.	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
136(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud rheoliadau ynghylch ystyr bod yn "breswlydd" uned breswyl. Mae'n galluogi hyblygrwydd os daw'n amlwg bod angen eglurder ychwanegol. Ystyrir bod pŵer i wneud rheoliadau yn briodol er mwyn sicrhau y gellir rhoi'r eglurder hwn os ystyrir bod ei angen yn y dyfodol.	Annilysu	Ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol oherwydd natur y rheoliadau.
137(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaethau sydd (a) yn gysylltiedig ag unrhyw ddarpariaeth yn y Ddeddf neu sy'n atodol i unrhyw ddarpariaeth yn y Ddeddf, neu sy'n ganlyniadol i unrhyw ddarpariaeth yn y	Annilysu ac eithrio os byddant yn diwygio neu'n diddymu	Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo'n briodol pan fydd deddfwriaeth sylfaenol yn cael ei diwygio er mwyn

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			<p>Ddeddf, (b) gwneud darpariaethau trosiannol neu ddarpariaethau arbed mewn cysylltiad ag unrhyw ddarpariaeth yn y Ddeddf.</p> <p>Bydd yn golygu y gellir gwneud rheoliadau i wneud newidiadau dros amser, er mwyn sicrhau bod y Ddeddf yn cydweithio â chyfreithiau eraill.</p>	deddfwriaeth sylfaenol pan ddefnyddir y weithdrefn gymeradwyo	<p>sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd. Fel arall, ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol oherwydd natur y rheoliadau, e.e. canlyniadol.</p>
138(2)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	<p>Mae'n gweithredu darpariaethau.</p> <p>Mae'n briodol cychwyn darpariaethau drwy orchymyn gan y bydd angen sicrhau bod y trefniadau gweithredu ar waith cyn i'r adrannau perthnasol ddod i rym.</p>	Dim Gweithdrefn	Bydd y gorchmynion yn ymwneud â chychwyn darpariaethau penodedig yn y Ddeddf.
Atodlen 2 Paragraff 5(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch hysbysiadau o dan y rhan hon, gan gynnwys ffurf a chynnwys hysbysiad o dan y rhan hon, a sut mae'n rhaid i'r hysbysiad gael ei roi. Bydd y rheoliadau yn sicrhau bod dull gweithredu cyson yn cael ei fabwysiadu mewn perthynas â chyflwyno hysbysiadau.	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i faterion gweinyddol, felly ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffur	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			Bydd y rheoliadau yn weinyddol eu natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		
Atodlen 2 Paragraff 17(6)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch hysbysiadau o dan y paragraff hwn, gan gynnwys ynghylch ffurf a chynnwys hysbysiad a sut mae'n rhaid i'r hysbysiad gael ei roi. Bydd y rheoliadau yn sicrhau bod dull gweithredu cyson yn cael ei fabwysiadu mewn perthynas â chyflwyno hysbysiadau. Bydd y rheoliadau yn weinyddol eu natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i faterion gweinyddol, felly ystyrir bod y weithdrefn annilysu'n briodol.
Atodlen 2 Paragraff 21(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ddiwygio ystyr "person a chanddo fuddiant" at ddibenion yr Atodlen h.y. er mwyn diwygio paragraff 21. Bydd y pŵer hwn i wneud rheoliadau yn galluogi hyblygrwydd os daw'n amlwg, er enghraifft wrth roi'r gyfundrefn ar waith, y dylid diwygio'r diffiniad.	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gymeradwyo'n briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
Atodlen 4	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i amrywio'r terfyn amser ar gyfer cwblhau asesiad diogelwch tân yn unol â	Cymeradwyo	Byddai rheoliadau a wneir o dan y pŵer hwn

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Paragraff 1(5)			pharagraff 1 o Atodlen 1. Caniateir gosod terfynau amser gwahanol, er enghraifft, ar gyfer gwahanol fathau o adeiladau. Mae hyn er mwyn ymdrin â materion na ellir eu rhag-weld megis prinder aseswyr diogelwch tân cymwys pan ddaw'r Ddeddf i rym.		yn diwygio darpariaethau'r Ddeddf.

Tabl 5.2: Crynodeb o bwerau i wneud cyfarwyddiadau a Chanllawiau yn narpariaethau Deddf Diogelwch Adeiladau (Cymru)

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
104(1)	Gweinidogion Cymru	Cyfarwyddiadau	Caiff Gweinidogion Cymru gyfarwyddo dau awdurdod diogelwch adeiladau i wneud trefniadau i un ohonynt arfer unrhyw rai o swyddogaethau'r llall.	Dim Gweithdrefn	Bydd y cyfarwyddiadau yn dechnegol eu natur ac yn ymdrin â phroses yn bennaf a byddant yn benodol i'r awdurdodau.
120(1)	Gweinidogion Cymru	Canllawiau	Rhaid i Weinidogion Cymru ddyroddi neu gymeradwyo canllawiau er mwyn helpu unrhyw bersonau i gydymffurfio â dyletswyddau a osodir arnynt gan y Ddeddf hon neu reoliadau a wneir oddi tani.	Dim Gweithdrefn	Mae'n debygol y bydd angen newid canllawiau o dan yr adran hon yn eithaf aml er mwyn ymgorffori newidiadau i dechnoleg,

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
					gwybodaeth neu ymarfer.
120(2)	Gweinidogion Cymru	Canllawiau	Rhaid i Weinidogion Cymru sicrhau bod canllawiau'n cael eu dyroddi neu eu cymeradwyo er mwyn helpu prif bersonau atebol i gydymffurfio â'r dyletswyddau a osodir arnynt gan adrannau 29 i 32 a rheoliadau a wneir oddi tanynt (asesu risgiau diogelwch tân) a helpu landlordiaid tai amlfeddiannaeth perthnasol i gydymffurfio â dyletswyddau a osodir arnynt o dan adrannau 81 i 84 a rheoliadau a wneir oddi tanynt (asesu risgiau diogelwch tân).	Dim Gweithdrefn	Yn yr un modd ag adran 120(1), mae'n debygol y caiff y canllawiau hyn eu newid yn eithaf aml. Fodd bynnag, byddai'n anodd i brif bersonau atebol gydymffurfio â'u dyletswyddau yn gyson heb ganllawiau o'r fath, felly ystyrir bod dyletswydd ar Weinidogion Cymru i'w cyhoeddi (yn hytrach na phŵer disgresiwn) yn briodol.
127	Gweinidogion Cymru	Canllawiau	Rhaid i Weinidogion Cymru ddyroddi canllawiau ynghylch arfer swyddogaethau perthnasol gan awdurdodau diogelwch adeiladau ac awdurdodau diogelwch tân.	Dim Gweithdrefn	Mae'n bosibl y bydd angen diwygio canllawiau yn eithaf rheolaidd a hynny er mwyn adlewyrchu newidiadau mewn canllawiau o dan adran 120.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 20DA(8) o Ddeddf Landlord a Tenant 1985 (p. 70), (a fewnosodir gan adran 72 o'r Ddeddf)	Gweinidogion Cymru	Canllawiau	<p>Caiff Gweinidogion Cymru ddyroddi canllawiau ynghylch camau y mae rhaid i berson perthnasol eu cymryd:</p> <p>(a) i sefydlu a yw unrhyw grant yn daladwy mewn perthynas â gwaith diogelwch adeiladau ac, os felly, cael gafael ar y grant;</p> <p>(b) i sefydlu a ellir cael arian gan drydydd parti mewn cysylltiad ag ymgymryd â gwaith diogelwch adeiladau ac, os felly, i gael arian gan y trydydd parti;</p> <p>(c) sy'n ymwneud ag unrhyw fath rhagnodedig arall o gyllid.</p>	Dim Gweithdrefn	Mae'n bosibl y bydd angen diwygio canllawiau yn eithaf rheolaidd a hynny er mwyn adlewyrchu newidiadau yn y cyllid sydd ar gael.

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Crynodeb o'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol

6.1 Mae Asesiad Effaith Rheoleiddiol wedi'i gwblhau ar gyfer y Ddeddf, a ddangosir isod.

6.2 Nid oes darpariaethau penodol yn y Ddeddf sy'n codi gwariant ar Gronfa Gyfunol Cymru.

Tabl A

6.3 Rhydd y tabl canlynol grynodeb o gostau a manteision y Ddeddf gyfan. Mae'r tabl wedi'i lunio i gyflwyno'r wybodaeth sy'n angenrheidiol o dan Reol Sefydlog 26.6 (viii) a (ix).

Deddf Diogelwch Adeiladau (Cymru)		
Opsiwn a ffefrir: Deddfu i gyflwyno cyfundrefn newydd yng Nghymru sy'n canolbwyntio ar y cam meddiannu yng nghylch oes adeilad		
Cam: Cyflwyno	Cyfnod arfarnu: 2027-28 - 2036-37	Blwyddyn y sail brisiau: 2023-24
Cyfanswm Cost Cyfanswm: £171.03m Gwerth presennol: £149.79m	Cyfanswm y Manteision Cyfanswm: £102.74m Gwerth presennol: £62.60m	Gwerth Presennol Net (GP): -£87.19m

Cost weinyddol

Costau: Amcangyfrifir mai cyfanswm y costau gweinyddol yw £36.12m (£31.38m yn nhermau gwerth presennol (GP)), y gellir eu dadansoddi fel a ganlyn:

- £25.80m i Lywodraeth Cymru (GP £22.32m),
- £7.72m i awdurdodau lleol (fel awdurdodau diogelwch adeiladau) (GP £6.84m),
- £2.60m i awdurdodau tân ac achub (fel awdurdodau diogelwch tân) (GP £2.21m).

Costau amser reffeniw yw mwyafrif y costau ond ceir £2.42m o gostau cyfalaf i awdurdodau lleol i brynu a chynnal a chadw system TG. Mae'r amcangyfrif hwn o gostau cyfalaf yn ansicr. Er nad yw system TG yn ofynnol o dan y Ddeddf, mae'n ymddangos yn debygol y bydd rhai costau TG er mwyn galluogi awdurdodau diogelwch adeiladau i gadw cofrestr.

Amcangyfrifir bod costau trosiannol yn £2.41m ac yn cynnwys costau ymgyfarwyddo, yr amcangyfrifir y byddant yn cyfateb i £1.26m i awdurdodau diogelwch adeiladau ac awdurdodau diogelwch tân.

Mae costau trosiannol eraill yn cynnwys £0.44m i awdurdodau diogelwch adeiladau i sefydlu cofrestrau a £0.71m i Lywodraeth Cymru i lunio canllawiau ac is-ddeddfwriaeth.

Trosiannol: £2.41m	Rheolaidd: £33.71m	Cyfanswm: £36.12m	GP: £31.38m
-------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	--------------------

Arbedion cost:

Ni nodwyd unrhyw arbedion cost gweinyddol.

Trosiannol: £	Rheolaidd: £	Cyfanswm: £	GP: £
----------------------	---------------------	--------------------	--------------

Cost weinyddol net: £36.12m

Costau cydymffurfio

Amcangyfrifir mai cyfanswm y costau cydymffurfio i'r diwydiant yw £134.92m (GP £118.41m). Mae hyn yn cynnwys £13.50m o gostau cyfalaf a £120.08m o gostau refeniw.

Amcangyfrifir y bydd costau trosiannol o £27.06m (GP £26.27m), sy'n cynnwys amser i ymgysylltu â'r gofynion, rhoi gwybod i denantiaid am y newidiadau, paratoi asesiadau risg tân, casglu gwybodaeth am adeiladau, paratoi gwybodaeth diogelwch adeiladau a sefydlu system gwyno.

Amcangyfrifir y bydd costau rheolaidd o £108.85m (GP £92.15m) ac mae'r rhain yn cynnwys adolygu asesiadau risg tân, llunio a chynnal adroddiadau achos diogelwch, cynnal y gronfa ddata edau euraidd, cofnodi ac adrodd ar achlysuron, paratoi gorchmynion torri a rhoi gwybodaeth am ddiogelwch i breswylwyr.

Trosiannol: £27.06m	Rheolaidd: £107.85m	Cyfanswm: £134.92m	GP: £118.42m
--------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	---------------------

Costau eraill

Ni nodwyd unrhyw gostau eraill.

Trosiannol: £	Rheolaidd: £	Cyfanswm: £	GP: £
----------------------	---------------------	--------------------	--------------

Costau ac anfanteision heb eu mesur

Mae'r gweithgareddau a ragwelir o dan y gyfundrefn newydd yn unol â darpariaethau'r Ddeddf yn fesuradwy ac fe'u hamcangyfrifwyd at ddiben yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn.

Er bod y Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i bersonau atebol gymryd pob cam rhesymol, gan gynnwys gwneud gwaith, i reoli risgiau diogelwch adeilad, nid yw'r amcangyfrifon yn cynnwys y gost o wneud gwaith o'r fath. Mae eisoes yn ofynnol rheoli risgiau diogelwch tân o dan Orchymyn Diogelwch Tân 2005. Gallai unrhyw gostau yr eir iddynt wrth reoli risgiau diogelwch adeiladau arwain at osgoi costau llawer uwch pe bai'r risg yn cael ei gwireddu. Byddai'r costau posibl sy'n gysylltiedig â gwneud hynny'n amrywio fawr rhwng adeiladau, felly byddai unrhyw amcangyfrif yn ddi-werth.

Manteision

Bwriedir i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd gyfrannu at y canlyniadau canlynol ar gyfer adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sydd o fewn y cwmpas:

- Atal tân: Dylai'r risg y bydd tân yn dechrau yn yr adeilad fod mor isel â phosibl.
- Diogelu rhag tân: Os bydd tân yn dechrau, dylid ei gyfyngu i'r man lle dechreuodd, heb ymledu i fflatiau eraill, y tu allan i'r adeilad neu i ardal gymunol.
- Dianc: Dylai pawb sydd mewn perygl uniongyrchol o ganlyniad i dân allu gadael y safle yn gyflym ac yn ddiogel.
- Diffodd tân: Dylai unrhyw dân sy'n dechrau gael ei ddiffodd mor gyflym a diogel â phosibl.
- Osgoi/Lleihau digwyddiadau strwythurol, fel adeiladau'n dymchwel yn rhannol neu elfennau yn syrthio o adeilad (fel rhannau o gladin, ffenestri neu falconïau).

Disgwylir i'r rhain arwain at y manteision canlynol:

- Manteision i iechyd a llesiant
 - Llai o achosion o danau a chyfyngu ar ymlediad tân.
 - Llai o ddigwyddiadau strwythurol.
 - Osgoi marwolaethau ac anafiadau, llai o effeithiau cysylltiedig ar iechyd meddwl a llesiant ehangach y preswylwyr dan sylw a'r gymuned ehangach.
- Manteision nad ydynt yn ymwneud ag iechyd
 - Llai o ddifrod i eiddo a cholledion cysylltiedig eraill.
 - Mwy o hyder bod adeiladau'n ddiogel yn arwain at gostau yswiriant a morgais is.
 - Llai o gostau diffodd tân (amser a deunyddiau).
 - Osgoi achosion o halogi'r amgylchedd drwy ddefnyddio deunyddiau diffodd tân
 - Costau gorfodi is i awdurdodau tân ac achub.

Pennwyd gwerth y manteision lle bo hynny'n bosibl. Fodd bynnag, nid oedd modd pennu gwerth pob mantais a nodir y rhain isod.

Gwerth ariannol y manteision

- Amcangyfrifir bod yr anafiadau, y marwolaethau a'r difrod i eiddo a gaiff eu hosgoi yn werth £62.6m mewn termau gwerth presennol.

Manteision heb werth ariannol

- Nodwyd bod y lleihad mewn costau iechyd meddwl i breswylwyr mewn adeiladau sydd o fewn y cwmpas am eu bod yn teimlo'n fwy diogel yn eu cartrefi yn sylweddol, ond ni fu modd pennu gwerth y fantais hon.
- Mae disgwyl i'r mesurau yn y Ddeddf hefyd arwain at fwy o hyder bod adeiladau'n ddiogel, a allai arwain at gostau yswiriant a morgais is. Gallai hefyd arwain at fwy o fuddsoddiad yn yr adeiladau, a fydd o fudd i'r preswylwyr.

Cyfanswm: £ 102.74m

GP: £62.60m

Tystiolaeth allweddol, rhagdybiaethau ac ansicrwydd

Mae'r asesiad hwn yn adeiladu ar [Asesiad Effaith a gynhaliwyd gan Lywodraeth y DU ar gyfer Deddf Diogelwch Adeiladau 2022](#), ac [Asesiad o Effaith Economaidd](#) a gyhoeddwyd yn 2021 ar y cyd â'n Papur Gwyn, [Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru](#). Mae'r amcangyfrifon o gostau a manteision yn dibynnu ar ragdybiaethau gweithredol lefel uchel neu dros dro am union natur y gyfundrefn a fydd ar waith. Mae'r rhagdybiaethau hyn yn amodol ar ansicrwydd sydd, felly, yn effeithio ar y costau a'r manteision amcangyfrifedig. Wrth gynllunio'r broses weithredu'n fanwl a datblygu'r rheoliadau a fydd yn eistedd o dan y ddeddfwriaeth sylfaenol, caiff y rhagdybiaethau hyn eu mireinio. Defnyddiwyd cynhyrchion yr Arolwg Ordnans i amcangyfrif nifer yr adeiladau rheoleiddiedig yng Nghymru, yn ôl uchder. Mae'r amcangyfrifon hyn hefyd yn ansicr a gallant newid wrth i fwy o waith dilyn gael ei wneud.

Amddiffyniadau Lesddeiliaid

Mae Deddf Diogelwch Adeiladau (Cymru) yn debygol o arwain at nodi, a lliniaru, mwy o risgiau diogelwch tân a risgiau strwythurol mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth. Disgwylir i lawer o'r risgiau ymwneud â diffygion adeiladau sy'n deillio o beidio â chydymffurfio â deddfwriaeth bresennol ynghylch diogelwch tân a diogelwch strwythurol.

Mae arolygon diogelwch tân a gynhaliwyd gan y Rhaglen Diogelwch Adeiladau Cymru wedi nodi diffygion mewn cannoedd o adeiladau.

Ni ddisgwylir i'r amddiffyniadau ar gyfer lesddeiliaid gynyddu nifer y diffygion diogelwch adeiladau a nodir, na faint o waith cyweirio a gyflawnir. Yn hytrach, disgwylir iddynt ailddyrannu costau cyweirio rhai mathau o ddiffygion adeiladau gan lesddeiliaid unigol i endidau sy'n gyfrifol am y diffygion neu'r rhai sydd yn y sefyllfa orau i ysgwyddo neu adennill y costau.

Mae'r dull gweithredu hwn yn cyd-fynd â'r egwyddor y dylai'r rhai a elwodd ar y gwaith adeiladu gwreiddiol, neu sydd â stiwardiaeth hirdymor ar gyfer yr adeilad, ysgwyddo'r prif gyfrifoldeb ariannol am unioni amodau anniogel. Mae'r Ddeddf yn darparu'r gefnogaeth statudol i orfodi datblygwyr ac eraill sy'n gweithredu yng Nghymru i ymgymryd â gwaith cyweirio, gan sicrhau na all datblygwyr osgoi eu cyfrifoldebau. Mae'r darpariaethau yn ategu ac yn cryfhau ymrwymadau gwirfoddol presennol.

7. Opsiynau

7.1 Mae'r bennod hon yn amlinellu'r opsiynau sydd wedi cael eu gwerthuso i ddiwygio deddfwriaeth sy'n ymwneud â meddiannu a rheoli adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru. Bwriedir i ddiwygiadau wella diogelwch pobl yn yr adeiladau hyn neu o'u hamgylch.

7.2 Wrth ddatblygu'r opsiynau hyn rydym wedi ystyried materion a nodwyd gan [Adolygiad Hackitt](#), [Ymchwiliad Tŵr Grenfell](#) a [Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau](#) Llywodraeth Cymru. Mae'r opsiynau yn adeiladu ar y rhai a gyflwynwyd yn ein Papur Gwyn, [Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru](#). Mae materion cyfreithiol wedi cael eu hystyried, gan gynnwys cymhwysedd deddfwriaethol a hawliau dynol.

7.3 Mae'r opsiynau canlynol wedi cael eu nodi a'u hystyried:

- **Opsiwn 1: Busnes fel yr arfer** (y gwrthffeithiol);
- **Opsiwn 2: Gwneud yr isafswm:** Deddfu i gyflwyno cyfundrefn newydd yng Nghymru sy'n canolbwyntio ar y cam meddiannu yng nghylch oes adeilad. Byddai'r gyfundrefn yn ymdrin â rheoleiddio risgiau i ddiogelwch adeiladau mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sydd o leiaf 18 metr o uchder. Byddai adeiladau preswyl amlfeddiannaeth o dan 18 metr a thai amlfeddiannaeth penodol yn ddarostyngedig i'r dyletswyddau diogelwch tân, gan gynnwys dyletswyddau diogelwch tân preswylwyr, ond ni fyddent yn cael eu cwmpasu gan y darpariaethau eraill yn y gyfundrefn.
- **Opsiwn 3: Opsiwn a ffeirir (y Ddeddf):** Deddfu i gyflwyno cyfundrefn newydd yng Nghymru sy'n canolbwyntio ar y cam meddiannu yng nghylch oes adeilad. Mae'n ymdrin â rheoleiddio risgiau i ddiogelwch adeiladau mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth. Mae tri chategori o adeiladau yn dod o dan gwmpas y gyfundrefn fel yr amlinellir isod. Mae rhai tai amlfeddiannaeth yn ddarostyngedig i'r dyletswyddau diogelwch tân ond ni chânt eu cwmpasu gan y darpariaethau eraill yn y gyfundrefn.

Yn opsiwn 3, y categorïau o adeiladau rheoleiddiedig (yn ychwanegol at dai amlfeddiannaeth) yw:

- Categori 1: Adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sy'n o leiaf 18 metr o uchder neu sydd ag o leiaf saith llawr.
- Categori 2: Adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sy'n llai na 18 metr ac sydd â llai na saith llawr ond sy'n o leiaf 11 metr o uchder neu sydd ag o leiaf pum llawr. Mae'r adeiladau hyn yn ddarostyngedig i ofynion yn ymwneud â diogelwch tân a diogelwch strwythurol ond byddai llai o ofynion gweinyddol o gymharu ag adeiladau categori 1.
- Categori 3: Adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sy'n llai nag 11 metr o uchder ac sydd â llai na phum llawr. Mae'r adeiladau hyn yn ddarostyngedig i ofynion diogelwch tân a rhai dyletswyddau eraill.

Nid yw'n ofynnol i'r categori hwn gofrestru â'r awdurdod diogelwch adeiladau.

Opsiwn 1 – Busnes fel yr arfer

- 7.4 Dangosodd y tân trasig yn Nhŵr Grenfell yn Llundain ar 14 Mehefin 2017 a'r ymchwiliadau dilynol yn glir fod angen gwneud newidiadau i'r system diogelwch adeiladau.
- 7.5 Roedd Adroddiad Terfynol [Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau](#) Llywodraeth Cymru wedi gwneud achos cymhellol dros newid strategol, gan ddod i'r casgliad nad oedd y system diogelwch adeiladau yn gweithio'n effeithiol a bod angen ei harchwilio'n drylwyr. Nododd yr adroddiad ei bod yn amlwg bod angen deddfwriaeth sylweddol i gyflwyno system reoleiddio newydd.
- 7.6 Fel y nodir yn [Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru](#), caiff diogelwch tân mewn blociau o fflatiau ei lywodraethu ar hyn o bryd gan Orchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 – y cyfeirir ato'n gyffredinol fel y Gorchymyn Diogelwch Tân⁴. Mae hyn yn ei gwneud yn ofynnol i'r "person cyfrifol" ar gyfer yr adeilad (y landlord neu'r asiant rheoli fel arfer) gynnal asesiad risg tân a gweithredu ar yr asesiad hwnnw, ac yn rhoi pwerau i awdurdodau tân ac achub archwilio a gorfodi cydymffurfiaeth.
- 7.7 Fodd bynnag, mae problemau sylfaenol â'r ffordd y mae'r Gorchymyn Diogelwch Tân yn gymwys i adeiladau preswyl. Fe'i cynlluniwyd ar gyfer gweithleoedd ac mae llawer o'i ddarpariaethau yn seiliedig ar hynny: maent yn ymwneud â hyfforddi staff, ymarferion tân a materion eraill nad ydynt yn berthnasol i eiddo preswyl. Rydym wedi gweithredu i unioni methiannau mwyaf difrifol y Gorchymyn Diogelwch Tân drwy weithio'n agos â'r Swyddfa Gartref ar ei Deddf Diogelwch Tân 2021. Ehangodd hyn gwmpas y Gorchymyn Diogelwch Tân i gynnwys y waliau allanol a phob rhan o'r strwythur mewnol, gan gynnwys drysau tân. Gwnaethom hefyd weithio gyda'r Swyddfa Gartref a Chyngor Cenedlaethol y Prif Swyddogion Tân ar ganllawiau i bersonau cyfrifol mewn perthynas â'r Ddeddf⁵.
- 7.8 Credwn fod y Gorchymyn Diogelwch Tân yn ffordd effeithiol o hyd o sicrhau a rheoleiddio diogelwch tân mewn gweithleoedd. Ond yn ein Papur Gwyn, nodwn pam ein bod yn creu bod angen cyfundrefn newydd a gwahanol er mwyn sicrhau diogelwch tân mewn adeiladau preswyl.
- 7.9 Byddai parhau â busnes fel yr arfer yn tanseilio canlyniadau [Adolygiad Hackitt, Ymchwiliad Tŵr Grenfell](#), [Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau](#) Llywodraeth Cymru a'r ymgynghoriad ar ein Papur Gwyn. Felly, nid yw'n opsiwn hirdymor hyfyw.

⁵ [Deddf Diogelwch Tân 2021 WWW.LLYW.CYMRU](#)

Opsiwn 2 – Gwneud yr isafswm

- 7.10 Cydnabu ein Papur Gwyn nad yw risgiau diogelwch adeiladau yn effeithio ar adeiladau uchel iawn yn unig. Felly, gan ddefnyddio diogelwch fel ein hegwyddor ganllaw, gwnaethom gynnig y dylid cynnwys pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth yn y gyfundrefn, ni waeth pa fath o adeilad neu ddeiliadaeth, er budd preswylwyr ledled Cymru.
- 7.11 Roedd ein Papur Gwyn hefyd yn nodi cynigion ar gyfer cyflwyno categorïau gwahanol o adeiladau er mwyn cydnabod y byddai rhai adeiladau yn gofyn am lefelau gwahanol o waith rheoli risgiau i ddiogelwch yr adeilad. Bryd hynny, ystyriwyd y byddai dull dau gategori yn rhoi digon o hyblygrwydd i gyflawni hyn, er i ymrwymiad gael ei wneud i adolygu'r dull hwn yn rheolaidd.
- 7.12 Mae cyfradd yr anafusion tân yn uwch mewn tai amlfeddiannaeth ac eiddo a droswyd yn fflatiau nag mewn bloc mawr a adeiladwyd yn bwrpasol⁶. Fodd bynnag, mae nifer y bobl a allai wynebu risg pe bai tân yn debygol o fod yn uwch mewn adeiladau preswyl mawr. Mae tanau mewn adeiladau uchel iawn yn anos i'w diffodd a dianc rhagddynt hefyd.
- 7.13 Yn opsiwn 2, er mwyn lliniaru effeithiau mwy difrifol o bosibl risgiau diogelwch strwythurol mewn adeiladau talach, gwnaethom gynnig y byddai personau atebol ar gyfer adeiladau rheoleiddiedig sy'n o leiaf 18 metr o uchder yn ddarostyngedig i amrywiaeth o ddyletswyddau. Mae'r dyletswyddau hyn yr un fath â'r dyletswyddau sy'n gymwys i'r personau atebol ar gyfer adeiladau sy'n o leiaf 18 metr o uchder (adeiladau categori 1) yn opsiwn 3 (y Ddeddf). Nodir y dyletswyddau hyn ym mharagraff 3.79 o'r Memorandwm Esboniadol.
- 7.14 Ar gyfer adeiladau sy'n llai na 18 metr o uchder, gan gynnwys tai amlfeddiannaeth perthnasol, gwnaethom gynnig mai'r gofyniad sylfaenol yn ystod y cam meddiannu fyddai i bob person atebol gymryd pob cam rhesymol i leihau'r risg o dân. Caiff y camau hyn eu llywio gan asesiad risg tân trylwyr a gynhelir gan berson cymwys. Diben yr asesiad fyddai nodi a gwerthuso risgiau tân mewn adeilad penodedig, a phennu pa gamau gweithredu y gellid ac y dylid eu cymryd er mwyn osgoi neu liniaru'r risgiau hynny.
- 7.15 Byddai cymhwyso trefniadau rheoleiddio o safon is i'r eiddo sydd fwyaf tebygol o brofi anafusion tân yn annerbyniol.

⁶ [Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru: Ymgynghoriad](#)

Opsiwn 3 – Opsiwn a ffefrir (y Ddeddf)

7.16 Yn opsiwn 3, yn yr un modd ag opsiwn 2, gwnaethom gynnwys pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth yn ein cyfundrefn, ni waeth pa fath o adeilad neu ddeiliadaeth, er budd preswylwyr ledled Cymru.

7.17 Yn yr un modd ag opsiwn 2, mae'r personau atebol ar gyfer adeiladau sy'n o leiaf 18 metr o uchder yn ddarostyngedig i'r gofynion mwyaf cynhwysfawr.

7.18 Yn wahanol i opsiwn 2, yn ogystal ag asesiadau risg tân, mae personau atebol ar gyfer adeiladau rheoleiddiedig sy'n llai na 18 metr o uchder yn ddarostyngedig i ofynion cymesur ychwanegol, fel y nodir ym mharagraffau 3.80 – 3.81 o'r Memorandwm Esboniadol. Mae'r rhain yn cynnig mwy o fesurau diogelu i breswylwyr adeiladau sy'n llai na 18 metr o uchder gan gynnwys:

Mewn adeiladau sy'n o leiaf 11 metr o uchder ond yn llai na 18 metr:

- Cofrestru'r adeilad.
- Rhoi gwybodaeth diogelwch adeiladau i breswylwyr.
- Trefniadau i ystyried cwynion a wneir gan breswylwyr am risgiau i ddiogelwch yr adeilad.

Mewn adeiladau sy'n llai nag 11 metr o uchder:

- Rhoi gwybodaeth diogelwch adeiladau i breswylwyr.
- Trefniadau i ystyried cwynion a wneir gan breswylwyr am risgiau diogelwch tân.

7.19 Mae landlordiaid tai amlfeddiannaeth perthnasol yn ddarostyngedig i'r un dyletswyddau diogelwch tân ag yn opsiwn 2.

8. Costau a manteision

Amcanion y dadansoddiad o gostau a manteision

- 8.1 Bwriedir i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd wneud adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn fwy diogel yng Nghymru, o flocciau preswyl uchel iawn a adeiladwyd yn bwrpasol i gartrefi a droswyd i ddarparu dwy uned breswyl neu fwy.
- 8.2 Mae rhai tai amlfeddiannaeth yn ddarostyngedig i'r dyletswyddau diogelwch tân ond ni chânt eu cwmpasu gan y dyletswyddau eraill sy'n rhan o'r gyfundrefn.

Amcanion yr asesiad o gostau

- 8.3 Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif costau (ar gyfer adeiladau sydd o fewn y cwmpas) sy'n ychwanegol at y sefyllfa bresennol (y gwrthffeithiol), o gydymffurfio â'r amrywiaeth o ofynion ychwanegol o dan yr opsiynau polisi.
- 8.4 Amcangyfrifir costau i'r canlynol:
- Y rheoleiddiwr – mae hyn yn cynnwys Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol yn eu rôl fel awdurdodau diogelwch adeiladau ac awdurdodau tân ac achub yn eu rôl fel awdurdodau diogelwch tân.
 - Diwydiant – mae hyn yn cynnwys pob prif berson atebol a pherson atebol, gan gynnwys landlordiaid cymdeithasol a pherchnogion adeiladau awdurdodau lleol, yn ogystal â landlordiaid tai amlfeddiannaeth perthnasol.

Amcanion yr asesiad o fanteision

- 8.5 Bwriedir i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd gyfrannu at y canlyniadau canlynol ym mhob adeilad preswyl amlfeddiannaeth:
- (i) Atal tân: Dylai'r risg y bydd tân yn dechrau yn yr adeilad fod mor isel â phosibl.
 - (ii) Diogelu rhag tân: Os bydd tân yn dechrau, dylid ei gyfyngu i'r man lle dechreuodd, heb ymledu i fflatiau eraill, y tu allan i'r adeilad neu i ardal gymunol.
 - (iii) Dianc: Dylai pawb sydd mewn perygl uniongyrchol o ganlyniad i dân allu gadael y safle yn gyflym ac yn ddiogel.
 - (iv) Diffodd tân: Dylai unrhyw dân sy'n dechrau gael ei ddiffodd mor gyflym a diogel â phosibl.
- 8.6 Yn ogystal, mewn adeiladau categori 1 a chategori 2, bwriedir i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd gyfrannu at sicrhau bod y risg o ddigwyddiadau diogelwch strwythurol mor isel â phosibl.

- 8.7 Mae cyfundrefn y cam meddiannu yn canolbwyntio ar adeiladau a feddiennir sydd o fewn y cwmpas (h.y. ar ôl i'r adeilad gael ei adeiladu a'i feddiannu). Felly, dim ond y manteision y gellir eu priodoli i fesurau'r cam meddiannu a asesir yn y dadansoddiad hwn.

Methodoleg gyffredinol a ffynonellau

- 8.8 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 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 Effaith Economaidd](#) a gyhoeddwyd ochr yn ochr â'n Papur Gwyn [Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru](#).
- 8.9 Mae'r amcangyfrifon o gostau a manteision yn dibynnu ar ragdybiaethau gweithredol lefel uchel neu dros dro am union natur y gyfundrefn a fydd ar waith. Rydym wedi ceisio dilysu ein rhagdybiaethau ar y cyd â diwydiant, Llywodraeth y DU, yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch, Cartrefi Cymunedol Cymru, awdurdodau lleol yng Nghymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ac awdurdodau tân ac achub yng Nghymru. Er hynny, mae ein rhagdybiaethau yn amodol ar ansicrwydd. Er enghraifft, mae ein rhagdybiaethau ynghylch y risgiau sy'n gysylltiedig ag archdeipiau adeiladau penodol, colledion posibl a'r costau sy'n gysylltiedig â rhai o ofynion y gyfundrefn newydd yn ansicr yn eu hanfod. Mae lefel yr ansicrwydd yn amrywio o un rhagdybiaeth i'r llall, ond yr effaith gyffredinol yw bod ansicrwydd yn cael ei greu o ran ein hamcangyfrifon o gostau a manteision.
- 8.10 Caiff y rhagdybiaethau hyn eu mireinio a gallant newid yn ystod y gwaith cynllunio manwl i weithredu a datblygu'r manylion i'w cynnwys yn y rheoliadau a fydd yn eistedd o dan y ddeddfwriaeth sylfaenol. Caiff rheoliadau yn y dyfodol eu hategu gan asesiadau effaith pellach a gwaith i ddatblygu polisiau a chanllawiau gweithredol. O ganlyniad, ni ellir nodi costau'r gyfundrefn newydd gyda sicrwydd bob amser.
- 8.11 Defnyddiwyd cynhyrchion yr Arolwg Ordnans i amcangyfrif nifer yr adeiladau rheoleiddiedig yng Nghymru, yn ôl uchder. Mae rhagor o waith yn cael ei wneud i ddilysu'r data hyn ymhellach. Gallai newidiadau i'r niferoedd amcangyfrifedig o adeiladau categori 1, 2 neu 3 effeithio ar gostau a manteision amcangyfrifedig y Ddeddf.
- 8.12 Defnyddiwyd ffynonellau cyhoeddedig⁷ ar gyfer nifer y tai amlfeddiannaeth yng Nghymru.

⁷ StatsCymru [Tai amlfeddiannaeth yn ôl ardal awdurdod lleol](#)
[Number of households in houses in multiple occupation \(HMO\) by accommodation type - Swyddfa Ystadegau Gwladol](#)

8.13 Mae'r asesiadau'n seiliedig ar egwyddorion Llyfr Gwyrdd Trysorlys EF.

Rhagor o fanylion am y dull gweithredu a'r fethodoleg

Adeiladau o fewn y cwmpas

8.14 Mae'r Ddeddf yn canolbwyntio ar adeiladau a feddiennir (caiff adeiladau sydd wrthi'n cael eu codi eu rheoleiddio gan Ddeddf Adeiladu 1984).

8.15 Mae pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru o fewn y cwmpas, o adeiladau preswyl uchel iawn sy'n 18 metr o uchder neu fwy, i fflat deulawr/tŷ a droswyd sydd â 2 lawr. Mae tai amlfeddiannaeth yn ddarostyngedig i'r dyletswyddau diogelwch tân ond ni chânt eu cwmpasu gan y dyletswyddau eraill sy'n rhan o'r gyfundrefn.

Ystyrir dau opsiwn polisi newydd

8.16 Mae'r dadansoddiad yn asesu costau a manteision y ddau opsiwn polisi newydd, yn ychwanegol at gostau a manteision y gwrthffeithiol, gweler paragraff 7.3.

Mathau o ofynion ychwanegol a ystyriwyd

8.17 Mae'r gofynion ychwanegol o dan yr opsiynau polisi yn cynnwys:

- Paratoi datganiad ar y sefyllfa o ran diogelwch tân: Mae hyn yn golygu datblygu strategaeth diogelwch tân gynhwysfawr, nodi peryglon tân posibl a sicrhau bod systemau diogelwch tân ar waith. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer pob categori o adeilad a thai amlfeddiannaeth.
- Paratoi achosion diogelwch: Mae hyn yn cynnwys asesiadau risg, mesurau diogelwch a chynlluniau ymateb i argyfwng. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2
- Creu'r edau euraidd: Mae hyn yn golygu cadw gwybodaeth gywir a chyfredol am ddyluniad yr adeilad, ei adeiladwaith a gwaith cynnal a chadw. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2
- Creu'r set ddata allweddol: Mae hyn yn golygu casglu data am yr adeilad, gan gynnwys ei gyfanrwydd strwythurol, systemau diogelwch a manylion meddiannaeth. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2
- Cofnodi ac adrodd ar achlysuron: Mae hyn yn golygu dogfennu unrhyw ddigwyddiadau diogelwch a rhoi gwybod i'r awdurdodau

perthnasol amdanynt. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2

- Ymgysylltu â phreswylwyr: Mae hyn yn golygu cyfathrebu â phreswylwyr ynghylch mesurau diogelwch, gweithdrefnau argyfwng, a'u cyfrifoldebau. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer pob categori o adeilad a thai amlfeddiannaeth.
- Darparu systemau i gael cwynion am ddiogelwch adeiladau: Mae hyn yn golygu sefydlu systemau i breswylwyr a meddianwyr roi gwybod am unrhyw bryderon neu faterion diogelwch. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer pob categori o adeilad a thai amlfeddiannaeth.
- Dyletswyddau ar breswylwyr: Mae hyn yn golygu amlinellu cyfrifoldebau preswylwyr i gadw adeiladau'n ddiogel, fel peidio â rhwystro allanfeydd tân a rhoi gwybod am beryglon. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer pob categori o adeilad a thai amlfeddiannaeth.
- Sancsiynau a gorfodi: Mae hyn yn golygu rhoi mesurau ar waith i orfodi rheoliadau diogelwch a chosbi achosion o ddiffyg cydymffurfio. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer pob categori o adeilad a thai amlfeddiannaeth.
- Cofrestru adeilad: Mae hyn yn golygu cofrestru'r adeilad â'r awdurdodau diogelwch adeiladau perthnasol er mwyn cydymffurfio â rheoliadau diogelwch. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2.
- Tystysgrif adeilad: Mae hyn yn golygu cael tystysgrif sy'n dilysu bod yr adeilad yn cydymffurfio â rheoliadau diogelwch. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2.
- Costau ymgyfarwyddo: Mae hyn yn golygu'r costau sy'n gysylltiedig â helpu meddianwyr adeiladau i ymgyfarwyddo â mesurau diogelwch a gweithdrefnau argyfwng. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer pob categori o adeilad a thai amlfeddiannaeth.

Y dull a'r fethodoleg modelu costau

Y mathau o gostau a ystyriwyd

8.18 Yn ôl gwaith asesu, y prif gostau sy'n gysylltiedig â chydymffurfio â'r polisi yw:

- Yr amser ychwanegol (costau) y mae eu hangen i gyflawni tasgau, ac
- Unrhyw gostau sy'n gysylltiedig â phrynu nwyddau neu wasanaethau.

8.19 Caiff y costau eu rhannu yn ddau grŵp, sef costau i ddiwydiant a chostau i'r rheoleiddiwr.

Y fethodoleg a ddefnyddiwyd i amcangyfrif costau pob opsiwn polisi

8.20 Defnyddiwyd methodoleg tri-cham:

- Nodi/amcangyfrif y costau o ran amser a deunyddiau, fesul math o adeilad, o gydymffurfio â gofynion pob opsiwn polisi, wedi'u dadansoddi yn ôl pwy fydd yn talu'r costau.
- Amcangyfrif cyfanswm nifer yr adeiladau a fydd o fewn y cwmpas, ym mhob un o flynyddoedd y cyfnod arfarnu polisi o 10 mlynedd.
- Lluosi'r costau fesul adeilad â nifer yr adeiladau o fewn y cwmpas.

Archdeipiau adeiladau

8.21 Mewn realiti, mae llawer o wahanol fathau o adeiladau o feintiau gwahanol, gyda myrdd o nodweddion a manylebau amrywiol. Er mwyn modelu'r costau o gydymffurfio â phob opsiwn polisi, roedd yn hanfodol symleiddio'r nifer a'r mathau o adeiladau i nifer bach o 'archdeipiau' nodweddiadol y gellir cymryd eu bod yn cynrychioli'r mwyafrif o adeiladau.

8.22 Rydym wedi dewis yr archdeipiau canlynol fel rhai sy'n nodweddiadol o'r adeiladau sydd o fewn cwmpas y gyfundrefn newydd:

- Adeiladau 18 metr+ sy'n cynnwys 2 uned breswyl neu fwy.
- Adeiladau 11-18 metr sy'n cynnwys 2 uned breswyl neu fwy.
- Blociau mawr o fflatiau o dan 11 metr sydd â mwy na 25 o unedau preswyl.
- Blociau bach o fflatiau o dan 11 metr sydd â rhwng 6 a 25 o unedau preswyl.
- Adeiladau eraill o dan 11 metr sy'n cynnwys fflatiau gan gynnwys tai a droswyd a fflatiau uwchben siopau (rhwng 2 a 5 uned breswyl);
- Llety gwarchod.
- Llety i fyfyrwyr;
- Tai amlfeddiannaeth perthnasol.

8.23 Drwy amcangyfrif nifer yr adeiladau sy'n perthyn i bob archdeip a chyfrifo'r costau a'r manteision sy'n gysylltiedig â phob un, gwnaethom lwyddo i lunio amcangyfrif o gostau cyffredinol y Ddeddf.

Y dull wedi'i ddefnyddio i gyfrifo'r costau

8.24 Dechreuodd y dadansoddi drwy amcangyfrif y costau ar gyfer adeiladau 18 metr+. Roedd hyn yn gymharol syml gan fod y rhan fwyaf o'r costau eisoes wedi cael eu nodi ar gyfer Deddf Diogelwch Adeiladau Lloegr, a chadarnhaodd adolygiad o nifer yr anheddau fesul adeilad fod adeiladau preswyl 18 metr+ nodweddiadol yng Nghymru yn debyg iawn i adeiladau o'r fath yn Lloegr.

- 8.25 Mae'r polisi yn Lloegr wedi'i gyfyngu i adeiladau 18 metr+, ac felly nid oedd unrhyw waith costio wedi cael ei wneud ar gyfer adeiladau o dan 18 metr.
- 8.26 Y dull a ddefnyddiwyd yn y dadansoddiad hwn i amcangyfrif y costau ar gyfer adeiladau aml-annedd eraill oedd dechrau gyda'r costau ar gyfer adeiladau 18 metr+ ac addasu'r rhain i adlewyrchu unrhyw wahaniaethau ar gyfer adeiladau o dan 18 metr.
- 8.27 Wedyn cafodd y gweithgareddau, y lwfans amser a chostau eraill ar gyfer adeiladau 18 metr+ eu hadolygu, i adlewyrchu'r gwahaniaethau rhwng y gweithgareddau yng Nghymru a'r rhai wedi'u nodi yn Neddf Diogelwch Adeiladau Lloegr. Cafodd y rhain eu hadolygu drwy gyfres o drafodaethau, adolygu deddfwriaeth, a gweithdai gydag arweinwyr polisi i sicrhau bod y dadansoddiad yn adlewyrchu'r cynigion yng Nghymru.
- 8.28 Mae llawer o'r dadansoddi'n seiliedig ar amcangyfrif yr amser sydd ei angen i ymgymryd â'r gweithgareddau ychwanegol wedi'u hamlinellu yn y Ddeddf. Er mwyn rhoi gwerth ar y gofyniad amser hwn, mae'r dadansoddiad yn defnyddio'r dull a ganlyn:
- Mae costau amser y diwydiant wedi cael eu prasio gan ddefnyddio costau cyflogaeth cyfartalog (prasio amser staff mewnol) a chyfraddau ffioedd y diwydiant (prasio amser staff allanol). Rhagdybiaeth gyffredinol ar draws y diwydiant datblygu a dylunio y bydd 50% o'r adnoddau yn staff mewnol ac y bydd 50% yn staff allanol ar gontract.
 - Ar gyfer costau cyflog, mae'r dadansoddiad yn defnyddio data lefel galwedigaeth yr Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion (ASHE) wedi'i gyhoeddi gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol. Wedyn mae'r data hwn yn cael ei alinio â'r deiliaid swydd y disgwylir iddynt ymgymryd â'r gwahanol weithgareddau a nodir yn y Ddeddf. Wedyn ychwanegir cynnydd o 20.6% i gyfrif am gostau cyflogaeth nad ydynt yn gyflogau (fel pensiynau). Mae canran y cynnydd yn seiliedig ar ddata'r⁸ Arolwg o'r Llafurlu.

⁸ [Labour costs and labour income, UK - Office for National Statistics](#)

Tabl 8.1: Y cyfraddau fesul awr a ddefnyddiwyd i gyfrifo costau amser y diwydiant				
Deiliad y Ddyletswydd	Galwedigaeth	Cyflog 2023 ac argostau	Cyfraddau fesul awr 2023 (Cyfunol)	Cod SOC
Perchennog yr Adeilad	Prif Berson Atebol / Person Atebol	£34.29	£89.07	1122
Perchennog yr Adeilad	Rheolwr Diogelwch	£42.96	£66.09	
Perchennog yr Adeilad	Cyngor Cyfreithiol	£34.29	£89.07	
Perchennog yr Adeilad	Arbenigwr Iechyd a Diogelwch	£27.38	£66.09	
Perchennog yr Adeilad	Asesydd Risgiau Tân	£24.50	£63.87	
Perchennog yr Adeilad	Rheolwr yr Adeilad	£35.32	£45.82	
Perchennog yr Adeilad	Gweinyddwr	£18.77	£32.10	
Y Cleient	Rheolwr y Prosiect:	£34.29	£89.07	1122
Y Cleient	Pensaer	£32.65	£66.33	2431
Y Prif Gontractwr	Rheolwr y Prosiect	£34.29	£89.07	1122
Y Prif Gontractwr	Contractwyr	£28.60	£53.84	2436
Y Prif Gontractwr	Rheolwr y Safle	£28.60	£55.07	2436

- Mae costau amser rheoleiddwyr⁹ wedi cael eu priso gan ddefnyddio costau cyflogaeth sy'n seiliedig ar gyflogau cyfartalog wedi'u darparu gan Lywodraeth Cymru a rheoleiddwyr yn Lloegr, gan gynnwys y cynnydd o 20.6% ar gyfer costau cyflogaeth nad ydynt yn gyflogau ac ychwanegu 65% i gyfrif am gostau eraill nad ydynt yn ymwneud â chyflogaeth fel cymorth gweinyddol, adnoddau dynol, marchnata, teithio ac ati. Mae'r cynnydd ar gyfer costau cymorth eraill yn seiliedig ar Fil Diogelwch Adeiladau Lloegr.

⁹Mae'r costau rheoleiddio'n cynnwys costau wedi'u hysgwyddo gan yr awdurdod diogelwch adeiladau, yr awdurdod diogelwch tân a'r awdurdod cynllunio lleol

Tabl 8.2 Cyfraddau fesul awr – Costau amser rheoleiddio			
Deiliad y Ddyletswydd	Galwedigaeth	Cyflog 2023 ac argostau	Cyfraddau fesul awr 2023 (+65% ar gyfer costau nad ydynt yn ymwneud â chyflogaeth)
Yr Awdurdod Diogelwch Adeiladau	Y Prif Reoleiddiwr / Rheolwr y Prosiect	£57.50	£94.87
Yr Awdurdod Diogelwch Adeiladau	Arbenigwr Rheolaeth Adeiladu	£40.88	£67.45
Yr Awdurdod Diogelwch Adeiladau	Peiriannydd Tân	£45.39	£74.89
Yr Awdurdod Diogelwch Adeiladau	Peiriannydd Strwythurol	£45.39	£74.89
Yr Awdurdod Diogelwch Adeiladau	Gweinyddu	£18.76	£30.95
Yr Awdurdod Diogelwch Tân	Rheolwr Goruchwyllo	£39.10	£64.51
Yr Awdurdod Diogelwch Tân	Rheolwr Gorsaf	£53.71	£88.63
Yr Awdurdod Cynllunio Lleol	Swyddog Cynllunio	£31.14	£51.39

8.29 Mae'r holl gostau amser yn seiliedig ar 7.5 awr y dydd a 220 diwrnod gwaith y flwyddyn.

Cyfrifiadau a ddefnyddiwyd i amcangyfrif niferoedd adeiladau

8.30 Amcangyfrifwyd niferoedd adeiladau gan ddefnyddio data'r Arolwg Ordans. Roedd nifer cyfartalog yr anheddau fesul adeilad yn seiliedig ar ddyluniadau adeiladau nodweddiadol a data gan yr Arolwg Ordans, ac roedd y cynnydd blynyddol yn nifer yr adeiladau'n seiliedig ar ddadansoddiad o dueddiadau diweddar mewn fflatiau mewn adeiladau newydd. Dadansoddwyd y data i gyd-fynd orau â'r mathau o adeiladau cyfeirio a ddefnyddiwyd yn y dadansoddiad hwn fel a ganlyn:

Tabl 8.3 Nifer yr adeiladau a'r anheddau, a'r newid blynyddol			
Deiliad y Ddyletswydd	Nifer yr adeiladau	Nifer yr anheddau fesul adeilad	Newid blynyddol yn nifer yr adeiladau
Adeiladau 18 metr+ sy'n cynnwys dwy uned breswyl neu fwy.	180	56	2.3%
Adeiladau 11–18 metr sy'n cynnwys dwy uned breswyl neu fwy.	449	40	2.0%
Blociau mawr o fflatiau o dan 11 metr	62	40	2.0%
Blociau bach o fflatiau o dan 11 metr	6,094	9	0.7%
Adeiladau eraill o dan 11 metr sy'n cynnwys fflatiau gan gynnwys tai a fflatiau wedi'u haddasu uwchben siopau	44,657	2	0.1%
Llety gwarchod	375	9	3.0%
Llety myfyrwyr	17	30	4.0%
Tai amlfeddiannaeth perthnasol.	19,587	1	0.0%

Cyfrifiadau a ddefnyddiwyd i amcangyfrif y costau ar gyfer pob math o adeilad

8.31 Defnyddiwyd y dilyniant canlynol o gyfrifiadau i amcangyfrif y costau ar gyfer pob math o adeilad:

- Nodi natur a math y gweithgareddau y mae angen eu gwneud, fesul adeilad, er mwyn cydymffurfio â'r polisi;
- Nodi faint o amser sydd ei angen, ac amser pwy;
- Rhoi gwerth ariannol i'r amser sydd ei angen drwy ddefnyddio cyfraddau fesul awr priodol;
- Nodi unrhyw wariant/costau penodol sy'n gysylltiedig â'r rheoleiddio arfaethedig.

8.32 Defnyddir y dilyniant canlynol o gyfrifiadau i gynyddu'r costau:

- Nodi nifer yr adeiladau o fewn y cwmpas yng Nghymru;
- Amcangyfrif nifer yr adeiladau y rhagdybir bod y polisi yn gymwys iddynt;
- Amcangyfrif y sefyllfa wrthffeithiol;
- Tynnu'r sefyllfa wrthffeithiol o'r adeiladau o fewn y cwmpas;
- Lluosi'r gweddill â'r gost fesul adeilad.

Ffynhonnell y rhagdybiaethau wedi'u defnyddio i amcangyfrif costau

8.33 Mae'r rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd i amcangyfrif yr amser a'r gost i ddiwydiant, rhanddeiliaid a rheoleiddwyr ymgymryd â'r gweithgareddau yn deillio o amrediad o ffynonellau. Mae'r holl ragdybiaethau a ddefnyddiwyd yn yr amcangyfrifon wedi'u cofnodi mewn Cofrestr o Ragdybiaethau a ddarperir yn yr Adroddiad Model Costau, a gyhoeddir ar wefan y Senedd ar gyfer Deddf Diogelwch Adeiladau (Cymru).

8.34 Mae ansawdd y ffynonellau'n cael eu sgorio gan ddefnyddio system raddio Coch, Oren, Gwyrdd i ddarparu syniad o ansawdd y rhagdybiaeth.

- Rhagdybiaethau gwyrdd yw'r ansawdd uchaf, ac maent naill ai'n dod o ddata cyhoeddedig neu'n adlewyrchu gofynion y polisi yn uniongyrchol;
- Mae rhagdybiaethau oren yn seiliedig ar ddata heb ei gyhoeddi neu brofiad uniongyrchol berthnasol yr ymgynghorwyr o'r diwydiant;
- Mae rhagdybiaethau coch yn seiliedig ar farn yr ymgynghorwyr.

8.35 Mae'r holl ragdybiaethau wedi cael eu hadolygu a'u profi gyda nifer o arweinwyr polisi.

Rhagdybiaethau o ran y Sefyllfa Diogelwch Tân

8.36 Mae'r dadansoddiad yn cymryd y bydd yr holl brif bersonau atebol ar gyfer adeiladau Categoriâu 1, 2 a 3 (gan gynnwys tai amlfeddiannaeth) yn comisiynu Asesiad Risg Tân newydd o fewn blwyddyn gyntaf y polisi;

8.37 Bydd pob prif berson atebol yn asesu cymhwysedd yr aseswr risg tân. Cymerir y bydd cofrestr ar-lein ar gael i helpu gyda hyn:

- Mae'r dadansoddiad yn cymryd y bydd archwiliadau o fflatiau hefyd yn cael eu cynnal mewn cyfran fach o adeiladau i gefnogi asesiadau risg tân newydd, 10% o adeiladau Categori 1 a Categori 2 ac adeiladau mawr Categori 3, a 5% o flociau bach o fflatiau Categori 3;
- Bydd pob prif berson atebol yn adolygu ei Asesiadau Risg Tân bob blwyddyn.

8.38 Mae'r sefyllfa wrthffeithiol yn cymryd bod 90% o adeiladau 18 metr+, 33% o flociau mawr o fflatiau (gan gynnwys pob adeilad 11–18 metr) ac 20% o

adeiladau llai eraill yn comisiynu asesiadau risg tân newydd/wedi'u diweddarau bob blwyddyn.

Rhagdybiaethau Achosion Diogelwch

8.39 Mae'r dadansoddiad yn cymryd mai dim ond adeiladau Categori 1 a fydd yn gorfod paratoi achos diogelwch. Mae'r dadansoddiad yn rhagdybio'r canlynol:

- Mae gan 20% o adeiladau achos diogelwch sy'n cael ei baratoi bob blwyddyn dros bum mlynedd gyntaf y polisi. Mae hyn yn cynnwys y prif bersonau atebol yn paratoi tystiolaeth ar gyfer achos diogelwch ac adroddiad achos diogelwch;
- Bydd angen arolwg adeilad ar 20% o achosion diogelwch i ategu'r gwaith o baratoi'r achos diogelwch;
- Bydd angen adroddiad achos diogelwch newydd bob blwyddyn ar 3% o adeiladau, oherwydd bod y prif berson atebol yn newid;
- Mae'r Awdurdod Diogelwch Adeiladau yn darparu cymorth i'r prif berson atebol i helpu i baratoi 10% o'r achosion diogelwch cyntaf sy'n cael eu paratoi ar gyfer adeiladau unigol;
- Ar ôl i'r achos diogelwch gael ei baratoi, bydd cost flynyddol i'r prif berson atebol wrth ei gadw'n gyfredol, gan adlewyrchu unrhyw newidiadau i'r adeilad yn ystod y flwyddyn;
- Pum mlynedd ar ôl paratoi'r achos diogelwch cychwynnol, cymerir y bydd pob adeilad yn comisiynu arolwg o'r adeilad ac yn paratoi adroddiad achos diogelwch wedi'i ddiweddarau.

Yr Edau euraidd

8.40 O ran natur a math o wybodaeth mae angen ei storio, mae'r dadansoddiad yn cymryd bod y gofynion yn wahanol rhwng Categori 1 a mathau eraill o adeiladau aml-annedd:

- Ar gyfer adeiladau Categori 1, mae'r Edau euraidd yn ei gwneud yn ofynnol storio'r canlynol yn ddigidol: cynlluniau digidol, achosion diogelwch, asesiad risgiau tân, strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr a'r holl ddogfennau perthnasol eraill;
- Ar gyfer mathau eraill o adeiladau aml-annedd, dim ond ar gyfer yr asesiad risg tân, unrhyw gwynion wedi'u gwneud i'r prif berson atebol neu amdano, ac unrhyw gynlluniau llawr sydd ar gael y mae'r Edau euraidd yn gwneud storio digidol yn ofynnol.

8.41 O ran y mathau o ddata y bydd angen eu paratoi a'r costau storio cysylltiedig, mae'r dadansoddiad yn cymryd, ar gyfer adeiladau Categori 1:

- Y bydd angen i 90% o adeiladau Categori 1 gaffael system storio data ar gyfer yr Edau euraidd sy'n cynnwys ffi flynyddol;
- Y bydd angen i 50% o adeiladau Categori 1 baratoi cynlluniau adeiladau 2D cyfredol i'w cynnwys yn yr Edau euraidd;
- Y bydd angen i 75% o adeiladau Categori 1 ychwanegu manylion strwythur a diogelwch tân at gynlluniau adeiladau presennol;
- Y bydd angen i 15% o adeiladau Categori 1 ddiweddarau cynlluniau eu hadeiladau bob blwyddyn o ganlyniad i newidiadau i'r adeilad;

8.42 Ar gyfer pob adeilad o fewn cwmpas, mae'r dadansoddiad yn cymryd:

- Y bydd angen i bob adeilad gynnal yr Edau euraidd a sicrhau ansawdd y data o fewn yr Edau euraidd;
- Y bydd prif berson atebol 1% o adeiladau yn newid, a bydd rhaid trosglwyddo'r Edau euraidd rhwng y prif berson atebol presennol a'r prif berson atebol newydd.

Cofrestru Adeiladau

8.43 Mae'r dadansoddiad yn cymryd bod y gofyniad i gofrestru adeilad yn berthnasol i adeiladau Categori 1 a Chategori 2:

- Rhagdybir y bydd awdurdodau diogelwch adeiladau'n gwario £20,000 yr un ar gyfartaledd ym Mlwyddyn 1 i sefydlu cronfa ddata ar gyfer storio gwybodaeth gofrestru a £10,000 y flwyddyn wedi hynny i gynnal a chadw'r gronfa ddata.
- Wedyn mae awdurdodau diogelwch adeiladau'n gofyn am wybodaeth gofrestru gan yr holl brif bersonau atebol yn raddol dros bum mlynedd;
- Mae pob person atebol yn treulio amser yn casglu ac yn cyflwyno'r wybodaeth gofrestru ym Mlynnyddoedd 1–5;
- Wedyn mae'r awdurdodau diogelwch adeiladau'n adolygu'r wybodaeth gofrestru ar gyfer pob adeilad ac yn hysbysu'r person atebol bod yr adeilad wedi'i gofrestru;
- Mae pob person atebol yn cyflwyno gwybodaeth ailgofrestru ar ôl pum mlynedd (ym Mlwyddyn 6).

8.44 Mae'r dadansoddiad yn cymryd, er mwyn cofrestru adeilad:

- Y bydd y person atebol yn mewnbynnu gwybodaeth allweddol am yr adeilad i dempled;
- Y bydd gwaith yn cael ei wneud ar 10% o adeiladau bob blwyddyn sy'n ei gwneud yn ofynnol diweddarau'r wybodaeth am yr adeilad.

Adrodd Gorfodol am Ddigwyddiadau

8.45 Mae'r dadansoddiad yn cymryd bod y gofynion yn berthnasol i adeiladau Categori 1 yn unig, a:

- Bod 25% o adeiladau'n wynebu digwyddiad y mae angen rhoi gwybod amdano bob blwyddyn (naill ai cydrannau sy'n hanfodol i ddiogelwch yn methu neu ddirywiad strwythurol);
- Cymerir y bydd 8% arall o adeiladau yn wynebu digwyddiad yn ystod gwaith adnewyddu y mae angen rhoi gwybod amdano (gan gymryd y bydd 10% o adeiladau'n cael eu hailwampio bob blwyddyn ac y bydd 76% o'r rhain yn wynebu digwyddiad y mae angen rhoi gwybod amdano);
- Ar gyfartaledd, cymerir ei bod yn cymryd 1.5 awr i'r person atebol roi gwybod am ddigwyddiad a 0.5 awr i'r rheoleiddiwr gofnodi a dadansoddi'r adroddiad.

Cyfrifoldebau Preswylwyr

8.46 Mae'r polisi yn ei gwneud yn ofynnol i breswylwyr gydymffurfio â dyletswyddau o dan y gyfundrefn diogelwch adeiladau, ac yn darparu i brif bersonau atebol/personau atebol pob adeilad o fewn y cwmpas allu cyhoeddi hysbysiadau tramgwydd i breswylwyr os na ellir datrys problemau'n anffurfiol.

8.47 O ran nifer a natur y digwyddiadau, mae'r dadansoddiad yn cymryd

- Ar gyfer adeiladau Categori 1, y bydd pum hysbysiad tramgwydd y flwyddyn fesul adeilad yn cael eu cyhoeddi – yn seiliedig ar ddigwyddiadau nodweddiadol, megis blocio llwybrau dianc neu gadw drysau tân ar agor;
- Ar gyfer adeiladau mawr eraill o dan 18 metr (fflatiau a llety myfyrwyr) cymerir y bydd rhwng dau a thri hysbysiad tramgwydd bob blwyddyn;
- Ar gyfer adeiladau bach eraill dan 11 metr (fflatiau a thai gwarchod), cymerir y bydd 75% yn cyflwyno hysbysiad tramgwydd bob blwyddyn;
- Ar gyfer tai wedi'u trosi a fflatiau, cymerir y bydd 15% yn cyflwyno hysbysiad tramgwydd bob blwyddyn;
- Cymerir ei bod yn cymryd un awr ar gyfartaledd i baratoi a chyflwyno hysbysiad.

Ymgysylltu â Phreswylwyr

8.48 Mae'r gofyniad yn berthnasol i bob adeilad aml-annedd. Mae'r dadansoddiad yn cymryd:

- Ei bod yn ofynnol i bob adeilad a reoleiddir baratoi gwybodaeth am ddiogelwch i breswylwyr ac ymateb i geisiadau am wybodaeth am ddiogelwch adeiladau;

- Mae'n ofynnol i bob adeilad Categori 1 baratoi strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr a chynnal cyfarfodydd i rannu gwybodaeth am ddiogelwch adeiladau;
- Rhagdybir bod 10% o adeiladau Categori 1 yn cynnal cyfarfodydd ychwanegol i drafod gwybodaeth am ddiogelwch yn ystod unrhyw ailwampio bob blwyddyn;
- Mae'n ofynnol i bob landlord roi gwybod i ddeiliaid contract am unrhyw newid i'r contract meddiannaeth.

Cwynion gan Breswylwyr.

8.49 Mae'r dadansoddiad yn cymryd ei bod yn ofynnol i bob adeilad a reoleiddir (Categoriâu 1, 2 a 3) sefydlu gweithdrefnau cwyno mewnol. Bydd llawer o adeiladau eisoes yn derbyn cwynion, ond mae'r dadansoddiad yn cymryd y bydd cwynion diogelwch adeiladau ychwanegol yn cael eu derbyn gan brif bersonau atebol o ganlyniad i sefydlu gweithdrefn gwyno. Mae nifer y cwynion ychwanegol wedi'u derbyn gan y prif berson atebol fel a ganlyn:

- Blociau o fflatiau 18 metr+: Pum cwyn ychwanegol y flwyddyn;
- Blociau mawr o fflatiau o dan 18 metr: 3.6 chwyn ychwanegol y flwyddyn;
- Llety myfyrwyr o dan 18 metr: 2.7 cwyn ychwanegol y flwyddyn;
- Blociau bach o fflatiau a thai gwarchod: 0.8 cwyn ychwanegol y flwyddyn;
- Mae 18% o dai wedi'u trosi/fflatiau uwchben mannau manwerthu'n cyflwyno cwyn bob blwyddyn

8.50 Cymerir nad yw 15% o gwynion yn cael eu datrys gan y prif berson atebol ond yn cael eu huwchgyfeirio i'r rheoleiddiwr.

8.51 Y nifer rhagdybiedig o gwynion ychwanegol wedi'u derbyn yn uniongyrchol gan yr Awdurdod Diogelwch Adeiladau yw:

- Un gwyn y flwyddyn ym mhob adeilad Categori 1 dros 18 metr;
- Un gwyn mewn 70% o flociau mawr o fflatiau y flwyddyn;
- Un gwyn mewn 50% o lety myfyrwyr y flwyddyn;
- Un gwyn mewn 20% o flociau bach o fflatiau a thai gwarchod y flwyddyn;
- Un gwyn mewn 2% o dai wedi'u trosi/fflatiau uwchben siopau y flwyddyn.

Gorfodi

8.52 Mae'r dadansoddiad yn cymryd y bydd costau gorfodi yn berthnasol i bob adeilad o fewn y cwmpas.

Nifer a lefel y digwyddiadau

8.53 Mae digwyddiadau'n cael eu categoreiddio yn fân ddigwyddiadau, digwyddiadau canolig neu ddigwyddiadau mawr; Rhagdybir y canlynol:

- Mae 15% o adeiladau Categori 1 yn cael mân ddigwyddiad bob blwyddyn;
- Mae 10% yn cael digwyddiad canolig bob blwyddyn;
- Mae 5% yn cael digwyddiad mawr bob blwyddyn;
- Ar gyfer adeiladau Categori 2 a Chategori 3, Cymerir bod nifer y digwyddiadau'n gymesur â nifer y fflatiau yn yr adeilad o'i gymharu â'r adeilad Categori 1 cyfatebol;
- Ar gyfer tai wedi'u trosi/fflatiau uwchben siopau, cymerir mai dim ond mân ddigwyddiadau a fydd yn digwydd (ni fydd unrhyw un yn destun digwyddiad canolig neu fawr).

Cyflwyno hysbysiad

8.54 Rhagdybir y canlynol:

- Bod 80% o ddigwyddiadau mawr yn cael hysbysiad anffurfiol – cymerir mai llythyr yw hwn sy'n gofyn i'r mater gael ei ddatrys;
- Bod 70% o ddigwyddiadau canolig yn cael hysbysiad anffurfiol – cymerir mai llythyr yw hwn sy'n gofyn i'r mater gael ei ddatrys;
- A bod 60% o digwyddiadau mân yn cael hysbysiad anffurfiol – cymerir mai llythyr yw hwn sy'n gofyn i'r mater gael ei ddatrys;

Hysbysiadau ffurfiol

8.55 Rhagdybir y canlynol:

- Ar gyfer adeiladau Categori 1
 - Bod hysbysiad cydymffurfio'n cael ei gyflwyno i 30% o adeiladau;
 - Bod hysbysiad gweithredu ar frys yn cael ei gyflwyno i 5% o adeiladau;
 - Bod hysbysiad gwybodaeth yn cael ei gyflwyno i 10% o adeiladau;
 - Bod hysbysiad cosb benodedig yn cael ei gyflwyno i 10% o adeiladau;
 - Bod 3% o adeiladau yn destun achos cyfreithiol.
- Ar gyfer adeiladau Categori 2 a Chategori 3:
 - Bod 10% o ddigwyddiadau canolig/mawr sy'n cael hysbysiad anffurfiol hefyd yn cael hysbysiad ffurfiol – cymerir mai hysbysiad cosb benodedig/cydymffurfio yw hwn gan y rheoleiddiwr sy'n bygwth camau cyfreithiol;

- Bod 10% o ddigwyddiadau mawr a 2% o ddigwyddiadau canolig sy'n cael hysbysiad ffurfiol yn destun camau cyfreithiol – y cymerir eu bod yn cynnwys achos cyfreithiol;
- Bod 10% o ddigwyddiadau mawr sy'n arwain at achos cyfreithiol yn arwain at erlyniad;

Tystysgrif Adeilad

8.56 Mae'r dadansoddiad yn cymryd bod y gofyniad i wneud cais am Dystysgrif Adeilad yn berthnasol i adeiladau Categori 1:

- Gofynnir i 20% o adeiladau gyflwyno gwybodaeth ar gyfer Tystysgrif Adeilad bob blwyddyn;
- Mae prif bersonau atebol yn cyflwyno adroddiad achos diogelwch, strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr, manylion y system gwynion ac adroddiadau digwyddiadau gorfodol;
- Mae'r Awdurdod Diogelwch Adeiladau'n adolygu'r wybodaeth a gyflwynwyd gan y prif berson atebol;
- Mae'r Awdurdod Diogelwch Adeiladau'n cydlynu â'r Awdurdod Diogelwch Tân ac yn archwilio'r adeilad fel rhan o gynhyrchu'r Dystysgrif Adeilad;
- Mae'r Awdurdod Diogelwch Adeiladau'n cyhoeddi Tystysgrif Adeilad.

Tribiwnlysoedd

8.57 Mae'r costau amcangyfrifedig yn cynnwys hyfforddi a recriwtio aelodau'r panel a'r costau gweinyddol ar gyfer cydlynu'r panel.

8.58 Costau rhagdybiedig achosion Tribiwnlys – gan gynnwys apelau yn erbyn hysbysion cosb benodedig a sancsiynau eraill

Costau Eraill

8.59 Mae'r dadansoddiad yn asesu nifer o gostau generig eraill y polisi megis:

- Llywodraeth Cymru yn paratoi llawlyfr i roi gwybod i drigolion am y polisi diogelwch adeiladau;
- Llywodraeth Cymru yn paratoi canllawiau ar gyfer prif bersonau atebol wrth ymdrin â chwynion;
- Llywodraeth Cymru yn paratoi canllawiau ar gyfer cofrestru adeiladau;
- Rheoleiddwyr yn datblygu a chynnal system TG ar gyfer derbyn a storio gwybodaeth am dystysgrifau adeilad a chofrestru adeiladau (ar gyfer Opsiwn 2 dim ond ar gyfer Awdurdodau Diogelwch Adeiladau sydd ag adeilad 18 metr+ yn eu hardal y mae angen cronfa ddata, bydd angen i bob Awdurdod Diogelwch Adeiladau gael cronfa ddata ar gyfer Opsiwn 3).

8.60 Mae rhagor o fanylion am y dull a'r fethodoleg modelu costau yn yr Adroddiad Model Cost a gyhoeddir ar wefan y Senedd ar gyfer Deddf Diogelwch Adeiladau (Cymru).

Y dull a'r fethodoleg modelu manteision

Y mathau o fanteision a ystyriwyd

Manteision y mae eu gwerth wedi cael eu pennu

8.61 Y manteision y mae eu gwerth wedi cael eu pennu yw:

- Marwolaethau ac anafiadau a osgoir o ganlyniad i (i) llai o danau (ac ymlediad y tanau hynny) mewn ardaloedd cymunol a (ii) llai o danau (ac ymlediad y tanau hynny) yn dechrau mewn uned breswyl.
- Effeithiau a osgoir ar iechyd meddwl/llesiant y rhai y byddai tanau a osgoir/ymlediad tanau wedi effeithio arnynt yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol (ond nid y manteision o ran iechyd meddwl/llesiant preswylwyr pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth am eu bod yn teimlo'n fwy diogel yn eu cartrefi);
- Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag iechyd wedi'u hosgoi gan gynnwys difrod i eiddo, colli eitemau o eiddo personol, dadleoli a chostau gwasanaethau eraill.

8.62 Mae'r dadansoddiad o fanteision yn cyfrif y categorïau canlynol o effeithiau ar iechyd ac effeithiau nad ydynt yn rhai iechyd:

- *Effeithiau ar iechyd*
 - Marwolaethau – preswylwyr
 - Anafiadau Difrifol – preswylwyr
 - Mân Anafiadau – preswylwyr
 - Anafiadau - gwasanaethau achub
 - Iechyd meddwl - iselder - preswylwyr/pobl nad ydynt yn breswylwyr
 - Iechyd meddwl – costau sgrinio
 - Iechyd meddwl - triniaeth – preswylwyr
 - Iechyd meddwl - triniaeth – pobl nad ydynt yn breswylwyr
- *Effeithiau nad ydynt yn rhai iechyd*
 - Eiddo personol a gollir
 - Llety dros dro
 - Cyfarfodydd â phreswylwyr
 - Dymchwel adeilad
 - Cost ailadeiladu / trwsio

- Ffioedd cyfreithiol
- Gwaith cyweirio arbenigol
- Ymchwiliad gan arbenigwyr
- Rhent a gollir o ofod masnachol

8.63 Yn ogystal, mae'r asesiad yn yr RIA yn amcangyfrif costau digwyddiadau strwythurol gaiff eu hosgoi trwy bolisi.

Dull a ddefnyddiwyd i fesur y manteision y mae eu gwerth wedi cael ei bennu

8.64 Mae'r camau a gymerwyd fel rhan o'r dadansoddiad fel a ganlyn:

Cam 1: Categoriadeiddio adeiladau sydd o fewn y cwmpas – bwriedir i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd wneud adeiladau preswyl amlfeddiannaeth presennol yn fwy diogel yng Nghymru, o adeiladau preswyl uchel iawn a adeiladwyd yn bwrpasol i gartrefi a droswyd sy'n cynnwys dwy uned breswyl neu fwy. At ddibenion y dadansoddiad, mae adeiladau o fewn y cwmpas wedi cael eu categoriadeiddio yn ôl uchder/maint fel a ganlyn. Yn gyntaf, cafodd adeiladau eu rhannu yn bedwar grŵp cyffredinol

- (i) adeiladau categori 1 – o leiaf 18 metr o uchder neu o leiaf saith llawr,
- (ii) adeiladau categori 2 – llai na 18 metr o uchder a llai na saith llawr, ac o leiaf 11 metr o uchder neu o leiaf pum llawr,
- (iii) adeiladau categori 3 – llai nag 11 metr o uchder a llai na phum llawr,
- (iv) tai amlfeddiannaeth perthnasol.

Mae'r nifer mwyaf o adeiladau o gryn dipyn yn perthyn i ddiffiniad categori 3, ac at ddiben y dadansoddiad, cafodd y rhain eu rhannu, unwaith eto yn seiliedig ar uchder/maint, i'r 3 is-gategori canlynol

- bloc mawr o fflatiau (gyda mwy na 25 o fflatiau);
- bloc bach o fflatiau (rhwng 6 a 25 o fflatiau)
- tai a droswyd (rhwng 2 a 5 fflat).

Roedd yn bwysig gwahaniaethu yn ôl uchder a maint am fod y rhain yn effeithio ar nifer y bobl a'r anheddau y gallai tân effeithio'n uniongyrchol arnynt.

Cam 2: Nodi mathau cyffredin o ddigwyddiadau tân – nod y mesurau o dan y gyfundrefn newydd yw lleihau nifer y tanau sy'n dechrau mewn unedau preswyl ac mewn ardaloedd cymunol ac yn achos y tanau hynny sy'n dechrau, atal ymlediad y naill fath o dân ym mhob adeilad sydd o fewn y cwmpas (y tu allan a/neu'r tu mewn i'r adeilad).

- = Tanau sy'n ymledu sy'n tueddu i arwain at y costau/colledion mwyaf, felly un o brif feysydd ffocws y dadansoddiad yw cyfrifo gwerth ymlediad tân a osgoir.
- = Bydd tanau sy'n dechrau mewn unedau preswyl ond sydd wedi'u cyfyngu i'r ystafell lle dechreuodd y tân neu'r uned breswyl a thanau sy'n dechrau mewn ardaloedd cymunol (fel coridorau, storfeydd

biniau a chynteddau), ond nad ydynt yn ymledu i lawr arall, yn fwy niferus ond bydd y costau/colledion sy'n gysylltiedig â phob un yn llai o gymharu â thanau sy'n ymledu.

- Yn amlwg, o fewn y rhain, mae/bydd llawer o wahanol fathau o ddigwyddiadau o danau'n cychwyn ac yn ymledu ond at ddibenion y dadansoddiad, roedd yn bwysig nodi nifer bach o fathau o ddigwyddiadau o danau'n cychwyn ac yn ymledu y gellir eu defnyddio i gynrychioli'r mwyafrif o ddigwyddiadau tân. Mae'r symleiddio hwn yn hanfodol er mwyn cynnal y dadansoddiad. Wrth nodi'r mathau o ddigwyddiadau o danau'n cychwyn ac yn ymledu i ganolbwyntio arnynt yn y dadansoddiad, mae angen hefyd ystyried y ffynonellau data sydd ar gael a chyfyngiadau data.
- O safbwynt nodi a phennu gwerth y mathau o ymlediad tân i ganolbwyntio arnynt yn y dadansoddiad - mae'r dadansoddiad yn mabwysiadu'r mathau o ymlediad tân a ddefnyddiwyd yn nadansoddiad Lloegr ac yn ychwanegu mathau eraill er mwyn adlewyrchu'r ystod ehangach o adeiladau sydd o fewn cwmpas y gyfundrefn yng Nghymru. Yna mae'r dadansoddiad yn defnyddio'r un sail i bennu gwerth y rhain ag a ddefnyddir yn nadansoddiad Lloegr (gan ddefnyddio methodoleg Llyfr Gwyrdd Trysorlys EF ar gyfer pennu gwerth effeithiau iechyd a osgoir fel anafiadau a marwolaethau a osgoir, costau eiddo a osgoir fel difrod i adeiladau ac eiddo personol a chostau ehangach a osgoir fel costau ailgartrefu)
 - = Mae'r gyfundrefn yn Lloegr yn canolbwyntio ar adeiladau sy'n 18 metr o uchder neu'n uwch yn unig, ond bydd y gyfundrefn yng Nghymru yn cynnwys pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth ni waeth beth fo'i uchder. Felly, mae'r dadansoddiad hwn yn ychwanegu rhai mathau eraill o ddigwyddiadau o ymlediad tân i adlewyrchu adeiladau llai/sy'n llai uchel.
 - = Felly, y mathau o ddigwyddiadau o ymlediad tân a fabwysiadir yn y dadansoddiad hwn yw:
 - = Digwyddiadau mawr – sy'n gymwys i adeiladau categori 1 a 2 mawr lle mae'r tân yn effeithio ar yr adeilad cyfan ac mae nifer mawr o anafusion.
 - = Digwyddiadau canolig – sy'n gymwys i bob adeilad (gan gynnwys adeiladau categori 3 a thai amlfeddiannaeth) lle mae'r tân yn effeithio ar yr adeilad cyfan ond lle ceir nifer cyfyngedig o anafusion;
 - = Mân ddigwyddiadau – sy'n gymwys i bob adeilad lle mae'r tân yn ymledu y tu hwnt i'r ystafell lle dechreuodd ond lle caiff ei gyfyngu i 1 neu 2 lawr.
- O safbwynt nodi a phennu gwerth mathau o danau sy'n dechrau ond nad ydynt yn ymledu, mae'r dadansoddiad yn dibynnu ar categorïau Ystadegau Tân Cymru¹⁰ a ddefnyddir i gofnodi nifer y tanau a chostau tanau ac yn ychwanegu ar 'adroddiad costau tân' y Swyddfa Gartref.

¹⁰ StatsCymru [Digwyddiadau tân](#)

- O safbwynt tanau sy'n cychwyn mewn unedau preswyl – dim ond data ar nifer y tanau sy'n dechrau a gaiff eu cyfyngu i'r ystafell lle gwnaethant ddechrau (nid yr uned breswyl lle gwnaethant ddechrau) sydd ar gael. Felly, ni all y dadansoddiad wahaniaethu rhwng nifer y tanau sy'n ymledu o'r ystafell lle gwnaethant ddechrau ond a gaiff eu cyfyngu i'r uned breswyl a thanau sy'n ymledu y tu hwnt i'r uned breswyl i un llawr neu fwy. Mae'r dadansoddiad, felly, yn rhagdybio cost gyfartalog ar gyfer tanau sy'n ymledu y tu hwnt i'r ystafell lle gwnaethant ddechrau ac a gaiff eu cyfyngu ar un llawr. Mae cost y tanau hyn yn seiliedig ar y dadansoddiad a wnaed yn Lloegr sy'n amcangyfrif costau tanau sy'n ymledu y tu hwnt i'r fflat lle gwnaethant ddechrau ac a gaiff eu cyfyngu ar un llawr. Fodd bynnag, efallai y bydd hyn yn golygu y bydd yr amcangyfrif o gostau rhai o'r tanau a osgoir yn rhy uchel oherwydd bydd cyfran o'r rhai y nodir yn ystadegau tân Cymru eu bod wedi ymledu y tu hwnt i'r ystafell lle gwnaethant ddechrau, wedi'u cyfyngu i'r uned breswyl. Fodd bynnag, mae cyfyngiadau'r ystadegau yn golygu nad oes modd defnyddio unrhyw opsiwn modelu arall. Fodd bynnag, disgwylir y bydd y darpariaethau yn y Ddeddf yn arwain yn bennaf at welliannau a fydd yn lleihau ymlediad tanau. Mae'r dadansoddiad, felly, yn rhagdybio bod tanau sy'n ymledu y tu hwnt i'r ystafell lle gwnaethant ddechrau yn cael eu cynnwys o fewn y math o fân ddigwyddiad ymlediad tân a nodir uchod.
- O safbwynt tanau sy'n dechrau mewn ardaloedd cymunol – mae data ar gael ar nifer y tanau sy'n dechrau a nifer y tanau sydd/nad ydynt yn ymledu y tu hwnt i'r llawr lle gwnaethant ddechrau, felly mae modd modelu'r rhain. Rhagdybir y caiff y tanau sy'n ymledu y tu hwnt i'r llawr lle gwnaethant ddechrau eu cynnwys yn y mathau o ddigwyddiadau mawr/canolig a mân ddigwyddiadau uchod. Caiff y rhai nad ydynt yn ymledu eu hychwanegu fel pedwerydd categori tân, sef y categori olaf, at yr uchod.

Cam 3: Amcangyfrif graddau a graddfa anafusion a cholledion eraill sy'n gysylltiedig â phob math o ddigwyddiad tân

- O safbwynt digwyddiad tân mawr mewn adeilad preswyl amlfeddiannaeth mawr, mae'r dadansoddiad hwn yn mabwysiadu'r un rhagdybiaethau ynghylch graddau'r difrod a natur yr anafusion sy'n gysylltiedig â'r gwahanol fathau o ddigwyddiadau a nodwyd yn nadansoddiad Lloegr. Mae gwaith ymchwil heb ei gyhoeddi gan Adroit Economics Ltd yn dangos bod dyluniad adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru yn debyg i'r rhai yn Lloegr ac, yn ogystal â hynny, fod cladin tebyg a diffygion eraill o ran adeiladwaith, sy'n arwain at y potensial o ymlediad tân cyflym, i'w gweld mewn adeiladau yng Nghymru hefyd, felly rhagdybir y gallai mathau tebyg o ymlediad tân ddigwydd yng Nghymru. Nododd dadansoddiad Lloegr restr lawn o'r mathau o golledion sy'n gysylltiedig â digwyddiad ymlediad tân mawr drwy adolygu nifer o ddigwyddiadau ymlediad tân mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn ogystal â defnyddio canfyddiadau o Ymchwiliad Grenfell, wrth iddynt ddod i'r amlwg. Fel gyda dadansoddiad Lloegr, mae'r dadansoddiad hwn yn rhagdybio mai dim ond cyfran o'r anafusion sy'n debygol o ddigwydd mewn digwyddiadau ymlediad tân yn y dyfodol, o

ganlyniad i newidiadau i strategaeth Gwasanaethau Tân ac Achub a newidiadau i ymddygiad preswylwyr o ran gadael adeilad mewn argyfwng. Yna caiff cyfran y colledion ei haddasu ymhellach i adlewyrchu maint yr adeilad (a nifer y fflatiau) ac i ba raddau y mae'r tân yn ymledu.

- Mae'r tabl isod yn amcangyfrif graddfa'r colledion ar gyfer digwyddiad tebyg i Dŵr Grenfell.

Tabl 8.4: Graddfa'r golled ar gyfer digwyddiad tebyg i Dŵr Grenfell

		Costau Economaidd Tŵr Grenfell
Math o effaith	Math o uned	nifer yr unedau
Effeithiau ar lechyd		
Marwolaethau – preswylwyr	nifer y personau	72
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	nifer y personau	20
Mân Anafiadau – preswylwyr	nifer y personau	42
Anafiadau - gwasanaethau achub	nifer y personél brys	114
iechyd meddwl - triniaeth - preswylwyr	nifer y preswylwyr	231
lechyd meddwl - op - sgrinio	nifer y bobl nad ydynt yn breswylwyr - teulu, ffrindiau, cymdogion	11,000
lechyd meddwl - triniaeth - arall	nifer y bobl nad ydynt yn breswylwyr - teulu, ffrindiau, cymdogion	3,630
lechyd meddwl - lles - osgoi iselder	nifer y bobl nad ydynt yn breswylwyr - teulu, ffrindiau, cymdogion	3,630
Effeithiau nad ydynt yn rhai iechyd		
Dymchwel adeilad	nifer yr adeiladau	1
Cost ailadeiladu	nifer y fflatiau	120

Eiddo personol a gollir	nifer y fflatiau	120
Gwaith cyweirio arbenigol	nifer y fflatiau	120
Llety dros dro	nifer y preswylwyr	231
Rhent a gollir o ofod masnachol	nifer yr wythnosau	48
Ymchwiliad gan arbenigwyr	cost gyfartalog ymchwiliad	1
Ffioedd cyfreithiol	cost gyfartalog ymchwiliad	1
Cyfarfodydd â phreswylwyr	nifer y cyfarfodydd	10

Fel dadansoddiad Lloegr, mae'r dadansoddiad hwn yn rhagdybio mai dim ond cyfran o'r effeithiau fydd yn debygol o ddigwydd mewn tanau sy'n lledaenu yn y dyfodol, o ganlyniad i newidiadau i strategaethau Gwasanaethau Tân ac Achub a newidiadau i drefniadau gwacáu adeiladau mewn argyfwng. Mae'r gyfran hon yn newid ymhellach yn ôl maint yr adeilad, gan gynnwys nifer y fflatiau, a'r graddau y mae'r tân yn lledaenu. Mae'r tabl isod yn dangos y gyfran dybiedig o golledion Tŵr Grenfell fyddai'n digwydd ym mhob math o dân o fewn adeiladau Categori 1 -- sef y rhai dros 18 metr o uchder.

Tabl 8.5: Rhagdybiaethau ynghylch y gyfran o golledion Tŵr Grenfell fyddai'n digwydd ym mhob math o dân sy'n lledaenu mewn adeiladau Cat 1

Math o effaith	Digwyddiad mawr - gyda marwolaethau	Digwyddiad mawr - gyda llai o farwolaethau	Digwyddiad canolig - gydag anafusion	Digwyddiad canolig - heb anafusion	Mân ddigwyddiad - 2 lawr	Mân ddigwyddiad - 1 llawr
Effeithiau ar iechyd						
Marwolaethau – preswylwyr	25%	5%	*	0%	*	*
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	25%	25%	*	0%	*	*
Mân Anafiadau – preswylwyr	25%	25%	*	0%	*	*
anafiadau - gwasanaethau achub	25%	25%	5%	0%	0%	0%
iechyd meddwl - triniaeth - preswylwyr	50%	25%	5%	0%	0%	0%
iechyd meddwl - op - sgrinio	50%	25%	5%	0%	0%	0%

iechyd meddwl - triniaeth - arall	50%	25%	5%	0%	0%	0%
iechyd meddwl - lles - osgoi iselder	50%	25%	5%	0%	0%	0%
Effeithiau nad ydynt yn rhai iechyd						
dymchwel adeilad	100%	100%	0%	0%	0%	0%
cost ailadeiladu	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
eiddo personol a gollir	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
cyweirio arbenigol	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
llety dros dro	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
rhent a gollir o ofod masnachol	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
ymchwiliad gan arbenigwyr	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
ffioedd cyfreithiol	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
cyfarfodydd â phreswylwyr	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%

- O safbwynt digwyddiadau tân canolog, mân ddigwyddiadau tân a thanau mewn ardaloedd cymunol ym mhob adeilad preswyl amlfeddiannaeth a thŷ amlfeddiannaeth, mae'r dadansoddiad hwn hefyd yn defnyddio ystadegau tân lefel digwyddiad ar gyfer Cymru sy'n rhoi data ar nifer yr anafusion sy'n gysylltiedig â gwahanol fathau o danau. Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif graddau'r difrod yn seiliedig ar faint yr adeilad (a nifer y fflatiau) ac i ba raddau y mae'r tân yn ymledu.

Cam 4: Pennu gwerth y colledion – unwaith eto, mae'r dadansoddiad hwn yn defnyddio gwaith a wnaed ar gyfer dadansoddiad Lloegr, a oedd yn seiliedig ar gyfuniad o ystadegau cyhoeddus; tystiolaeth o dân Tŵr Grenfell, ynghyd â gwaith ymchwil a dadansoddi mewn perthynas â nifer o danau mawr diweddar. Mae'r dadansoddiad hefyd yn defnyddio metrigau eraill fel cost gyfartalog tân a'r gost i ailadeiladu.

Tabl 8.6: Gwerthoedd fesul Uned a ddefnyddir yn y Dadansoddiad ar gyfer Pob Math o Effaith

Math o effaith	Math o uned	Cost economaidd fesul uned
Effeithiau ar lechyd		
Marwolaethau – preswylwyr	y pen	£2,650,033
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	y pen	£294,835
Mân Anafiadau – preswylwyr	y pen	£22,652
Anafiadau - gwasanaethau achub	y pen	£98,849
iechyd meddwl - triniaeth - preswylwyr	y pen	£11,000
lechyd meddwl - op - sgrinio - teulu, ffrindiau, cymdogion	y pen	£200
lechyd meddwl - triniaeth - teulu, ffrindiau, cymdogion	y pen	£6,000
lechyd meddwl - lles - osgoi iselder - preswylwyr, teulu, ffrindiau, cymdogion	y pen	£60,000
Effeithiau nad ydynt yn rhai iechyd		
Dymchwel adeilad	fesul adeilad	£800,000
Cost ailadeiladu	fesul fflat	£300,000
Eiddo personol a gollir	fesul fflat	£25,000
Gwaith cyweirio arbenigol	fesul fflat	£2,000
Llety dros dro	fesul preswlydd	£1,200
Rhent a gollir o ofod masnachol	fesul wythnos	£15,000

Ymchwiliad gan arbenigwyr	fesul adeilad	£250,000
Ffioedd cyfreithiol	fesul adeilad	£1,000,000
Cyfarfodydd â phreswylwyr	fesul cyfarfod	£1,250

Amcangyfrifir costau economaidd pob math o dân yn yr adeiladau dan sylw (e.e. adeiladau Cat 1) trwy neilltuo cost economaidd fesul uned ar gyfer pob math o effaith yn ôl cyfran colledion digwyddiad tebyg i Dwr Grenfell y tybir eu bod yn digwydd yng nghategori'r adeilad. Er enghraifft, amcangyfrifir costau economaidd marwolaethau (preswylwyr) ar gyfer math o dân (e.e. tân mawr gyda nifer o farwolaethau) fel a ganlyn: dangosir gwerth uned o farwolaeth yn Nhabl 8.6 (£2,650,033) * % o golledion Tŵr Grenfell yn Nhabl 8.5 (25%) * nifer y marwolaethau yn Nhabl 8.4 (72) = £47m. Dyna gofnod cyntaf y tabl canlynol sy'n cyflwyno amcangyfrif o'r colledion ar gyfer pob math o dân o fewn adeiladau Categori 1 yng Nghymru.

Tabl 8.7: Costau Economaidd Tanau ar gyfer Adeiladau Cat 1							
Math o effaith	Digwyddiad mawr - gyda nifer o farwolaethau	Digwyddiad mawr - gyda llai o farwolaethau	Digwyddiad canolig - gyda marwolaethau	Digwyddiad canolig - heb farwolaethau	mân ddigwyddiad - 2 lawr	mân ddigwyddiad - 1 llawr	Tanau mewn manau cyffredin
Effeithiau ar lechyd							
Marwolaethau – preswylwyr	£47,700,599	£9,540,120	£441,672	£0	£82,814	£82,814	£ -
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	£1,474,174	£1,474,174	£147,417	£0	£59,888	£59,888	£22,593
Mân Anafiadau – preswylwyr	£237,843	£237,843	£11,326	£0	£4,601	£4,601	£1,736

Anafiadau - gwasanaethau achub	£2,817,183	£2,817,183	£563,437	£0	£0	£0	£ -
iechyd meddwl - triniaeth - preswylwyr	£1,270,500	£635,250	£127,050	£0	£0	£0	£ -
iechyd meddwl - op - sgrinio	£1,100,000	£550,000	£110,000	£0	£0	£0	£ -
iechyd meddwl - triniaeth - arall	£10,890,000	£5,445,000	£1,089,000	£0	£0	£0	£ -
iechyd meddwl - lles - osgoi iselder	£108,900,000	£54,450,000	£10,890,000	£25,200	£25,200	£25,200	£25,200
Cyfanswm y costau iechyd, £6m	£174m	£75m	£13m	£0.03m	£0.2m	£ 0.2m	£0.05m
Effeithiau nad ydynt yn rhai iechyd							
Dymchwel adeilad	£800,000	£800,000	£0	£0	£0	£0	
Cost ailadeiladu	£18,000,000	£18,000,000	£3,600,000	£3,600,000	£360,000	£180,000	£22,100
Eiddo personol a gollir	£1,500,000	£1,500,000	£300,000	£300,000	£30,000	£15,000	

Gwaith cyweirio arbenigol	£120,000	£120,000	£24,000	£24,000	£2,400	£1,200	
Llety dros dro	£138,600	£138,600	£27,720	£27,720	£2,772	£1,386	
Rhent a gollir o ofod masnachol	£360,000	£360,000	£72,000	£72,000	£7,200	£3,600	
Ymchwiliad gan arbenigwyr	£125,000	£125,000	£25,000	£25,000	£2,500	£1,250	
Ffioedd cyfreithiol	£500,000	£500,000	£100,000	£100,000	£10,000	£5,000	
Cyfarfodydd â phreswylwyr	£6,250	£6,250	£1,250	£1,250	£125	£63	£63
Cyfanswm y costau nad ydynt yn rhai iechyd, £m	£21.5m	£21.5m	£4.1m	£4.1m	£0.4m	£0.2m	£0.02m

Cam 5: Uwchraddio – y cam olaf yn y dadansoddiad yw amcangyfrif nifer y digwyddiadau o'r fath (a gwerth colledion cysylltiedig) ledled Cymru, mewn adeiladau sydd o fewn y cwmpas, dros y cyfnod o 10 mlynedd, gyda'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd a hebddi. Mae'r cam hwn yn golygu amcangyfrif llinell sylfaen y tebygolrwydd o danau, asesu'r gostyngiad posibl yn y risg dros amser yn sgil gwaith cyweirio o dan y senario sylfaenol, a gwaith lliniaru risg ychwanegol trwy fesurau'r polisi. Y canlyniad yw gostyngiad a briodolir i'r polisi mewn tanau, ynghyd â gwerth ariannol y digwyddiadau hynny gafodd eu hosgoi. Mae'r gweithgareddau a'r rhagdybiaethau sy'n sail i'r senarios gwrthffeithiol a pholisi wedi'u hamlinellu isod:

Heb y Ddeddf (Gwrthffeithiol) -- Amcangyfrifir y tebygolrwydd blynyddol y bydd pob math o dân yn digwydd ar draws categorïau adeiladau yng Nghymru trwy ddefnyddio ffigurau llinell sylfaen dadansoddiad Lloegr, wedi'u haddasu ar gyfer cyfran Cymru o'r

stoc adeiladau ac ystadegau tân (senario cyn-wrth-ffeithiol). Dros y cyfnod gwerthuso o 10 mlynedd, disgwylir i'r tebygolrwydd ostwng yn sgil cyweirio mwy o adeiladau sydd mewn perygl, rheolaeth well ar adeiladau, a gwell ymgysylltiad â phreswylwyr - gan yn arbennig leihau'r risg i dân ledaenu mewn adeiladau talach (senario gwrthffeithiol). Gwneir addasiadau i adlewyrchu perthnasedd amrywiol gwaith cyweirio ar adeiladau yn ôl eu uchder.

Yn sgil y Ddeddf (Trefn y Polisi) -- Mae'r dadansoddiad yn rhag-weld rhagor o ostyngiad yn y risgiau o ledaenu tân trwy fesurau o dan y drefn newydd. Cymerir yn ganiataol y bydd prif bobl atebol yn mynd ati'n rhagweithiol i asesu adeiladau ac i gydweithio â thrigolion i ddelio â phroblemau a nodir. Disgwylir i'r Ddeddf gael yr effaith fwyaf ar leihau tanau mawr mewn adeiladau Categori 1, a lleihad mwy cymedrol i'r risg mewn adeiladau llai a mathau llai difrifol o dân. Gwneir addasiadau i'r ffigurau i adlewyrchu'r amrywiad hwn.

Dilyniant cyfrifiadau darluniadol ar gyfer adeiladau categori 1 yng nghanam 5 (Uwchraddio)

Mae'r adran hon yn disgrifio enghraifft waith sy'n dangos y fethodoleg a ddefnyddir i amcangyfrif y manteision—o ran llai o danau a'u gwerth economaidd cysylltiedig—y gellir eu priodoli i'r Ddeddf Diogelwch Adeiladau, yn ychwanegol at y rheini a ddisgwylir o dan y senario gwrthffeithiol. Mae'r enghraifft yn ymdrin ag adeiladau Categori 1, gyda chyfrifiadau tebyg wedi'u cymhwyso i gategoriâu adeiladu eraill.

Amcangyfrif llinell sylfaen y tebygolrwydd o danau (cyn-wrthffeithiol)

Mae'r risgiau llinell sylfaen o dân yn cael eu hasesu gan ddefnyddio data hanesyddol ar gyfer y senario cyn y polisi (gwrthffeithiol). Mae'r risgiau o danau mawr yn seiliedig ar ddadansoddiadau Lloegr a'u haddasu i adlewyrchu amodau yng Nghymru. Mae'r risgiau o danau canolig a mân-danau yn deillio o ystadegau tanau Cymru y cyfnod o bum mlynedd rhwng 2018 a 2023.

Tabl 8.8: Amcangyfrif o'r risg o danau - cyn-wrthffeithiol (Llinell Sylfaen) - (% y tebygolrwydd y bydd tân yn digwydd bob blwyddyn - data hanesyddol)

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Digwyddiadau'r flwyddyn	bl1	bl2	bl3	bl4	bl5	bl6	bl7	bl8	bl9	bl10
Digwyddiad mawr - 25% marwolaethau	0.00030	0.0003	0.0003	0.0003	0.0003	0.0003	0.0003	0.0003	0.0003	0.0003	0.0003
Digwyddiad mawr (colli adeilad cyfan)	0.00192	0.0019	0.0019	0.0019	0.0019	0.0019	0.0019	0.0019	0.0019	0.0019	0.0019
Digwyddiad canolig (anafusion)	0.20000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000
Digwyddiad canolig (heb anafusion)	0.27000	0.2700	0.2700	0.2700	0.2700	0.2700	0.2700	0.2700	0.2700	0.2700	0.2700
mân ddigwyddiad (2 lawr)	0.07000	0.0700	0.0700	0.0700	0.0700	0.0700	0.0700	0.0700	0.0700	0.0700	0.0700
mân ddigwyddiad (1 llawr)	0.96000	0.9600	0.9600	0.9600	0.9600	0.9600	0.9600	0.9600	0.9600	0.9600	0.9600
Tanau mewn mannau cyffredin	5.38000	5.3800	5.3800	5.3800	5.3800	5.3800	5.3800	5.3800	5.3800	5.3800	5.3800

Lleihau risg i ymdrechion cyweirio o dan y senario gwrth-ffeithiol

Disgwylir gwelliant mewn diogelwch tân hyd yn oed heb weithredu'r Ddeddf. Ysgogir hynny gan y gyfran o'r adeiladau gaiff eu cyweirio, rheolaeth well ar adeiladau, arferion gwacáu adeiladau pan fydd tân, ac ymgysylltu â thrigolion. Mae'r ymdrechion hyn yn arbennig o effeithiol o ran lleihau'r risg y bydd tân difrifol yn lledaenu mewn adeiladau talach. Mae eu heffaith ar strwythurau is yn llai. Cymhwysir ffactor addasu lleihau risg i gyfrif am yr amrywiad hwn.

Tabl 8.9: Y gwelliant disgwyliedig i ddiogelwch tân heb y Ddeddf, yn seiliedig ar y gyfran gynyddol o adeiladau sy'n cael eu cyweirio (newidiadau i'r gwrthffeithiol sylfaenol)											
		bl1	bl2	bl3	bl4	bl5	bl6	bl7	bl8	bl9	bl10
Lleihad yn y risg		10%	20%	30%	40%	50%	55%	60%	65%	70%	70%
Risg gymharol i dân ledaenu yn sgil cyweirio diffygion o'i gymharu ag ystadegau tân sylfaenol		90%	80%	70%	60%	50%	45%	40%	35%	30%	30%
Effeithiau gros net y gwrthffeithiol											
	ffactor addasu'r lleihad yn y risg	bl1	bl2	bl3	bl4	bl5	bl6	bl7	bl8	bl9	bl10
Digwyddiad mawr – 25% marwolaethau	100%	0.0003	0.0002	0.0002	0.0002	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001

Digwyddiad mawr (colli adeilad cyfan)	100%	0.0017	0.0015	0.0013	0.0011	0.0010	0.0009	0.0008	0.0007	0.0006	0.0006
Digwyddiad canolig (anafusion)	100%	0.1800	0.1601	0.1397	0.1194	0.0990	0.0900	0.0800	0.0700	0.0600	0.0603
Digwyddiad canolig (heb anafusion)	100%	0.2430	0.2161	0.1886	0.1612	0.1337	0.1215	0.1080	0.0945	0.0810	0.0814
mân ddigwyddiad (2 llawr)	30%	0.0679	0.0658	0.0637	0.0615	0.0594	0.0585	0.0574	0.0564	0.0553	0.0553
mân ddigwyddiad (1 llawr)	10%	0.9504	0.9408	0.9311	0.9213	0.9115	0.9072	0.9024	0.8976	0.8928	0.8929
Tanau mewn mannau cyffredin	10%	5.3262	5.2727	5.2179	5.1631	5.1084	5.0841	5.0572	5.0303	5.0034	5.0041

Lleihad ychwanegol yn y risg o dan drefn y polisi

Priodolir gostyngiadau pellach yn y risg o dân yn uniongyrchol i'r Ddeddf Diogelwch Adeiladau, gan adlewyrchu'r mesurau diogelwch llymach y mae'n eu cyflwyno.

Tabl 8.10: Rhagdybiaethau ar leihad pellach yn y risg o dan y Ddeddf Diogelwch Adeiladau											
		bl1	bl2	bl3	bl4	bl5	bl6	bl7	bl8	bl9	bl10
Lleihad pellach i'r risg, i'w briodoli i'r Ddeddf Diogelwch Adeiladau		2%	5%	10%	15%	20%	30%	40%	50%	60%	75%
Ffactor addasu'r lleihad yn y risg		bl1	bl2	bl3	bl4	bl5	bl6	bl7	bl8	bl9	bl10
Digwyddiad mawr - 25% marwolaethau	100%	2%	5%	10%	15%	20%	30%	40%	50%	60%	75%
Digwyddiad mawr - ychydig o farwolaethau	100%	2%	5%	10%	15%	20%	30%	40%	50%	60%	75%
Digwyddiad canolig (anafusion)	75%	2%	4%	8%	11%	15%	23%	30%	38%	45%	56%
Digwyddiad canolig (heb anafusion)	50%	1%	3%	5%	8%	10%	15%	20%	25%	30%	38%
mân ddigwyddiad (2 llawr)	50%	1%	3%	5%	8%	10%	15%	20%	25%	30%	38%
mân ddigwyddiad (1 llawr)	25%	1%	1%	3%	4%	5%	8%	10%	13%	15%	19%
Tanau mewn manau cyffredin	50%	1%	3%	5%	8%	10%	15%	20%	25%	30%	38%

Amcangyfrif y gostyngiad mewn tanau

Cyfrifir y gostyngiad mewn tanau trwy gymhwyso canrannau'r lleihad yn y risg (a welir yn Nhabl 8.10) i'r tebygolrwydd o dân o dan amodau'r gwrthffeithiol (Tabl 8.9).

Tabl 8.11: Llai o danau o ganlyniad i'r Ddeddf Diogelwch Adeiladau

	bl1	bl2	bl3	bl4	bl5	bl6	bl7	bl8	bl9	bl10
Digwyddiad mawr - 25% marwolaethau	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0001	0.0001	0.0001
Digwyddiad mawr - ychydig o farwolaethau	0.0000	0.0001	0.0001	0.0002	0.0002	0.0003	0.0003	0.0003	0.0003	0.0004
Digwyddiad canolig (anafusion)	0.0027	0.0060	0.0105	0.0134	0.0149	0.0203	0.0240	0.0263	0.0270	0.0339
Digwyddiad canolig (heb anafusion)	0.0024	0.0054	0.0094	0.0121	0.0134	0.0182	0.0216	0.0236	0.0243	0.0305
mân ddigwyddiad (2 lawr)	0.0007	0.0016	0.0032	0.0046	0.0059	0.0088	0.0115	0.0141	0.0166	0.0207
mân ddigwyddiad (1 llawr)	0.0048	0.0118	0.0233	0.0345	0.0456	0.0680	0.0902	0.1122	0.1339	0.1674
Tanau mewn manau cyffredin	0.0533	0.1318	0.2609	0.3872	0.5108	0.7626	1.0114	1.2576	1.5010	1.8765

Amcangyfrif o werth ariannol y tanau gaiff eu hosgoi

Er mwyn mesur y manteision economaidd neu'r costau gaiff eu hosgoi, cymhwysir y gost fesul math o dân i'r amcangyfrif o'r gostyngiad yn nifer y tanau, gan roi cyfanswm gwerth ariannol y tanau gaiff eu hosgoi o dan drefn y polisi.

Tabl 8.12: Gwerth ariannol (£) y tanau gaiff eu hosgoi											
Effeithiau ar lechyd	cost fesul digwyddiad	bl1	bl2	bl3	bl4	bl5	bl6	bl7	bl8	bl9	bl10
Digwyddiad mawr - 25% marwolaethau	174,390,000	927	2,062	3,600	4,613	5,101	6,955	8,243	9,016	9,273	11,642
Digwyddiad mawr - ychydig o farwolaethau	75,150,000	2,597	5,776	10,082	12,920	14,289	19,481	23,088	25,253	25,975	32,609
Digwyddiad canolig (anafusion)	13,430,000	36,261	80,629	140,753	180,370	199,481	271,958	322,320	352,538	362,610	455,231
Digwyddiad canolig (heb anafusion)	30,000	73	162	283	363	401	547	648	709	729	915
mân ddigwyddiad (2 llawr)	180,000	122	296	573	831	1,069	1,578	2,066	2,536	2,986	3,735
mân ddigwyddiad (1 llawr)	180,000	855	2,117	4,190	6,219	8,204	12,247	16,243	20,196	24,106	30,136

Tanau mewn manau cyffredin	50,000	2,663	6,591	13,045	19,362	25,542	38,131	50,572	62,879	75,051	93,827
Cyfanswm (heb ei ddisgowntio)		40,836	97,633	159,480	205,315	228,546	312,765	372,609	410,247	425,678	534,268
PV (Gwerth wedi'i ddisgowntio)		£0	£35,753	£77,147	£130,504	£161,077	£193,089	£255,042	£295,212	£314,525	£373,363
Effeithiau nad ydynt yn rhai iechyd											
Digwyddiad mawr - 25% marwolaethau	21,550,000	115	255	445	570	630	859	1,019	1,114	1,146	1,439
Digwyddiad mawr - ychydig o farwolaethau	21,550,000	745	1,656	2,891	3,705	4,098	5,586	6,621	7,242	7,448	9,351
Digwyddiad canolig (anafusion)	4,150,000	11,205	24,915	43,494	55,736	61,642	84,038	99,600	108,938	112,050	140,671
Digwyddiad canolig (heb anafusion)	4,150,000	10,085	22,424	39,145	50,162	55,478	75,634	89,640	98,044	100,845	126,604
mân ddigwyddiad (2 lawr)	410,000	278	675	1,305	1,892	2,435	3,595	4,707	5,776	6,802	8,507

mân ddigwyddiad (1 llawr)	210,000	998	2,470	4,888	7,255	9,571	14,288	18,950	23,562	28,123	35,159
Tanau mewn manau cyffredin	20,000	1,065	2,636	5,218	7,745	10,217	15,252	20,229	25,152	30,020	37,531
Cyfanswm (heb ei ddisgowntio)		24,490	55,031	97,386	127,066	144,070	199,252	240,765	269,826	286,435	359,260
PV (Gwerth wedi'i ddisgowntio)		24,490	53,170	90,911	114,606	125,549	167,765	195,863	212,081	217,522	263,600
Cyfanswm y manteision wedi'u disgowntio (cronnus)	19,683,620										

8.65 Cymerwyd camau tebyg i amcangyfrif costau wedi'u disgowntio gaiff eu hosgoi ar gyfer digwyddiadau strwythurol digwyddiadau strwythurol ar £136k.

8.66 Defnyddiwyd yr un categorïau o adeiladau, ond dim ond i adeiladau categori 1 a 2 y mae'r dyletswyddau i reoli diogelwch strwythurol yn gymwys iddynt.

8.67 Nodwyd mathau o ddigwyddiadau strwythurol y gellid eu hosgoi drwy'r polisi:

- Digwyddiadau strwythurol mawr – e.e. adeilad yn dymchwel yn rhannol;
- Digwyddiadau strwythurol canolig – e.e. elfennau yn syrthio o adeilad, fel rhannau o gladin, ffenestri, balconïau ac ati.

8.68 Amcangyfrifwyd y tebygolrwydd o ddigwyddiad:

- Digwyddiadau mawr - Adeilad yn dymchwel yn rhannol – wrth adolygu'r llenyddiaeth, nodwyd un digwyddiad yn ystod y 10 mlynedd diwethaf a oedd wedi effeithio ar adeiladau sy'n cynnwys fflatiau. O ganlyniad, rydym yn rhagdybio un digwyddiad bob 10 mlynedd ymhlith adeiladau sydd o fewn y cwmpas.
- Digwyddiadau canolig – Elfennau yn syrthio o adeilad – wrth adolygu'r llenyddiaeth, nodwyd 3 digwyddiad yn ystod y 10 mlynedd diwethaf a oedd wedi effeithio ar adeiladau sy'n cynnwys fflatiau. O ganlyniad, rydym yn rhagdybio un digwyddiad bob 3 blynedd ymhlith yr adeiladau sydd o fewn y cwmpas.

8.69 Amcangyfrifwyd cost digwyddiad:

- Ar gyfer digwyddiad strwythurol mawr, cyfrifwyd cost o £400,000 fesul fflat o fewn adeiladau:
- ar gyfer adeiladau > 18 metr, mae hyn yn cyfateb i £22.4m.
- ar gyfer adeiladau 11-18 metr, mae hyn yn cyfateb i £16m.
- ar gyfer blociau bach o fflatiau, mae hyn yn cyfateb i £3.6m;
- ar gyfer adeiladau a droswyd, mae hyn yn cyfateb i £0.8m fesul adeilad.
- Cyfrifwyd bod cost digwyddiad strwythurol canolig yn cyfateb i 10% o gost digwyddiad mawr.

8.70 Uwchraddio:

- Categori 1 – rhagdybio y bydd risgiau'n gostwng 80% o ganlyniad i'r polisi.
- Categori 2 – rhagdybio y bydd risgiau'n gostwng 40% o ganlyniad i'r polisi.

8.71 Mae rhagor o fanylion ynghylch y dull a'r fethodoleg ar gyfer modelu manteision ar gael yn yr Adroddiad Manteision sydd wedi'i gyhoeddi ar wefan y Senedd ar gyfer Deddf Diogelwch Adeiladau (Cymru).

Manteision heb werth ariannol

8.72 Ni phennwyd gwerth ariannol nifer o fathau o fanteision a nodwyd, fodd bynnag, naill ai am fod diffyg data cadarn i lunio amcangyfrifon dibynadwy neu am nad ystyriwyd ei bod yn gymesur cynnal y dadansoddiad. Gallai fod modd pennu gwerth ariannol y rhain i gyd, neu rai ohonynt, yn y dyfodol, pan fydd digon o dystiolaeth ar gael.

- Gwneud i breswylwyr deimlo'n fwy diogel yn eu cartrefi – disgwylir mai un o fanteision anariannol mawr y gyfundrefn newydd yw llesiant gwell i breswylwyr anheddau amlfeddiannaeth gan y bydd llai o ofn o ran y risg y bydd tanau yn ymledu yn eu hadeiladau (ni waeth p'un a fydd tân yn eu hadeilad ai peidio). Byddai hyn yn lliniaru effeithiau negyddol yn ymwneud ag iechyd meddwl a llesiant sy'n deillio o unrhyw ansicrwydd neu bryderon presennol ynghylch a yw cartrefi pobl yn ddiogel. Gellid cyflawni hyn drwy effaith gronol mandadu dull gweithredu rhagweithiol mewn perthynas â diogelwch adeiladau, rhoi gwybodaeth i breswylwyr er mwyn helpu i feithrin cydberthnasau mwy tryloyw a chydweithredol ynghylch diogelwch adeiladau, a system fwy effeithiol i ymdrin â chwynion, sy'n rhoi mwy o hyder i breswylwyr bod materion yn cael eu codi a'u datrys yn gyflymach. Yn yr un modd, byddai camau i gyflwyno awdurdodau diogelwch adeiladau yn rhoi mwy o hyder i breswylwyr bod camau penodedig yn cael eu cymryd i sicrhau bod y risgiau diogelwch tân a diogelwch strwythurol yn eu cartrefi yn cael eu lleihau i'r eithaf. Ar hyn o bryd, ni fu modd cael amcangyfrif digon cywir o'r graddau y mae pobl yn gwerthfawrogi teimlo'n fwy diogel yn eu cartrefi o ganlyniad i'r gyfundrefn. Byddai casglu tystiolaeth i wneud hynny, er enghraifft, drwy astudiaeth o ddewisiadau a nodir, yn heriol ac yn gostus. Mae paragraff 8.105 yn rhoi amcangyfrif o lefel y gwelliant sydd ei angen i sicrhau bod y polisi yn niwtral o ran costau (cyfnewid gwerth).
- Rhoi mwy o hyder i ddarparwyr morgeisi ac yswiriant bod adeiladau sydd o fewn y cwmpas yn cynnig sicrwydd cyfochrog digonol ar gyfer benthyciadau – disgwylir y bydd y gyfundrefn newydd hefyd yn gwneud i'r marchnadoedd morgeisi ac yswiriant weithio'n well drwy alluogi benthycwyr i fenthyca yn erbyn fflatiau na allant fenthyca yn eu herbyn ar hyn o bryd, gan gynyddu argaeledd a gwerth y cynhyrchion hyn i lesddeiliaid a phreswylwyr. Yn yr un modd, dylai'r gyfundrefn newydd helpu i leihau'r duedd i yswirwyr ofyn am breimiymau uwch ar gyfer yswiriant adeiladau oherwydd yr anawsterau y mae yswirwyr yn eu hwynebu wrth wahaniaethu rhwng adeiladau diogel ac anniogel. Mae'r dystiolaeth ynghylch costau yswiriant adeiladau, fodd bynnag, wedi bod yn gymysg hyd yma – er bod tystiolaeth ar gael i ddangos bod cyfraddau yswiriant wedi cynyddu pan gaiff risgiau eu nodi; ac ystyrir hefyd fod y broses o wneud gwaith cyweirio yn cyflwyno risgiau byrdymor ychwanegol, mae'r dystiolaeth yn llai clir bod cyfraddau'n gostwng ar ôl i waith cyweirio ddod i ben. Gallai'r cynnydd mewn hyder hefyd helpu i annog mwy o fuddsoddiad yn yr adeiladau, gan arwain at fwy o fanteision i breswylwyr.

- Llai o gostau diffodd tân (amser a deunyddiau): Byddai llai o danau yn arwain at gostau is i'r Gwasanaethau Tân ac Achub sy'n ymateb iddynt. Ni fyddai amser a arbedir yn fantais ariannol ar gyfer criwiau amser cyflawn, ond byddai yn fantais ariannol i ddiffoddwyr tân wrth gefn (y caiff y rhan fwyaf ohonynt eu talu am yr amser y maent yn ymateb i ddigwyddiadau yn unig). Fel arfer, yr ymateb cychwynol lleiaf i unrhyw dân mewn annedd fyddai 2 gerbyd gyda chriw o 10 o ddiffoddwyr tân ar gost cyflog o oddeutu £200 yr awr i gyd. Yn naturiol, mae digwyddiadau mwy o faint neu fwy difrifol yn galw am fwy o adnoddau. (Yn ystod cyfnod prysuraf yr ymateb i'r tân yn Nhŵr Grenfell, roedd 60 o gerbydau ar y safle). Byddai'r holl danau a osgoir yn arwain at gostau a osgoir o ran tanwydd, deunyddiau diffodd tân, a thraul ar gerbydau a chyfarpar.
- Osgoi halogi'r amgylchedd: Yn gysylltiedig ag osgoi defnyddio deunyddiau diffodd tân, uchod, byddai modd osgoi halogiad amgylcheddol a pheryglon iechyd cysylltiedig.
- Costau gorfodi is i Awdurdodau Tân ac Achub: Gellir disgwyl y bydd dau ffactor yn cyfrannu at hyn. Dylai'r gofyniad bod yn rhaid i aseswyr risgiau tân fod yn gymwys arwain at asesiadau o safon uwch a fydd, yn eu tro, yn hwyluso archwiliadau effeithiol. Yn achos adeiladau sy'n 11 metr o uchder o leiaf, bydd y gofrestr yn nodi'n glir pwy sy'n atebol am ddiogelwch yr adeilad gan osgoi, felly, yr anawsterau a all godi ar hyn o bryd wrth ganfod pwy yw'r person cyfrifol.
- Mae manteision anariannol cofnodi ac adrodd ar achlysuron yn cynnwys codi ymwybyddiaeth a rhannu gwybodaeth am bryderon ynghylch diogelwch adeiladau a rhoi darlun gwybodus i awdurdodau diogelwch adeiladau o'r materion diogelwch yn y sector.

Dull gweithredu a methodoleg – manylion eraill

Cyfnod arfarnu

8.73 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

8.74 Mae'r cyfnod arfarnu o 10 mlynedd ar gyfer costau yn ddigon hir i'r gyfundrefn newydd sefydlogi. Fodd bynnag, bydd costau rheolaidd yn codi o hyd ar ôl diwedd y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd.

8.75 Mae'r cyfnod arfarnu o 70 o flynyddoedd a ddefnyddir i asesu manteision yn cynnwys manteision a geir yn ystod y cyfnod arfarnu polisi o 10 mlynedd (sef yr un cyfnod ag a ddefnyddir i amcangyfrif costau) a

manteision a all barhau yn ystod oes adeilad, y tybir ei bod yn 60 mlynedd. Dyma'r ffordd orau o gynnwys yr holl fanteision ac mae'n adlewyrchu'r canllawiau yn y Llyfr Gwyrdd ar 'barhad' manteision.

8.76 Mae'n debygol y bydd yn cymryd 10-15 mlynedd cyn y caiff pob un o'r gwelliannau i ddiogelwch adeiladau eu rhoi ar waith yn dilyn achosion diogelwch. Felly, rydym yn disgwyl y caiff manteision y lleihad o ran effaith tanau a difrod strwythurol eu profi rhwng blynyddoedd 14/15 a blynyddoedd 19/20. Ar ôl hynny, rydym yn disgwyl i'r manteision leihau ond bydd manteision tymor hwy o ran diogelwch adeiladau yn parhau drwy gydol oes yr adeilad.

Blwyddyn gychwynnol a blwyddyn brisiau

8.77 Y flwyddyn gychwynnol a ddefnyddir yn y dadansoddiad yw 2027-28 a'r flwyddyn brisiau a ddefnyddir yw 2023-24.

Cyflwyno'n raddol a phontio

8.78 Adeiladau 18 metr+ ym Mlwyddyn 1 ac adeiladau eraill ym Mlwyddyn 2.

8.79 Dyma ein rhagdybiaeth weithredol at ddiben y dadansoddiad hwn. Caiff mwy o waith i gynllunio prosesau gweithredu ei wneud, ar y cyd â phartneriaid.

Amrywiant o'r amcangyfrif canolog

8.80 Mae ansicrwydd yn ein rhagdybiaethau yn golygu na ellir nodi costau a manteision y gyfundrefn gyda sicrwydd bob amser.

Cyfyngiadau'r Asesiad

8.81 Mae'r dadansoddiad o fanteision a gynhaliwyd gan Adroit Economics yn gwerthuso'r Ddeddf Diogelwch Adeiladau fel set gyfan o fesurau. Oherwydd diffyg tystiolaeth ategol a chyfyngiadau data, mae nodi manteision penodol a'u priodoli i gydrannau polisi unigol yn heriol—er enghraifft, nid oes digon o dystiolaeth ategol i feintoli lleihau'r risg o dân o ganlyniad i gynyddu ymgysylltu â rhanddeiliaid neu wybodaeth edau euraidd. Fodd bynnag, gallai'r dull cynhwysfawr hwn fod yn ddefnyddiol wrth lywio dyluniad a ffocws yr adolygiad ôl-weithredu, yn enwedig pan fydd rhagor o wybodaeth sy'n benodol i'r cyd-destun ar gael ar gyfer Cymru a Lloegr.

8.82 Mae hefyd yn bwysig nodi bod yr amcangyfrifon o gostau a manteision yn seiliedig ar ragdybiaethau cychwynnol mewn perthynas â nodweddion gweithredu'r gyfundrefn. Mae'r rhagdybiaethau hyn wedi cael eu hadolygu a'u mireinio gan ymgynghori â rhanddeiliaid, gan gynnwys cynrychiolwyr o'r diwydiant, Llywodraeth y DU, yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch, Tai Cymunedol Cymru, awdurdodau lleol Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ac awdurdodau tân

ac achub Cymru. Er gwaethaf yr ymdrechion hyn, mae elfen o ansicrwydd o hyd. Yn benodol, mae rhagdybiaethau sy'n gysylltiedig â phroffiliau risg tân, % lleihau risg dros nifer o flynyddoedd, addasiadau risg tân ar gyfer mathau gwahanol o adeiladau ac amcangyfrifon o golled bosibl yn eu hanfod yn ansicr. Er bod lefel yr ansicrwydd yn amrywio ar draws rhagdybiaethau unigol, gyda'i gilydd maent yn cyfrannu at amrywioldeb yn yr amcangyfrifon o gostau-manteision.

Canlyniadau – costau, manteision a manteision net (amcangyfrif canolog)

Crynodeb

8.83 Mae'r holl gostau a manteision yn y dadansoddiad hwn wedi'u cyflwyno yn net o'r gwrthffeithiol (opsiwn 1). Felly, ni phennwyd gwerth ariannol y costau o beidio â bwrw ymlaen â'r mesur yn y Ddeddf hon, h.y. y canlyniadau o ran diogelwch preswylwyr a rheoli adeiladau os parheir â busnes fel yr arfer, yn y dadansoddiad. Oni nodir fel arall, mae'r holl gostau a manteision wedi'u cyflwyno mewn termau gwerth presennol ac wedi'u talgrynnu i'r £10,000 agosaf. Efallai na fydd rhai o'r cyfansymiau'n symio am fod y ffigurau wedi'u talgrynnu. Defnyddiwyd cyfradd ddisgowntio safonol Trysorlys EF o 3.5% i ddisgowntio'r holl gostau a manteision, ac eithrio manteision sy'n gysylltiedig ag iechyd sydd wedi cael eu disgowntio 1.5%. Mae hyn yn cyd-fynd â chanllawiau Llyfr Gwyrdd Trysorlys EF.

8.84 Rydym wedi ystyried y gwrthffeithiol mewn dwy ffordd:

- Ar gyfer cyfran o adeiladau, mae gweithgareddau a fydd yn ofynion newydd o dan y Ddeddf yn cael eu cyflawni'n barod, ac felly mae cyfanswm y gost wedi cael ei ddisgowntio yn unol â'r gyfran hon.
- Dim ond y costau yr eir iddynt yn sgil yr amser a'r adnoddau ychwanegol sydd eu hangen i gyflawni gofynion newydd y Ddeddf rydym wedi eu hystyried.

8.85 Mae'r dull gweithredu hwn yn sicrhau, i'r graddau sy'n bosibl a lle y bo'n briodol, mai dim ond gofynion newydd y gyfundrefn rydym yn eu costio. Yn ogystal, dim ond amser ychwanegol rydym yn ei gostio, sy'n golygu nad ydym yn cyfrif amser ar gyfer gweithgareddau sy'n cael eu gwneud yn barod. Mae hyn yn golygu, felly, nad ydym wedi costio'r gwrthffeithiol i gyd (gan mai dim ond amser ychwanegol i ymgymryd â baich newydd sydd wedi cael ei ystyried ar gyfer rhai elfennau).

8.86 Mae Tabl 8.13 yn dangos manteision sydd â gwerth ariannol, costau a manteision net opsiynau 2 a 3 yn ychwanegol at y gwrthffeithiol:

- Bydd opsiwn 2 yn cynhyrchu ffigur manteision net negatif – minws £89.50m

- Bydd opsiwn 3 yn cynhyrchu ffigur manteision net negatif – minws £87.59m

8.87 Mae'r manteision sydd â gwerth ariannol yn dipyn llai na'r costau ar gyfer y ddau opsiwn polisi. Fel y nodwyd, fodd bynnag, ni fu modd pennu gwerth ariannol pob un o'r manteision. Pe llwyddwyd i bennu gwerth ariannol y manteision i gyd, efallai y byddai'r manteision wedi bod yn hafal i'r costau neu'n fwy na'r costau.

Tabl 8.13: Crynodeb o fanteision, costau a manteision net (£m, gwerth presennol (GP))		
	Opsiw 2	Opsiw 3
Manteision sydd â gwerth ariannol	£55.00	£62.60
Costau	£144.50	£149.79
Manteision Net	-£89.50	-£87.19

Canlyniadau – mwy o fanylion

8.88 Mae Tabl 8.14 yn dangos gwerth presennol y costau ar gyfer y ddau opsiwn polisi dros y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd:

- Bydd opsiwn 2 yn costio £144.50m
- Bydd opsiwn 3 yn costio £149.79m

Tabl 8.14 Costau - GP (£m)		
	Opsiwn 2	Opsiwn 3
7+ llawr	£29.43	£29.43
4-6 llawr	£5.87	£8.24
llai na 4 llawr	£73.33	£74.42
Tŷ amlfeddiannaeth	£10.43	£10.43
Costau eraill (nad ydynt yn benodol i'r adeilad)	£25.44	£27.27
Cyfanswm	£144.50	£149.79

8.89 Mae Tabl 8.15 yn dangos lle mae costau'r Ddeddf (opsiwn 3) yn codi dros y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd. Nid yw'r ffigurau hyn wedi cael eu disgowntio. Ceir rhagor o wybodaeth am gostau yn Atodiad 5 ac yn yr Adroddiad Model Cost cysylltiedig.

Tabl 8.15: Costau heb eu disgowntio (£m, prisiau 2023)

	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35	2035-36	2036-37
Diwydiant	6.02	37.47	12.31	12.09	12.00	11.30	11.33	10.71	10.80	10.89
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	1.91	0.70	0.70	0.68	0.67	0.63	0.63	0.59	0.60	0.60
Awdurdod Diogelwch Tân	0.12	0.27	0.28	0.28	0.28	0.27	0.28	0.27	0.27	0.28
Llywodraeth Cymru	3.22	2.53	2.53	2.51	2.53	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50

Nodwch: mae'r dadansoddiad yn Nhabl 8.15 yn cynnwys costau amcangyfrifedig o £1.2m y disgwylir iddynt gael eu hysgwyddo gan awdurdodau lleol i baratoi ar gyfer cyflwyno'r drefn newydd. At ddibenion yr arfarniad, mae'r costau hyn wedi cael eu cynnwys yn ffigurau 2027–28.

Costau mewn perthynas â gofynion polisi penodol y Ddeddf

8.90 Mae Tabl 8.16 yn dangos amcangyfrif o werth presennol costau opsiwn 3 dros 10 mlynedd ar gyfer diwydiant a phob un o'r awdurdodau, yn erbyn pob un o ofynion polisi penodol y Ddeddf. Mae'r costau wedi'u hamcangyfrif gan ddefnyddio'r dull a'r rhagdybiaethau a nodir uchod.

Tabl 8.16: Gwerth presennol net, cyfnod o 10 mlynedd (£m) prisiau 2023					
	Costau Diwydiant	Costau'r Awdurdod Diogelwch Adeiladau	Costau'r Awdurdod Diogelwch Tân	Costau Llywodraeth Cymru	Cyfanswm
Mesurau Diogelwch Tân	£37.208	£0.000	£0.000	£0.000	£37.208
Achos Diogelwch	£4.183	£0.005	£0.008	£0.000	£4.196
Yr Edau euraidd	£15.822	£0.000	£0.000	£0.000	£15.822
Gwybodaeth Cofrestru Adeiladau	£0.471	£0.000	£0.000	£0.000	£0.471
Cofnodi ac Adrodd ar Achlysuron	£0.064	£0.066	£0.023	£0.035	£0.188
Dyletswyddau Preswylwyr	£9.418	£0.000	£0.000	£0.000	£9.418
Ymgysylltu â Phreswylwyr	£24.214	£0.000	£0.000	£0.000	£24.214
Darparu systemau i dderbyn cwynion am ddiogelwch adeiladau	£22.233	£1.262	£0.302	£0.000	£23.797
Sanctsiynau a Gorfodi	£3.270	£1.211	£1.200	£21.515	£27.196
Cofrestru Adeiladau	£0.079	£2.347	£0.000	£0.768	£3.195

Thystysgrif Adeiladu	£0.155	£0.713	£0.664	£0.000	£1.532
Ymgymryddo a gweithredu	£1.296	£1.240	£0.017	£0.000	£2.552
	£118.414	£6.844	£2.214	£22.317	£149.789

Costau gweinyddol i awdurdodau mewn perthynas â gweithgareddau penodol

8.91 Amcangyfrifir mai gwerth y gost i awdurdodau lleol yw £6.84m dros ddeng mlynedd. Mae cofrestru adeiladu (£2.35m) yn cynrychioli 34% o'r costau i awdurdodau lleol – ac mae ymdrin â chwynion ynghylch diogelwch adeiladau (£1.26m), ymgymryd â gweithgareddau gorfodi (£1.21m) ac ymgymryddo a gweithredu (£1.24m) yn cynrychioli 18% o'r costau yr un. Mae tystysgrifau adeiladau (£0.71m) yn cynrychioli 10% o'r costau i awdurdodau lleol.

8.92 Amcangyfrifir mai gwerth y gost bresennol i'r awdurdodau tân ac achub yw £2.21m dros ddeng mlynedd. Mae ymgymryd â gweithgareddau gorfodi (£1.20m) yn cynrychioli 54% o'r costau i awdurdodau tân ac achub, mae tystysgrifau adeiladau (£0.66m) yn cynrychioli 30% o'r costau ac mae ymdrin â chwynion ynghylch diogelwch adeiladau (£0.30m) yn cynrychioli 14% o'r costau.

Costau gweinyddol Llywodraeth Cymru mewn perthynas â gweithgareddau penodol

8.93 Yn ôl eu gwerth presennol, mae costau Llywodraeth Cymru wedi'u disgowntio o £25.80m i £22.32m. Mae Tabl 1 yn cynnwys manylion costau Llywodraeth Cymru yn ôl eu gwerth presennol.

8.94 Mae Sancsiynau a Gorfodi yn cyfrif am £21.51m neu 96% o'r cyfanswm. Dyma amcangyfrif o gost y drefn newydd i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl (RPT). Mae'r amcangyfrif yn ansicr, gan ei fod yn seiliedig ar ragdybiaethau ynghylch nifer yr achosion y gellid gofyn i'r RPT eu hystyried. Mae swyddogion yn gweithio gydag Uned Tribiwnlysoedd Cymru a'r RPT i ddeall yn llawn oblygiadau adnoddau ychwanegol. Byddwn yn cadw golwg ar y costau hyn gydol y cyfnod gweithredu fesul cam. Bydd hon yn gost gylchol i Lywodraeth Cymru.

- 8.95 Mae costau eraill i Lywodraeth Cymru yn cynnwys £0.66m ar gyfer datblygu is-ddeddfwriaeth a chanllawiau, £0.08m ar gyfer llunio adroddiadau cynnydd blynyddol ynghylch gwaith cyweirio a £0.05m ar gyfer llunio adroddiad cynnydd ynghylch rhoi y Ddeddf ar waith. Bydd hon yn gost drosiannol i Lywodraeth Cymru.
- 8.96 Mae'r Ddeddf yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru i wneud rheoliadau ar gyfer codi ffioedd gan awdurdodau diogelwch adeiladau i arfer eu swyddogaethau o dan y Ddeddf neu reoliadau a wneir oddi tani, ac mewn cysylltiad â hynny, ac hefyd am wneud unrhyw beth y bwriedir iddo hwyluso arfer unrhyw un o'r swyddogaethau hynny, neu sy'n ffafriol i'w harfer neu'n ddeilliadol i'w harfer. Gellir defnyddio incwm o ffioedd i wrthbwysu rhai costau i awdurdodau lleol. Ni fyddai ffioedd a godir ar bersonau atebol yn cynyddu cyfanswm cost y Ddeddf ond byddent yn newid cyfran y gost a delir gan y diwydiant yn hytrach nag awdurdodau diogelwch adeiladau. Nid oes amcangyfrif o ffioedd wedi'i lunio eto. Caiff y rheoliadau a fydd yn pennu'r ffioedd eu datblygu ar ôl ymgysylltu â phartneriaid allweddol ac ymgynghorir arnynt. Mae'r costau ar gyfer diwydiant ac awdurdodau diogelwch adeiladau a ddangosir yn y dadansoddiad yn rhagdybio na fydd ffioedd.
- 8.97 Cyfanswm y costau i ddiwydiant heb eu disgowntio yw £134.92m dros ddeng mlynedd. Bydd y costau hyn yn cael eu rhannu rhwng y nifer mawr o bobl ac endidau (o fathau amrywiol) sy'n atebol am ddiogelwch adeiladau o dan y gyfundrefn newydd. Mae endidau'n cynnwys, er enghraifft, BBaChau, cwmnïau mawr, elusennau corfforedig, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol. Nid ydym yn ymwybodol o unrhyw dystiolaeth o Loegr fod y gyfundrefn diogelwch adeiladau sydd ar waith yno yn cael effaith negyddol ar y diwydiant (ond mae gwahaniaethau nodedig rhwng y gyfundrefn yn Lloegr a'r gyfundrefn yng Nghymru).
- 8.98 Mae Tablau 8.17a a 8.17b yn dangos cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad y Ddeddf (opsiwn 3) wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad. Caiff y costau hyn i gyd neu rai ohonynt (ac eithrio costau gorfodi) eu trosglwyddo i lesddeiliaid neu breswylwyr. Mae Tabl 8.18 yn dangos cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul fflat y Ddeddf (opsiwn 3) wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad.

Tabl 8.17a Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad ar gyfer opsiwn polisi 3 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)

Opsiwn 3		18 metr+_nad ydynt yn eiddo i ALI	18 metr+_yn eiddo i ALI	Fflatiau pwrpasol - 11-18 metr	Fflatiau pwrpasol - mawr (<11 metr)	Fflatiau pwrpasol - bach
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18 metr o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth 11-18 metr sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 2; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth o dan 11 metr sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 3; tŷ amlfeddiannaeth perthnasol sy'n ddarostyngedig i'r darpariaethau diogelwch tân yn unig	Diwydiant	15,487	16,243	1,828	1,271	458
	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	1,155	1,171	67	43	10
	Awdurdod Diogelwch Tân	512	517	61	61	14
	Llywodraeth Cymru					

Tabl 8.17b Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad ar gyfer y Ddeddf (opsiwn 3) wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)

Opsiwn 3	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Llety gwarchod	Llety i fyfyrwyr	Tŷ amlfeddiannaeth
Diwydiant	116	462	1,065	62
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	2	9	31	-
Awdurdod Diogelwch Tân	1	13	42	0
Llywodraeth Cymru				

Tabl 8.18 Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul fflat ar gyfer y Ddeddf (opsiwn 3) wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)

Opsiwn 3		18 metr+_nad ydynt yn eiddo i ALI	18 metr+_yn eiddo i ALI	Fflatiau pwrpas ol - 11-18 metr	Fflatiau pwrpas ol - mawr (<11 metr)	Fflatiau pwrpas ol - bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Llety gwarchod	llety i fyfyrwyr	Tŷ amlfeddiannaeth
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18 metr o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth 11-18 metr sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 2; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth o dan 11 metr sy'n ddarostyngedig i	Diwydiant	277	290	46	32	51	58	51	35	62
	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	21	21	2	1	1	1	1	1	-
	Awdurdod Diogelwch Tân	9	9	2	2	2	0	1	1	0
	Llywodraeth Cymru									

ddyletswyddau categori 3; tŷ amlfeddiannaeth perthnasol sy'n ddarostyngedig i'r darpariaethau diogelwch tân yn unig										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

8.99 Mae Tabl 8.19 yn dangos gwerth presennol y manteision â gwerth ariannol ar gyfer y ddau opsiwn polisi, wedi'u dadansoddiad yn ôl categori adeilad:

- Bydd opsiwn 2 yn cynhyrchu £55.00m
- Bydd opsiwn 3 yn cynhyrchu £62.60m

Tabl 8.19: Manteision - GP (£m)		
	Opsiwn 2	Opsiwn 3
7+ llawr	£19.82	£19.82
4-6 llawr	£3.23	£6.81
llai na 4 llawr	£30.31	£34.33
Tŷ amfeddiannaeth	£1.65	£1.65
	£55.00	£62.60

8.100 Ceir rhagor o wybodaeth am fanteision yn Atodiad 5 ac yn yr Adroddiad Model Manteision cysylltiedig.

8.101 Mae Tabl 8.20 yn dangos y cyfanswm costau net (y costau llai'r manteision)

Tabl 8.20: Costau Net - GP (£m)		
	Opsiwn 2	Opsiwn 3
7+ llawr	£9.61	£9.61
4-6 llawr	£2.64	£1.43
llai na 4 llawr	£43.02	£40.09
Tŷ amfeddiannaeth	£8.78	£8.78
Costau eraill	£25.44	£27.27
Cyfanswm costau net	£89.50	£87.19

8.102 Ar sail yr asesiad hwn, nid oes disgwyl i'r naill opsiwn polisi na'r llall fod yn niwtral o ran cost. Mae bwlch clir rhwng costau a manteision sydd â gwerth ariannol.

8.103 Mae Tabl 8.21 yn dangos y fantais flynyddol ychwanegol sydd ei hangen fesul opsiwn, fesul preswlydd i fod yn niwtral o ran cost.

Tabl 8.21: Mantais flynyddol ychwanegol heb werth ariannol sydd ei hangen fesul preswlydd i fod yn niwtral o ran cost		
	Opsiwn 2	Opsiwn 3
7+ llawr	£74	£74
4-6 llawr	£11	£6
llai na 4 llawr	£20	£19
Tŷ amfeddiannaeth	£13	£13
	£28	£28

- 8.104 Nid yw'r ffigurau hyn yn dweud y stori gyfan fodd bynnag. Ni fu'n bosibl pennu gwerth ariannol rhai o'r manteision, yn enwedig y lleihad ehangach mewn pryder a'r cynnydd yn llesiant preswylwyr sy'n dod o wybod bod eu hadeiladau'n ddiogel. Pe byddai wedi bod modd pennu gwerth ariannol y rhain, byddai'r fantais ychwanegol wedi gwneud rhywfaint i leihau'r bwlch manteision.
- 8.105 Gall fod yn addysgiadol ystyried pa mor fawr fyddai angen i werth ariannol y fantais hon fod er mwyn i fanteision y polisi fod yn gyfwerth â'i gostau (h.y., sicrhau gwerth presennol net o sero). Gellir gwneud hyn drwy gyfrifo gwerth cyfnewid sy'n cynrychioli gwerth gofynnol y fantais hon fesul preswlydd mewn adeiladau sydd o fewn y cwrpas. Mae Tabl 8.21 yn dangos mai'r gwerth cyfnewid ar gyfer y Ddeddf (opsiwn 3) yw £27 fesul preswlydd fesul blwyddyn.
- 8.106 Yn ymarferol, mae'n annhebygol y bydd y boblogaeth breswylwyr yn teimlo'r fantais sicrwydd yn yr un modd. Mantais fach fydd hon i rai preswylwyr, os o gwbl (er enghraifft, am eu bod eisoes yn teimlo'n ddiogel yn eu cartref, neu am nad ydynt yn credu y bydd y Ddeddf a'r camau canlyniadol yn gwneud eu haelwydydd yn fwy diogel). Mae hyn yn golygu y bydd angen i breswylwyr eraill deimlo lefel uwch o sicrwydd er mwyn cyflawni'r cyfartaleddau hyn.
- 8.107 I roi'r gwerth cyfnewid yn ei gyd-destun, mae llyfr data'r Adran Drafnidiaeth¹¹ yn pennu mai cost ddynol mân anafiadau yw £15,606 (prisiau a gwerthoedd 2023-24), sy'n sylweddol uwch na'r £27 a gyfrifir yn y Ddeddf. Mae hyn yn seiliedig ar astudiaeth o ddewisiadau a nodir ac yn adlewyrchu parodrwydd unigolyn i osgoi'r boen, y galar a'r dioddefaint sy'n deillio o fân ddamwain i'r unigolyn a anafwyd, ei berthnasau a'i ffrindiau.
- 8.108 Yn ogystal, un o amcanion y Ddeddf, ochr yn ochr â mesurau eraill, yw sicrhau nad oes trychineb catastroffig arall, tebyg i dân Tŵr Grenfell, yn digwydd byth eto. Amcangyfrifir bod cost ariannol lawn tân Tŵr Grenfell yn fwy nag £1 biliwn¹². Gan fod y gadwyn o fethiannau a arweiniodd at dân Grenfell yn cynnwys achosion parhaus o ddiffyg cydymffurfiaeth â'r gyfraith fel yr oedd ar y pryd, gallai fod yn amhosibl deddfu'r risg allan o fodolaeth yn llwyr. Serch hynny, mae'r gost a osgoir o leihau'r tebygolrwydd y bydd hyn yn digwydd eto yn sylweddol uwch na chost y polisi. Ond yn sgil y protocolau sy'n rheoli'r dulliau o gynnal dadansoddiad o gostau a manteision sy'n cydymffurfio â'r Llyfr Gwyrdd, ni fu modd priodoli £1 biliwn o fanteision i'r opsiynau polisi:
- Yn gyntaf, am fod angen priodoli cyfran o'r costau a osgoir i rai o'r mesurau eraill sy'n ychwanegol at y rhai a geir yn y Ddeddf, fel polisi gwagio adeiladau newydd y Gwasanaeth Tân ac Achub a mesurau interim fel gwyliadwriaeth effro a thynnu cladin fflamadwy.

¹¹ [TAG data book - GOV.UK](#)

¹² [Cost of Grenfell Tower disaster soars to nearly £1.2bn | Grenfell Tower fire | The Guardian](#)

- Yn ail, hyd yn oed heb y Ddeddf a mesurau eraill, mae'r tebygolrwydd y bydd digwyddiad tebyg i Grenfell yn digwydd yng Nghymru yn y dyfodol agos yn fach, felly mae'r tebygolrwydd y bydd digwyddiad tebyg yn digwydd yn ystod y cyfnod arfarnu polisi o dan y gwrthfheithiol yn fach, sy'n golygu mai dim ond cyfran o'r fantais o osgoi digwyddiad o'r fath y gellir ei hystyried wrth ddadansoddi manteision. Dyma natur methodoleg tebygolrwydd. Fodd bynnag, er bod y tebygolrwydd y bydd digwyddiad tebyg yn digwydd yn ystod y cyfnod arfarnu polisi yn fach, gallai digwyddiad o'r fath godi a phe bai hynny'n digwydd o ganlyniad i absenoldeb y Ddeddf a mesurau eraill, yna gellid bod wedi osgoi'r £1 biliwn i gyd oherwydd y Ddeddf.

8.109 Felly, wrth ystyried costau a manteision y Ddeddf, awgrymir y dylid defnyddio dau ddull:

- Y cyntaf yw dadansoddiad o gostau a manteision sy'n cydymffurfio â'r Llyfr Gwyrdd fel y nodir yn y ddogfen hon, sy'n dangos bwlch manteision â gwerth ariannol, ond un a allai fod yn sylweddol llai pe bai wedi bod modd pennu gwerth ariannol y manteision hynny na lwyddwyd i bennu gwerth ariannol ar eu cyfer.
- ac i gydbwyso yn erbyn hyn, dull sy'n dweud bod y risg bresennol o ddigwyddiad tebyg i dân Tŵr Grenfell, er ei bod yn fach, yn uwch o hyd na'r hyn y gallwn ei oddef. Y flaenoriaeth yw cymryd mesurau (ni waeth beth fo'r gost) a fydd yn lleihau'r risg, i'r graddau sy'n rhesymol bosibl, i lefel a fydd yn atal digwyddiad o'r fath rhag digwydd eto, oherwydd pe bai rhywbeth tebyg yn digwydd eto, byddai'r golled/gost yn sylweddol fwy na chostau'r Ddeddf.

Canlyniadau: rhagor o fanylion

8.110 Ceir dadansoddiad pellach o gostau a manteision y polisi yn Atodiad 5.

Yr opsiwn a ffefrir

8.111 Yr opsiwn a ffefrir gennym yw opsiwn 3 (y Ddeddf) oherwydd y manteision ychwanegol y mae'n eu cynnig i breswylwyr. Er bod cost opsiwn 3 yn fwy na chost opsiwn 2, mae mantais net opsiwn 3 ychydig yn well, ac nid ystyrir bod y manteision hyn yn adlewyrchu'r holl fanteision a geir mewn realiti yn llawn.

9. Asesiadau Effaith

9.1 Mae Asesiad Effaith Integredig llawn wedi cael ei gynnal sy'n ymdrin â holl ddarpariaethau'r Ddeddf. Ceir crynodeb o'r effeithiau isod a chaiff yr asesiadau effaith penodol eu cyhoeddi fel y bo'n briodol.

9.2 Yn ogystal ag Ymarfer Sgrinio yr Asesiad o'r Effaith ar Iechyd, cynhaliwyd asesiadau penodol i ddeall effaith y Ddeddf ar y meysydd canlynol:

- Hawliau plant.
- Y Gymraeg.
- Cydraddoldeb.
- Prawfesur Gwledig.
- Diogelu Data.
- Bioamrywiaeth.
- Y Ddyletswydd Economaidd-Gymdeithasol.
- Cyfiawnder.

Hawliau plant

9.3 Mae Mesur Hawliau Plant a Phobl Ifanc (Cymru) 2011 yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru roi sylw dyledus i Gonfensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn.

9.4 Drwy wella trefniadau rheoleiddio, nod y Ddeddf yw creu amgylcheddau byw mwy diogel drwy leihau'r risg o dân a risgiau strwythurol, a fydd yn fuddiol i bob preswlydd, gan gynnwys plant.

9.5 Mae aelwydydd â phlant yn llawer llai tebygol o fyw mewn adeiladau sydd o fewn cwmpas y Ddeddf nag ym mhob annedd arall. Mae data ar anafiadau oherwydd tân yng Nghymru yn dangos bod cyfran y plant sy'n dioddef anafiadau oherwydd tân yn llawer is na chyfran y plant yn y boblogaeth. Felly, ni fydd y Ddeddf yn effeithio'n anghymesur ar blant.

9.6 Drwy ymgysylltu'n well â phreswylwyr a chyflwyno proses gwyno, y bwriad yw sicrhau bod pryderon preswylwyr yn cael eu clywed a'u trin, gan gyfrannu at eu llesiant seicolegol ac emosiynol. Nod y Ddeddf yw hyrwyddo ymdeimlad o ddiogelwch, sy'n hollbwysig ar gyfer iechyd meddwl plant a phobl ifanc.

9.7 Er nad yw plant wedi'u cynnwys yn uniongyrchol yn y strategaeth ymgysylltu, gall rhieni a gwarcheidwaid eu cynnwys mewn trafodaethau ynghylch diogelwch, gan feithrin ymdeimlad o gyfrifoldeb a phwysleisio pwysigrwydd mesurau diogelwch. Gall y dull gweithredu hwn rymuso plant i ymddwyn yn gyfrifol a chynnal eu diogelwch.

9.8 Yr effaith negyddol fwyaf sylweddol ar blant fydd cost y gyfundrefn newydd i'w teuluoedd. Mae'n bosibl y gallai'r costau hyn gael yr effaith fwyaf ar y

rhai â'r lleiaf o allu i dalu. Mae cyfraddau tlodi yn amrywio i wahanol fathau o deuluoedd. Mae aelwydydd â phlant yn tueddu i gael cyfraddau tlodi uwch oherwydd bod mwy o bobl yn yr aelwyd o gymharu â'i hincwm bosibl. Mae plant sy'n byw mewn llety rhent preifat neu gymdeithasol, y rhai mewn aelwydydd heb waith, y rhai mewn aelwydydd un rhiant a phlant Du ac Asiaidd yn fwy tebygol o fod mewn tlodi.

9.9 Yn gyffredinol, nod y Ddeddf Diogelwch Adeiladau yw gwella diogelwch a llesiant pob preswlydd, gan gynnwys plant, ond gall hefyd beri heriau ariannol i rai teuluoedd â phlant. Mae'r Ddeddf yn rhoi pwyslais ar gydymffurfiaeth, atebolrwydd a chydweithio i greu amgylcheddau byw mwy diogel.

Y Gymraeg

9.10 Ni fydd y Ddeddf yn cael unrhyw effaith ar y Gymraeg na gallu pobl i ddefnyddio'r Gymraeg.

9.11 Mae siaradwyr Cymraeg yn llai cyffredin mewn aelwydydd sy'n byw mewn adeiladau sydd o fewn cwmpas y Ddeddf o gymharu â phob aelwyd. Er enghraifft, dim ond 8% o aelwydydd mewn fflatiau, fflatiau deulawr a rhandai sydd â phob oedolyn yn siarad Cymraeg, o gymharu â 10% ym mhob annedd.

9.12 Mae cyrff yn y sector cyhoeddus y bydd y Ddeddf yn effeithio arnynt yn ddarostyngedig i Safonau'r Gymraeg, sy'n hyrwyddo'r defnydd o'r Gymraeg yn eu dyletswyddau. Mae hyn yn cynnwys awdurdodau lleol ac awdurdodau tân ac achub. Bydd y safonau hyn yn gymwys i'w dyletswyddau o dan y Ddeddf yn yr un modd â dyletswyddau eraill.

Cydraddoldeb

9.13 Mae'r Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb yn amlinellu'r effaith ar bobl â nodweddion gwarchoddedig fel y'u disgrifiwyd yn Neddf Cydraddoldeb 2010.

9.14 Er bod y Ddeddf yn ceisio gwella diogelwch i bob preswlydd sy'n byw mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth, mae'n debygol y bydd y rhai sy'n wynebu'r risg fwyaf o danau yn cael mwy o fudd. Mae'r rhain yn cynnwys pobl hŷn, rhai pobl anabl a theuluoedd un rhiant.

9.15 Bydd costau ynghlwm wrth y gyfundrefn newydd a all gael eu trosglwyddo i breswylwyr. Mae'r rhain yn debygol o gael mwy o effaith ar grwpiau sy'n wynebu'r risg fwyaf o dlodi, gan gynnwys:

- Rhai aelwydydd hŷn, yn enwedig:
 - Pobl hŷn sy'n rhentu eu cartrefi, yn breifat neu drwy'r sector cymdeithasol
 - Pobl Ddu ac Asiaidd hŷn
 - Menywod sengl hŷn

- Aelwydydd ifanc
- Aelwydydd â phlant, yn enwedig:
 - Aelwydydd un rhiant
 - Aelwydydd â 3 phlentyn neu fwy
 - Aelwydydd Du neu Asiaidd â phlant
 - Aelwydydd â phlant sy'n byw mewn cartrefi rhent
- Aelwydydd anabl, gan gynnwys y rhai sy'n:
 - Byw mewn aelwydydd ag oedolion a phlant anabl, neu
 - Yn meddu ar amhariadau meddyliol hirdymor a chyfyngol
- Aelwydydd Du, Asiaidd neu ethnig leiafrifol
- Aelwydydd incwm isel

Prawfesur Gwledig

9.16 Disgwylir y bydd y gyfundrefn newydd o fudd i breswylwyr mewn adeiladau amlfeddiannaeth ledled Cymru, p'un a ydynt yn byw mewn ardaloedd gwledig neu drefol. Ymgynghorwyd ag awdurdodau lleol a gwasanaethau tân ac achub, ac nid ydynt wedi nodi unrhyw wahaniaethau sylweddol o ran yr effaith ar ardaloedd gwledig yn benodol. Cynlluniwyd y Ddeddf i gael cyn lleied o effaith â phosibl ar ddefnyddwyr gwasanaeth, gweithwyr neu ddefnyddwyr mewn ardaloedd gwledig ac nid yw'n dibynnu ar seilwaith fel cysylltiadau ffyrdd neu reilffyrdd da, band eang cyflym neu gysylltedd symudol.

9.17 Mae adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn llai cyffredin mewn ardaloedd gwledig ac felly mae effaith y Ddeddf ar yr ardaloedd hyn yn debygol o fod yn llai. Mae tua thraean o'r boblogaeth yn byw mewn awdurdodau lleol gwledig. I gymharu, dim ond 5% o adeiladau categori 1, 15% o adeiladau categori 2 a llai na thraean (23-30%) o dai amlfeddiannaeth sydd wedi'u lleoli mewn awdurdodau lleol gwledig. Fodd bynnag, mae lleoliad adeiladau categori 3 yn fwy cyson â dosbarthiad y boblogaeth yng Nghymru.

9.18 Nid yw'r Ddeddf yn effeithio ar amaethyddiaeth na gweithgareddau cysylltiedig, felly nid oes angen Asesiad o'r Effaith ar Reoli Tir yn Gynaliadwy.

9.19 I grynhoi, bwriedir i'r Ddeddf wneud adeiladau preswyl amlfeddiannaeth ledled Cymru yn fwy diogel, heb gael effeithiau andwyol sylweddol ar gymunedau gwledig.

Diogelu Data

9.20 Ni fydd Llywodraeth Cymru yn rheolydd ar gyfer data personol a brosesir mewn perthynas â'r Ddeddf. Yn hytrach, awdurdodau diogelwch adeiladau,

awdurdodau diogelwch tân, y Tribiwnlys Eiddo Preswyl, prif bersonau atebol a deiliaid dyletswydd o dan y Ddeddf fydd y rheolyddion data ar gyfer prosesu data personol wrth gyflawni eu swyddogaethau a'u dyletswyddau.

9.21 Bydd angen prosesu data personol fel rhan o ddarpariaethau amrywiol o fewn y Ddeddf, gan gynnwys cofrestru adeiladau, gweithredu systemau cofnodi achlysuron, sefydlu systemau cwyno a chydymffurfio â cheisiadau am wybodaeth. Caiff data personol fel enwau, manylion cyswllt a chyfeiriadau eu prosesu er mwyn sicrhau atebolrwydd a chymryd camau gorfodi.

9.22 Mae gweithgarwch prosesu data personol o dan y Ddeddf wedi'i gyfiawnhau ac mae'n angenrheidiol ac yn gymesur er mwyn cyflawni amcanion y Ddeddf a chydymffurfio â chyfreithiau diogelu data ar yr un pryd.

Bioamrywiaeth

9.23 Caiff yr asesiad hwn ei lywio gan amcanion Cynllun Gweithredu Adfer Natur Cymru, sy'n ceisio gwrthdroi dirywiad bioamrywiaeth. Mae'r asesiad yn ystyried effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol ar fioamrywiaeth, gan bwysleisio pwysigrwydd mynd ati'n rhagweithiol i chwilio am gyfleoedd i gynnal a gwella bioamrywiaeth.

9.24 Ni fydd y Ddeddf yn cael unrhyw effaith ar fioamrywiaeth.

Asesiad o'r Ddyletswydd Economaidd-gymdeithasol

9.25 Mae'r asesiad yn ystyried sut y mae'r Ddeddf yn cyfrannu at anghydraddoldebau mewn canlyniadau o ganlyniad i anfantais economaidd-gymdeithasol.

9.26 O gymharu â'r boblogaeth gyfan, mae aelwydydd sy'n byw mewn fflatiau, fflatiau deulawr a rhandai yn fwy tebygol o fod yn aelwydydd un person, yn hŷn, yn anabl, yn Ddu, yn Asiaidd neu'n lleiafrif ethnig, yn economaidd anweithgar ac mewn amddifadedd materol.

9.27 Mae preswylwyr tai amlfeddiannaeth yn fwy tebygol o fod yn ifanc, yn economaidd anweithgar, yn Ddu, yn Asiaidd neu'n lleiafrif ethnig.

9.28 Y nod yw y bydd y gyfundrefn newydd o fudd i bob preswlydd, gan gynnwys y rhai sy'n wynebu'r risg fwyaf, fel pobl hŷn, pobl anabl ac aelwydydd un rhiant. Fodd bynnag, bydd costau'n gysylltiedig â'r gyfundrefn newydd, a allai gael effaith anghymesur ar y grwpiau sy'n wynebu'r risg fwyaf o dlodi.

9.29 Mae costau tai yn ffactor pwysig wrth bennu p'un a gaiff pobl eu tynnu i mewn i dlodi. Gallai cost y gyfundrefn newydd roi mwy o bwysau ariannol ar aelwydydd incwm isel, yn enwedig y rhai sy'n rhentu eu cartrefi. Mae'r grwpiau sydd fwyaf tebygol o deimlo effaith y cynnydd mewn costau yn cynnwys:

- Rhai aelwydydd hŷn: Yn enwedig pobl hŷn sy'n rhentu eu cartrefi, pobl Ddu ac Asiaidd hŷn, a menywod sengl hŷn.
- Aelwydydd ifanc
- Aelwydydd â phlant: Yn enwedig aelwydydd un rhiant, y rhai sydd â thri o blant neu fwy, aelwydydd Du neu Asiaidd â phlant ac aelwydydd â phlant sy'n byw mewn cartrefi rhent
- Aelwydydd anabl: yn enwedig, aelwydydd â dau oedolyn anabl a phlant, neu'r rhai sydd ag amhariadau meddyliol cyfyngol, hirdymor.
- Aelwydydd Du, Asiaidd neu ethnig leiafrifol
- Aelwydydd incwm isel: Mae aelwydydd incwm isel yn llai tebygol o fod â chynilion i'w defnyddio fel rhwyd ddiogelwch, sy'n golygu eu bod yn fwy agored i bwysau ariannol.

9.30 Yn gyffredinol, er y bydd y gyfundrefn newydd yn cyflwyno costau ychwanegol a allai gael effaith anghymesur ar aelwydydd incwm isel, mae hefyd yn ceisio gwella diogelwch a llesiant preswylwyr, yn enwedig y rhai sy'n wynebu'r risg fwyaf.

Cyfiawnder

9.31 Rydym wedi ystyried effeithiau'r Ddeddf ar y system gyfiawnder. Gwnaeth Llywodraeth Cymru gwblhau a chyflwyno Ffurflen Nodi Effaith ar y System Gyfiawnder i'r Weinyddiaeth Gyfiawnder, a nododd effaith bosibl ganolog ar y system gyfiawnder. Ymgynghorwyd ag Adran yr Arglwyddes Brif Ustus hefyd ynghylch yr effaith y rhagwelir y bydd y Ddeddf yn ei chael ar y system gyfiawnder.

9.32 Mae'r Ddeddf yn darparu ar gyfer sefydlu awdurdodau diogelwch adeiladau, a fydd yn meddu ar swyddogaethau rheoleiddio, cydymffurfio a chynghori wrth oruchwylio'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd. Bydd awdurdodau diogelwch adeiladau yn gyfrifol am sicrhau cydymffurfiaeth â'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd ar gyfer adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru.

9.33 Bydd y Ddeddf yn gosod dyletswyddau ychwanegol ar awdurdodau lleol (fel awdurdodau diogelwch adeiladau), awdurdodau tân ac achub (fel awdurdodau diogelwch tân), landlordiaid, tenantiaid, perchnogion, lesddeiliaid a rhydd-ddeiliaid. Bydd hefyd yn gosod dyletswyddau ar breswylwyr a pherchnogion unedau mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sydd o fewn y cwmpas, i beidio ag ymddwyn mewn ffordd sy'n peri risg sylweddol y bydd risg i ddiogelwch yr adeilad yn codi.

9.34 Gall awdurdodau diogelwch adeiladau ac awdurdodau diogelwch tân wneud ceisiadau i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl o dan amgylchiadau penodol a chymryd camau erlyn drwy'r llysoedd i fynd i'r afael ag achosion o dorri darpariaethau'r Ddeddf. Bydd cyfundrefn orfodi newydd yn sicrhau cydymffurfiaeth â'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd. Mae hyn yn cynnwys:

- Pwerau Gorfodi Sifil: gan gynnwys pŵer i gyflwyno hysbysiadau cydymffurfio a hysbysiadau gweithredu ar frys ar gyfer achosion penodol o fynd yn groes i'r gyfundrefn. Bydd awdurdodau diogelwch adeiladau ac awdurdodau diogelwch tân yn gallu gofyn am wybodaeth a dogfennau gan brif bersonau atebol a phersonau atebol a chael mynediad i adeiladau a'u harchwilio. Gall awdurdodau diogelwch tân hefyd gyflwyno hysbysiadau gwahardd.
- Pwerau Gorfodi ar gyfer Rheoli Diogelwch Adeiladau: Bydd gan awdurdodau diogelwch adeiladau ac awdurdodau diogelwch tân y pŵer i gymryd camau gorfodi yn erbyn prif bersonau atebol, personau atebol a phreswylwyr nad ydynt yn cydymffurfio â'u dyletswyddau.

9.35 Gall personau atebol roi hysbysiadau rhybuddio i breswylwyr os ydynt o'r farn eu bod wedi torri un o'u dyletswyddau. Yna gall personau atebol wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn torri o dan amgylchiadau penodol. Gall personau atebol a deiliaid dyletswydd mewn perthynas â thai amlfeddiannaeth hefyd wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn mynediad o dan amgylchiadau penodol.

9.36 Disgwylir i'r mwyafrif llethol o brif bersonau atebol, personau atebol a phreswylwyr gydymffurfio'n llawn ac yn barod â gofynion y gyfundrefn newydd. Mae'r polisi yn rhoi pwyslais ar ddefnyddio pob llwybr nad yw'n cynnwys sancsiwn i sicrhau cydymffurfiaeth, fel codi ymwybyddiaeth o gyfrifoldebau, hyrwyddo newid diwylliannol, ac addysg, cyn troi at sancsiynau sifil neu erlyniadau troseddol. Y nod yn hyn o beth yw mynd i'r afael ag achosion o ddiffyg cydymffurfio cyn iddynt effeithio ar y system gyfiawnder. Bydd adeiladau o dan 18 metr o uchder, sef mwyafrif yr adeiladau sydd o fewn cwmpas y Ddeddf, yn ddarostyngedig i lai o ddyletswyddau.

9.37 Mae data ar weithgarwch gorfodi o dan Orchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 yn dangos bod camau gorfodi yng Nghymru yn gymharol isel¹³. Er enghraifft, yn y tair blynedd rhwng 2020 a 2023, cafwyd cyfanswm o 116 o hysbysiadau gorfodi, 17 o hysbysiadau gwahardd ac un erlyniad.

9.38 Drwy gyflwyno troseddau penodol, fel defnyddio aseswyr risgiau tân sydd heb gymhwyso, y bwriad yw y byddant yn gweithredu fel arf ataliol yn hytrach nag arwain at fwy o erlyniadau.

9.39 Wrth asesu effaith bosibl Deddf Diogelwch Adeiladau 2022 yn Lloegr ar gyfer adeiladau 18 metr neu fwy, daeth swyddogion Llywodraeth y DU i'r casgliad y byddai'r effaith ar y system gyfiawnder yn fach iawn. Mae adeiladau sy'n o leiaf 18 metr o uchder yn llawer llai cyffredin yng Nghymru nag yn Lloegr. Fodd bynnag, gan y bydd y gyfundrefn yng Nghymru yn gymwys i ystod ehangach o adeiladau, mae'n bosibl y bydd hyn yn golygu y caiff mwy o achosion eu hatgyfeirio, i ddechrau, at y Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Mae ein hamcangyfrifon o'r llwyth achosion a chost uned pob

¹³ StatsCymru [Gweithgarwch archwilio yn ôl canlyniad archwilio a blwyddyn ariannol](#)

achos yn ansicr a byddwn yn ceisio gwella'r disgwyliad y bydd lefel uchel o gydymffurfiaeth. Dylai'r defnydd o lwybrau cefnogol tuag at gydymffurfiaeth helpu i liniaru'r effaith.

Ymarfer Sgrinio'r Asesiad o'r Effaith ar Iechyd

9.40 Roedd ymarfer sgrinio'r Asesiad o'r Effaith ar Iechyd yn seiliedig ar ganllawiau a gyhoeddwyd gan Iechyd Cyhoeddus Cymru a'r nod oedd nodi effeithiau posibl y gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd ar iechyd.

9.41 Bwriedir i'r Ddeddf wella diogelwch i bobl mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth ac o gwmpas yr adeiladau hynny. Preswylwyr fydd yn teimlo'r effaith fwyaf. O gymharu â'r boblogaeth gyfan, mae preswylwyr adeiladau sydd o fewn y cwmpas yn fwy tebygol o fod yn aelwydydd un person, yn aelwydydd un person hŷn, yn anabl, o gefndir Du, Asiaidd neu ethnig leiafrifol, yn economaidd anweithgar neu mewn amddifadedd materol.

9.42 Mae marwolaeth neu anaf o ganlyniad i ddigwyddiadau sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau preswyl yn eithriadol o brin. Yn 2023-24, dim ond un farwolaeth a gofnodwyd o ganlyniad i danau mewn fflatiau neu dai amlfeddiannaeth ac 13 o anafusion mewn cartrefi neu fyngalos yng Nghymru, o gymharu â 98 o farwolaethau yn sgil gwrthdrawiadau traffig ffyrdd. Er eu bod yn brin, gall digwyddiadau o'r fath gael effaith ddinistriol.

9.43 Disgwylir i'r Ddeddf gael effaith gadarnhaol ar amodau byw ac amgylcheddol, yn enwedig diogelwch tai. Bydd y system reoleiddio newydd yn cadarnhau pwy sy'n gyfrifol am asesu a rheoli risgiau i ddiogelwch mewn adeiladau sydd o fewn y cwmpas. Bydd hefyd yn annog deialog a gwaith cyfathrebu ac ymgysylltu â phreswylwyr ar faterion sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau. Dylai hyn alluogi preswylwyr i fod yn fwy diogel a theimlo'n fwy diogel yn eu cartrefi.

9.44 Rhagwelir y bydd y Ddeddf yn cael effaith gadarnhaol gymedrol ar lesiant meddyliol. Mae'n ceisio rhoi sicrwydd i breswylwyr drwy leihau risgiau i'w diogelwch a'u cartrefi. Disgwylir i'r lleihad hwn yn y risg a'r canfyddiad o risg liniaru effeithiau negyddol ar iechyd meddwl.

9.45 Disgwylir i'r Ddeddf gael effaith gadarnhaol gymedrol ar ddylanwadau cymdeithasol a chymunedol ar iechyd. Drwy wneud adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn fwy diogel, Mae'r Ddeddf yn ceisio lleihau'r tebygolrwydd y bydd yn rhaid i breswylwyr symud o ganlyniad i ddigwyddiadau'n ymwneud â diogelwch adeiladau. Mae hyn yn helpu i gynnal systemau cymorth cymdeithasol a chydlyniant cymunedol.

9.46 Yn gryno, bwriedir i'r Ddeddf wneud adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn fwy diogel, er budd pob preswlydd, yn enwedig y rhai sy'n wynebu'r risg fwyaf o ddigwyddiadau sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau. Fodd bynnag, ar y rhai sy'n wynebu'r risg fwyaf o dlodi y bydd y costau sy'n gysylltiedig â'r gyfundrefn newydd yn cael yr effaith fwyaf.

Asesu'r Gystadleuaeth

- 9.47 Mae'r asesiad hidlo yn dangos bod y Ddeddf yn annhebygol o gael effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth yng Nghymru neu gystadleurwydd cwmnïau yng Nghymru.
- 9.48 Nid oes gennym ddata cywir ar berchnogaeth adeiladau, ond ni chredir bod gan unrhyw endid gyfran gwerth 10% o'r farchnad o'r holl adeiladau sydd o fewn y cwmpas. Mae perchnogaeth adeiladau sy'n 18 metr o uchder o leiaf wedi'i chanoli ymhlith nifer llai o endidau o gymharu ag adeiladau eraill sydd o fewn y cwmpas. Yn achos yr adeiladau hynny, mae'n bosibl bod gan Gyngor Caerdydd gyfran gwerth 10% o'r farchnad, ond ni chredir bod gan unrhyw endid gyfran gwerth 20% o'r farchnad. Credir bod perchnogaeth adeiladau rheoleiddiedig sy'n llai nag 11 metr a thai amlfeddiannaeth wedi'i dosbarthu'n eang.
- 9.49 Bydd y costau sy'n gysylltiedig â'r Ddeddf yn uwch ar gyfer adeiladau sy'n o leiaf 18 metr o uchder. Ond nid yw'r Ddeddf yn debygol o effeithio ar strwythur y farchnad, hyd yn oed yn achos yr adeiladau hyn. Mae gofynion y gyfundrefn newydd yn fwriadol gymesur ac felly maent yn ddichonadwy i bersonau atebol pob adeilad rheoleiddiedig a landlordiaid tai amlfeddiannaeth. Dylem ddisgwyl y caiff y costau hyn i gyd neu rai ohonynt (ac eithrio costau gorfodi) eu trosglwyddo i lesddeiliaid neu breswylwyr. Yn ogystal â chostau cyfanredol, mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn cynnwys costau cyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad a fesul fflat.
- 9.50 Byddai costau sy'n gysylltiedig â'r Ddeddf yn disgyn yn gyfartal ar gyflenwyr presennol a newydd. Ni fyddai'r Ddeddf yn arwain at gostau rheolaidd uwch i gyflenwyr newydd, nad oes yn rhaid i gyflenwyr presennol eu talu.
- 9.51 Ni chaiff y sector ei nodweddu gan newid technolegol cyflym, ond gallai'r gofynion i reoli gwybodaeth, yn enwedig ar gyfer adeiladau sy'n o leiaf 18 metr o uchder, annog mwy o ddefnydd o dechnoleg.
- 9.52 Mae'r Ddeddf yn gosod cyfyngiad ar ansawdd, er enghraifft, drwy ei gwneud yn ofynnol i aseswyr risgiau tân fod yn gymwys, am fod angen gwneud hyn i gyflawni'r amcanion.

10. Asesiad fforddiadwyedd

- 10.1 Tra bod yr asesiad effaith rheoleiddiol yn asesu gwerth cymdeithasol ac yn cynnwys effeithiau diwylliannol, cymdeithasol ac amgylcheddol ochr yn ochr â chostau economaidd a manteision, asesiad ariannol yw'r asesiad fforddiadwyedd hwn. Fel y cyfryw, dim ond costau arian parod a manteision sy'n rhyddhau arian sydd wedi'u cynnwys. Mae unrhyw gostau a manteision amgylcheddol, cymdeithasol, diwylliannol ac economaidd ehangach a nodwyd yn asesiad effaith rheoleiddiol y Ddeddf wedi cael eu hepgor o'r asesiad fforddiadwyedd hwn. Mae costau cyfle wedi cael eu hepgor hefyd.
- 10.2 Mae'r asesiad fforddiadwyedd yn ystyried yr un cyfnod o amser â'r asesiad effaith rheoleiddiol, sef 2027-28 i 2036-37 ac fe'i cynhaliwyd gan Lywodraeth Cymru i bennu a yw'r Ddeddf yn fforddiadwy i'r sefydliad.
- 10.3 Mae'r costau arian parod yn yr asesiad hwn wedi cael eu haddasu i adlewyrchu'r chwyddiant a ragwelir yn ystod y cyfnod arfarnu. Gwnaed yr asesiad hwn yn seiliedig ar amcanestyniadau'r datchwyddwr Cynnyrch Domestig Gros sydd wedi'u cynnwys yn Rhagolwg Economaidd a Chyllidol y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol (OBR) a gyhoeddwyd ym mis Mawrth 2024¹⁴. Roedd amcanestyniadau'r OBR yn ymestyn i 2029-30 yn unig. Gan fod y rhagolwg yn sefydlogi ar tua 1.9% tuag at ddiwedd cyfnod rhagolwg yr OBR, rhagdybiwyd y bydd y gyfradd hon yn parhau am weddill ein cyfnod arfarnu. Er bod chwyddiant bellach yn gymharol sefydlog, mae rhywfaint o ansicrwydd o hyd ynghylch ei lwybr yn y dyfodol. Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i fonitro effaith chwyddiant ar gostau ariannol y Ddeddf.

¹⁴ [Economic and fiscal outlook – March 2025 - Office for Budget Responsibility](#)

Awdurdodau Lleol

10.4. Caiff y costau ariannol amcangyfrifedig a briodolir i awdurdodau lleol i gyflawni dyletswyddau'r awdurdodau diogelwch adeiladau o dan y Ddeddf eu crynhoi yn Nhabl 10.1.

Tabl 10.1. Cost amcangyfrifedig i awdurdodau lleol (£m)

	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35	2035-36	2036-37
Cyfanswm y costau (prisiau 2023)	1.91	0.70	0.70	0.68	0.67	0.63	0.63	0.59	0.60	0.60
Costau cyflogaeth (prisiau enwol)	1.50	0.33	0.34	0.33	0.33	0.30	0.31	0.29	0.30	0.31
Costau nad ydynt yn gostau cyflogaeth (prisiau enwol)	0.69	0.51	0.53	0.53	0.53	0.52	0.53	0.52	0.54	0.55
cyfran costau cyflogaeth ychwanegol	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Cyfanswm wedi'i addasu ar gyfer chwyddiant	2.19	0.84	0.87	0.86	0.86	0.83	0.85	0.81	0.83	0.86

Nodwch: Amcangyfrifir y bydd awdurdodau lleol yn ysgwyddo cyfanswm o £1.20m o wariant wrth baratoi ar gyfer cyflwyno'r dyletswyddau yn y blynyddoedd 2025-26 a 2026-27. Mae'r gost hon wedi'i chynnwys yn ffigurau 2027-28 yn y tabl uchod.

Awdurdodau Tân ac Achub

10.5. Caiff y costau ariannol amcangyfrifedig a briodolir i awdurdodau tân ac achub i gyflawni dyletswyddau'r awdurdodau diogelwch tân o dan y Ddeddf eu crynhoi yn Nhabl 10.2.

Tabl 10.2. Cost amcangyfrifedig i awdurdodau tân ac achub (£m)

	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35	2035-36	2036-37
Cyfanswm y costau (prisiau 2023)	0.10	0.27	0.28	0.28	0.28	0.27	0.28	0.27	0.27	0.28
Costau cyflogaeth (prisiau enwol)	0.07	0.19	0.20	0.20	0.20	0.20	0.21	0.21	0.21	0.22
Costau nad ydynt yn gostau cyflogaeth (prisiau enwol)	0.05	0.12	0.13	0.13	0.13	0.13	0.14	0.14	0.14	0.14
Cyfran costau cyflogaeth ychwanegol	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cyfanswm wedi'i addasu ar gyfer chwyddiant	0.05	0.12	0.13	0.13	0.13	0.13	0.14	0.14	0.14	0.14

Llywodraeth Cymru

10.6. Caiff y costau ariannol amcangyfrifedig a briodolir i Lywodraeth Cymru i weithredu'r Ddeddf eu crynhoi yn Nhabl 10.3.

Tabl 10.3. Cost amcangyfrifedig i Lywodraeth Cymru (£)

	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35	2035-36	2036-37
Cyfanswm y costau (prisiau 2023)	3.22	2.53	2.53	2.51	2.53	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
Costau cyflogaeth (prisiau enwol)	3.61	2.88	2.93	2.97	3.05	3.07	3.12	3.18	3.24	3.31
Costau nad ydynt yn gostau cyflogaeth (prisiau enwol)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cyfran costau cyflogaeth ychwanegol	79%	99%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Cyfanswm wedi'i addasu ar gyfer chwyddiant	2.86	2.85	2.90	2.95	3.01	3.07	3.12	3.18	3.24	3.31

Crynodeb

10.7. Cyfanswm y gost ariannol amcangyfrifedig sy'n gysylltiedig â'r Ddeddf ar draws yr holl gyrff hyn yw £41.54m dros 10 mlynedd. Mae'r gost hon yn fforddiadwy i gyllidebau Llywodraeth Cymru.

11. Adolygu ar ôl gweithredu

11.1 Bydd gwerthusiad o Ddeddf Diogelwch Adeiladau (Cymru) yn dechrau tua thair blynedd ar ôl i'r gyfundrefn newydd ddechrau dod i rym, a fydd yn digwydd tua phedair blynedd ar ôl cael Cydsyniad Brenhinol. Bydd hyn yn rhoi amser:

- i gofrestru pob adeilad categori 1,
- i brif bersonau atebol ar gyfer adeiladau categori 1 wneud cais am dystysgrif adeilad a chael y dystysgrif honno,
- i ddatblygu a gweithredu strategaethau ymgysylltu â phreswylwyr ar gyfer adeiladau categori 1,
- i ddechrau cyflwyno'r gyfundrefn diogelwch adeiladau i adeiladau categori 2 a 3 a thai amlfeddiannaeth, os nad ei gorffen.

11.2 Caiff y dull gwerthuso ei gadarnhau ar ôl cael Cydsyniad Brenhinol. Dylai'r gwerthusiad cychwynnol ystyried y canlynol:

- y broses o roi Deddf Diogelwch Adeiladau (Cymru) ar waith, gan gynnwys safbwyntiau rhanddeiliaid perthnasol,
- Y cynnydd sydd wedi cael ei wneud i roi'r gyfundrefn diogelwch adeiladau ar waith,
- Effeithiau cychwynnol y ddeddfwriaeth ar ddiogelwch adeiladau, gan gynnwys y costau a'r manteision, a safbwyntiau rhanddeiliaid perthnasol.

11.3 Caiff dull gwerthuso fesul cam ei ystyried i ddeall effeithiau tymor hwy y ddeddfwriaeth ar ddiogelwch adeiladau, gan gynnwys asesiad o'r costau a'r manteision. Adroddir am gostau gwirioneddol yn ystod camau cynharaf y gwerthuso. Bydd y cyfnod arfarnu polisi 10-mllynedd wedi'i gwblhau yn 2036-37. Pan fydd data o'r cyfnod hwn ar gael dylai fod modd cwblhau'r gwerthusiad.

11.4 Manteision y gyfundrefn newydd yw amcangyfrifon o golledion wedi'u hosgoi, felly nid oes modd eu mesur yn uniongyrchol. Felly, er bod cyfnod 70 mlynedd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer manteision, nid oes angen parhau i arfarnu am yr holl gyfnod hwn.

Atodiad 1 – Mynegai o ofynion y Rheolau Sefydlog

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
26.6(ii)	Nodi amcanion polisi'r Ddeddf	Pennod 3 – Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael	Tudalen 5 – 45
26.6(iii)	Nodi a gafodd ffyrdd eraill o gyflawni'r amcanion polisi eu hystyried ac, os felly, pam y cymerwyd y camau a nodir yn y Ddeddf	Rhan 2 – Aseiad Effaith Rheoleiddiol	Tudalen 98 - 174
26.6(iv)	Nodi'r gwaith ymgynghori, os o gwbl, a gyflawnwyd ar: (a) amcanion polisi'r Ddeddf a'r ffyrdd o'u gwireddu; (b) manylion y Ddeddf, a (c) Bil drafft, naill ai'n llawn neu'n rhannol (ac, os yn rhannol, pa rannau)	Pennod 4 – Ymgynghori	Tudalen 46 - 58
26.6(v)	Rhoi crynodeb o ganlyniad yr ymgynghoriad hwnnw, gan gynnwys sut a pham y mae unrhyw Fil drafft wedi cael ei ddiwygio	Pennod 4 – Ymgynghori	Tudalen 46 Paragraff 4.5
26.6(vi)	Os na chyhoeddwyd y Bil, neu ran o'r Bil yn flaenorol fel drafft, nod'r rhesymau dros y penderfyniad hwnnw	Pennod 3 – Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael	Tudalen 45

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
		Ni chynhaliwyd ymgynghoriad ffurfiol ar Fil drafft. Roedd y darpariaethau a oedd wedi'u cynnwys yn y Bil yn cyd-fynd, ar y cyfan, â'r darpariaethau a nodir yn yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn.	Paragraffau 3.154 – 3.158
26.6(vii)	Crynhoi yn wrthrychol yr hyn y bwriedir i bob un o ddarpariaethau'r Bil ei wneud (i'r graddau y mae angen esbonio hynny neu y mae angen cyflwyno sylwadau ar hynny) a rhoi'r wybodaeth arall sy'n angenrheidiol i esbonio effaith y Ddeddf	Nodiadau Esboniadol	I'w cyhoeddi ar wefan yr Archifau Gwladol
26.6(viii)	Nodi'r amcangyfrifon gorau o'r canlynol: <p>(a) y costau gweinyddol gros, y costau cydymffurfio gros a'r costau gros eraill y byddai darpariaethau'r Bil yn arwain atynt.</p> <p>(b) yr arbedion gweinyddol y byddai'r Ddeddf yn arwain atynt.</p> <p>(c) costau gweinyddol net darpariaethau'r Bil.</p> <p>(d) dros ba gyfnodau amser y disgwylid i'r holl gostau ac arbedion hynny godi;</p> <p>(e) ar bwy y byddai'r costau'n syrthio</p>	Rhan 2 – Aseiad Effaith Rheoleiddiol	Tudalen 98

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
26.6(ix)	Unrhyw fanteision ac anfanteision amgylcheddol a chymdeithasol sy'n deillio o'r Ddeddf na ellir eu mesur yn ariannol	Rhan 2 – Asesiad Effaith Rheoleiddiol	Tudalen 165 – 166 Para 9.23 – 9.30
26.6(x)	Os yw'r Bil yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth sy'n rhoi pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth, nodi mewn perthynas â phob darpariaeth o'r fath: <p>(a) y person neu'r corff y rhoddir y pŵer iddo ac ym mha fodd y mae'r pŵer i gael ei arfer.</p> <p>(b) pam y bernir ei bod yn briodol dirprwyo'r pŵer;</p> <p>(c) gweithdrefn y Senedd (os oes un) y mae'r is-ddeddfwriaeth a wnaed neu sydd i'w gwneud wrth arfer y pŵer i ddod oddi tani, a pham y barnwyd ei bod yn briodol ei gosod o dan y weithdrefn honno (ac nid ei gosod o dan unrhyw weithdrefn arall).</p>	Pennod 5 - Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth	Tudalen 59 – 97
26.6(xi)	Os yw'r Bil yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth sy'n codi gwariant ar Gronfa Gyfunol Cymru, ymgorffori adroddiad gan yr Archwilydd Cyffredinol sy'n nodi ei farn ef ar a yw'r tâl yn briodol neu beidio	Pennod 6 – Crynodeb o'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol	Tudalen 98
26.6(xii)	Nodi'r effaith bosibl (os o gwbl) ar y system gyfiawnder yng Nghymru a Lloegr yn sgil darpariaethau'r Bil	Rhan 2 – Asesiad Effaith Rheoleiddiol	Tudalen 166 - 168

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
	("asesiad effaith ar gyfiawnder"), yn unol ag adran 110A o'r Ddeddf.		Paragraffau 9.31 – 9.39
26.6B	Lle y bo darpariaethau'r Bil yn deillio o ddeddfwriaeth sylfaenol sy'n bodoli eisoes, p'un ai at ddibenion diwygio neu gydgrynhoi, rhaid cyflwyno tabl tarddiadau gyda'r Memorandwm Esboniadol sy'n egluro sut Mae'r Ddeddf yn ymwneud â'r fframwaith cyfreithiol presennol.	Atodiad 2 - Nid yw'r gofyniad yn Rheol Sefydlog 26.6B ynghylch Tabl Tarddiadau yn gymwys i'r Ddeddf hon oherwydd mai darn o ddeddfwriaeth annibynnol yw'r Ddeddf ac nad yw'n tarddu o ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol at ddibenion diwygio neu gydgrynhoi.	Tudalen 179
26.6C	Lle y bo'r Ddeddf yn cynnig diwygio deddfwriaeth sylfaenol sy'n bodoli eisoes yn sylweddol, rhaid darparu atodlen i gyd-fynd â'r Memorandwm Esboniadol, yn nodi geiriad deddfwriaeth sy'n bodoli eisoes sy'n cael ei diwygio gan y Ddeddf, ac yn nodi'n glir sut y caiff y geiriad hwnnw ei ddiwygio gan y Ddeddf.	Atodiad 3 – Nid yw'r gofyniad yn Rheol Sefydlog 26.6C ynghylch Atodlen o Ddiwygiadau yn gymwys i'r Ddeddf hon oherwydd nad yw'r Ddeddf yn cynnig gwneud diwygiadau sylweddol i ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol.	Tudalen 180

Atodiad 2 – Tabl Tarddiadau

Nid yw'r gofyniad yn Rheol Sefydlog 26.6B ynghylch Tabl Tarddiadau yn gymwys i'r Ddeddf hon oherwydd mai darn o ddeddfwriaeth annibynnol yw'r Ddeddf ac nad yw'n tarddu o ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol at ddibenion diwygio neu gydgrynhoi.

Atodiad 3 – Atodlen o ddiwygiadau

Nid yw'r gofyniad yn Rheol Sefydlog 26.6C yn gymwys i'r Ddeddf hon oherwydd nad yw'r Ddeddf yn cynnig gwneud diwygiadau sylweddol i ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol. Er bod y Ddeddf yn gwneud diwygiadau canlyniadol i Ddeddf Landlord a Tenant 1985, Deddf Landlord a Tenant 1987 a Deddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, mae'r diwygiadau yn mewnosod darpariaethau annibynnol newydd yn y Deddfau hynny, yn hytrach na diwygio darpariaethau presennol. Ystyrir bod y diwygiadau yn ddigon clir a hawdd eu deall i'r darllenydd ac nad ydynt yn diwygio'r Deddfau hynny yn sylweddol.

Atodiad 4 – Canlyniadau Manwl y Dadansoddiad o Gostau a Manteision

Rhagor o fanylion – costau polisi

Mae Tabl A.1 i A.9 yn dangos rhagor o fanylion am gostau'r polisi, wedi'u dadansoddi yn ôl cost fesul fflat, cost fesul adeilad, yn ôl mathau o adeiladau a phwy y bydd y costau'n cwmpo iddynt:

- Mae Tabl A.1 yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer yr opsiynau arfaethedig, wedi'u dadansoddi yn ôl y sawl y bydd y costau yn cwmpo iddynt – yr awdurdod diogelwch adeiladau, yr awdurdod diogelwch tân, Llywodraeth Cymru
- Mae Tabl A.2 yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 2, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwmpo iddynt a (ii) y Math o Adeilad
- Mae Tabl A.3 yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 3, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwmpo iddynt a (ii) y math o adeilad
- Mae Tabl A.4(a) ac A.4(b) yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 2, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwmpo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad
- Mae Tabl A.5(a) ac A.5(b) yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 3, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwmpo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad
- Mae Tabl A.6 yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul fflat ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad
- Mae Tabl A.7(a) ac A.7(b) yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul fflat ar gyfer opsiwn polisi 3 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad
- Mae Tabl A.8(a) ac A.8(b) yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad
- Mae Tabl A.9 yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul fflat ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad

Mae Tabl A.1 yn dangos costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer yr opsiynau arfaethedig

Tabl A.1: Costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer yr Opsiynau Arfaethedig (£m)						
		Costau Diwydiant	Costau awdurdodau diogelwch adeiladau	Costau awdurdodau diogelwch tân	Costau Llywodraeth Cymru	Cyfanswm
Gwrthffeithiol - dim newid	Opsiwn 1	-	-	-	-	-
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18 metr o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1. Adeilad preswyl amlfeddiannaeth o dan 18 metr sy'n ddarpariaethau diogelwch tân yn unig.	Opsiwn 2	115.68	4.69	1.82	22.32	144.50
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18 metr o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth 11-18 metr sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 2; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth o dan 11 metr sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 3; tŷ amlfeddiannaeth perthnasol sy'n ddarostyngedig i'r darpariaethau diogelwch tân yn unig	Opsiwn 3	118.41	6.84	2.21	22.32	149.79

Mae Tabl A.2 yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 2, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwmpo iddynt a (ii) y Math o Adeilad

Tabl A.2: Costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer Opsiwn Polisi 2 yn ôl Math o Adeilad (£m)							
			Categori 1	Darpariaeth Diogelwch Tân yn Unig	Darpariaeth Diogelwch Tân yn Unig	Darpariaeth Diogelwch Tân yn Unig	
	Costau Ymgyswrtwyddo	Costau Eraill (Rheoleiddiwr TG ac ati)	Adeiladau 18 metr+	Adeiladau 11-18 metr	Adeiladau <11 metr	Tŷ amlfeddiannaeth	Cyfanswm
Diwydiant	£1.27	£0.25	£26.58	£5.56	£71.60	£10.39	£115.68
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	£1.11	£0.46	£1.97	£0.13	£1.00	£0.00	£4.69
Awdurdod Diogelwch Tân	£0.02	£0.00	£0.87	£0.17	£0.72	£0.03	£1.82
Llywodraeth Cymru	£0.00	£22.32	£0.00	£0.00	£0.00	£0.00	£22.32
Cyfanswm	£2.41	£23.04	£29.43	£5.87	£73.33	£10.43	£144.50

Mae Tabl A.3 yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 3, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwmpo iddynt a (ii) y math o adeilad.

Tabl A.3: Costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer Opsiwn Polisi 3 yn ôl Math o Adeilad (£m)							
			Categori 1	Categori 2	Categori 3	Darpariaeth Diogelwch Tân yn Unig	
	Costau Ymgyswdd	Costau Eraill (Rheoleiddiwr TG ac ati)	Adeiladau 18 metr+	Adeiladau 11-18 metr	Adeiladau <11 metr	Tŷ amlfeddiannaeth	Cyfanswm
Diwydiant	£1.30	£0.25	£26.58	£7.70	£72.18	£10.39	£118.41
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	£1.24	£2.15	£1.97	£0.28	£1.20	£0.00	£6.84
Awdurdod Diogelwch Tân	£0.02	£0.00	£0.87	£0.26	£1.04	£0.03	£2.21
Llywodraeth Cymru	£0.00	£22.32	£0.00	£0.00	£0.00	£0.00	£22.32
Cyfanswm	£2.55	£24.72	£29.43	£8.24	£74.42	£10.43	£149.79

Mae Tabl A.4(a) ac A.4(b) yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 2, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwmpo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad

Tabl A.4(a): Costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer Opsiwn Polisi 2 yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwmpo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad (£)					
Opsiw 2			Adeiladau Categori 1		
		Costau ymgwyfarwyddo	Costau Eraill (Rheoleiddiwr TG ac ati)	18 metr+_nad ydynt yn eiddo i ALI	18 metr+_yn eiddo i ALI
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18 metr o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1. Adeilad preswyl amlfeddiannaeth o dan 18 metr sy'n ddarostyngedig i ddarpariaethau diogelwch tân yn unig.	Diwydiant	1,274,978	254,924	22,529,629	4,054,716
	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	1,114,632	463,374	1,680,058	292,328
	Awdurdod Diogelwch Tân	16,744	0	745,102	129,061
	Llywodraeth Cymru	0	22,317,460	0	0
	Cyfanswm	2,406,354	23,035,758	24,954,789	4,476,106

Tabl A.4(b): Costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer Opsiwn Polisi 2 yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwmpo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad (£)								
Opsiwn 2	Darpariaethau Diogelwch Tân yn Unig							
	Fflatiau pwrpasol - 11-18 metr	Fflatiau pwrpasol - mawr (<11 metr)	Fflatiau pwrpasol - bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Llety gwarchod	llety i fyfyrwyr	Tŷ amlfeddiannaeth	Cyfanswm
Diwydiant	5,563,505	803,687	24,364,868	44,593,112	1,663,321	179,269	10,393,447	115,675,457
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	132,139	20,148	384,561	571,718	24,036	3,759	0	4,686,753
Awdurdod Diogelwch Tân	173,269	26,836	500,112	161,132	30,334	4,773	32,881	1,820,245
Llywodraeth Cymru	0	0	0	0	0	0	0	22,317,460
Cyfanswm	5,868,913	850,671	25,249,542	45,325,962	1,717,691	187,801	10,426,328	144,499,915

Mae Tabl A.5(a) ac A.5(b) yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 3, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwmpo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad

Tabl A.5(a): Costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer Opsiwn Polisi 3 yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwmpo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad (£)						
Opsiw 3		Costau pontio	Costau Eraill (Rheoleiddiwr TG ac ati)	Adeiladau Categori 1		Adeiladau Categori 2
				18 metr+_nad ydynt yn eiddo i ALI	18 metr+_yn eiddo i ALI	Fflatiau pwrpasol - 11-18 metr
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18 metr o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth 11-18 metr sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 2; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth o dan 11 metr sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 3; tŷ amlfeddiannaeth perthnasol sy'n ddarostyngedig i'r darpariaethau diogelwch tân yn unig	Diwydiant	1,295,720	254,924	22,529,629	4,054,716	7,701,150
	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	1,239,721	2,148,254	1,680,058	292,328	283,974
	Awdurdod Diogelwch Tân	16,744	0	745,102	129,061	255,012
	Llywodraeth Cymru	0	22,317,460	0	0	0
	Cyfanswm	2,552,185	24,720,638	24,954,789	4,476,106	8,240,136

Tabl A.5(b): Costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer Opsiwn Polisi 3 yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwmpo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad (£)

Opsiw 3	Adeiladau Categori 3					Darpariaethau Diogelwch Tân yn Unig	
	Fflatiau pwrpasol - mawr (<11 metr)	Fflatiau pwrpasol - bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Llety gwarchod	llety i fyfyrwyr	Tŷ amlfeddiannaeth	Cyfanswm
Diwydiant	826,664	24,790,621	44,690,897	1,692,313	183,834	10,393,447	118,413,915
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	28,244	534,295	597,254	34,243	5,367	0	6,843,739
Awdurdod Diogelwch Tân	39,549	735,518	206,353	46,371	7,299	32,881	2,213,890
Llywodraeth Cymru	0	0	0	0	0	0	22,317,460
Cyfanswm	894,457	26,060,435	45,494,504	1,772,927	196,500	10,426,328	149,789,004

Mae Tabl A.6 yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad.

Tabl A.6: Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)											
Opsiw 2			Adeiladau 18 metr+		Bloc pwrpasol o fflatiau - Mawr		Bloc pwrpasol o fflatiau - Bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Adeiladau Preswyl Eraill		Tŷ amlfeddiannaeth
			Costau Eraill (Rheoleiddiwr TG ac ati)	18 metr+_n d ydynt yn eiddo i ALI	18 metr+_y n eiddo i ALI	Fflatiau pwrpasol - 11-18 metr			Fflatiau pwrpasol - mawr (<11 metr)	Fflatiau pwrpasol - bach	
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18 metr o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1. Adeilad preswyl amlfeddiannaeth o dan 18 metr sy'n ddarpariaethau diogelwch tân yn unig.	Diwydiant	29,616	2,617,385	471,058	646,342	93,369	2,830,594	5,180,615	193,237	20,827	1,207,461
	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	53,833	195,181	33,961	15,351	2,341	44,676	66,420	2,792	437	0
	Awdurdod Diogelwch Tân	0	86,562	14,994	20,130	3,118	58,101	18,720	3,524	555	3,820
	Llywodraeth Cymru	2,592,736	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Mae Tabl A.7(a) ac A.7(b) yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 3 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad

Mae Tabl A.7(a) Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn 3 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)							
Opsiwn 3		Costau Eraill (Rheoleiddiwr TG ac ati)	18 metr+_nad ydynt yn eiddo i ALI	18 metr+_ yn eiddo i ALI	Fflatiau pwrpasol - 11-18 metr	Fflatiau pwrpasol - mawr (<11 metr)	Fflatiau pwrpasol - bach
	Diwydiant	29,616	2,617,385	471,058	894,683	96,038	2,880,056
Pob adeilad preswyl amfeddiannaeth sy'n 18 metr o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1; adeiladau preswyl amfeddiannaeth 11-18 metr sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 2; adeiladau preswyl amfeddiannaeth o dan 11 metr sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 3; tŷ amfeddiannaeth perthnasol sy'n ddarostyngedig i'r darpariaethau diogelwch tân yn unig	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	249,574	195,181	33,961	32,991	3,281	62,072
	Awdurdod Diogelwch Tân	0	86,562	14,994	29,626	4,595	85,449
	Llywodraeth Cymru	2,592,736	0	0	0	0	0

Tabl A.7(b): Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 3 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)

	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Llety gwarchod	llety i fyfyrwyr	Tŷ amlfeddiannaeth
Diwydiant	5,191,975	196,605	21,357	1,207,461
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	69,386	3,978	624	0
Awdurdod Diogelwch Tân	23,973	5,387	848	3,820
Llywodraeth Cymru	-	-	-	-

Mae Tabl A.8(a) ac A.8(b) yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad

Tabl A.8(a) Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)					
Opsion 2		Adeiladau 18 metr+		Bloc pwrpasol o fflatiau - Mawr	
		18 metr+_nad ydynt yn eiddo i ALI	18 metr+_yn eiddo i ALI	Fflatiau pwrpasol - 11-18 metr	Fflatiau pwrpasol - mawr (<11 metr)
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth dros 18 metr sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1. Adeilad preswyl amlfeddiannaeth o dan 18 metr sy'n ddarostyngedig i ddarpariaethau diogelwch tân yn unig.	Diwydiant	15,487	16,243	1,321	1,235
	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	1,155	1,171	31	31
	Awdurdod Diogelwch Tân	512	517	41	41
	Llywodraeth Cymru				

Tabl A.8(b) Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)

Opsiwn 2	Bloc pwrpasol o fflatiau - Bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Adeiladau Preswyl Eraill		Tŷ amlfeddiannaeth
	Fflatiau pwrpasol - bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Llety gwarchod	llety i fyfyrwyr	Tŷ amlfeddiannaeth
Diwydiant	450	115	454	1038	62
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	7	1	7	22	0
Awdurdod Diogelwch Tân	9	0	8	28	0
Llywodraeth Cymru					

Mae Tabl A.9 yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul fflat ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad

Tabl A.9 Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul fflat ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)										
Opsiw 2		Adeiladau 18 metr+		Bloc pwrpasol o fflatiau - Mawr		Bloc pwrpasol o fflatiau - Bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Adeiladau Preswyl Eraill		Tŷ amlfeddian naeth
		18 metr+_nad ydynt yn eiddo i ALI	18 metr+_yn eiddo i ALI	Fflatiau pwrpasol - 11-18 metr	Fflatiau pwrpasol - mawr (<11 metr)	Fflatiau pwrpasol - bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Llety gwarchod	Llety i fyfyrwyr	Tŷ amlfeddian naeth
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18 metr o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1. Adeilad preswyl amlfeddiannaeth o dan 18 metr sy'n ddarostyngedig i ddarpariaethau diogelwch tân yn unig.	Diwydiant	277	290	33	31	50	58	50	35	62
	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	21	21	1	1	1	1	1	1	0
	Awdurdod Diogelwch Tân	9	9	1	1	1	0	1	1	0
	Llywodraeth Cymru									

Rhagor o fanylion - manteision

Mae Tablau A.10 i A.17 yn dangos rhagor o fanylion am y cyfrifiadau ynghylch manteision y polisi.

- Mae Tablau A.10 yn dangos crynodeb o fanteision, costau, manteision net a manteision blynyddol heb werth ariannol fesul preswilydd sydd eu hangen i fod yn niwtral o ran costau
- Mae Tabl A.11 yn dangos nifer/graddfa'r colledion sy'n gysylltiedig â digwyddiad tebyg i Dŵr Grenfell
- Mae Tabl A.12 yn dangos y rhagdybiaethau a wnaed ynghylch y gyfran o golledion Tŵr Grenfell y rhagdybir eu bod yn digwydd ym mhob math o ddigwyddiad ymlediad tân sydd wedi'i gynnwys yn y model.
- Mae Tabl A.13 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad categori 1
- Mae Tabl A.14 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad bloc mawr
- Mae Tabl A.15 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad bloc bach.
- Mae Tabl A.16 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad a drosyd categori 2
- Mae Tabl A.17 yn dangos cyfanswm cost economaidd amcangyfrifedig tân ar gyfer pob math o dân a phob math o adeilad

Mae Tabl A.10 yn dangos crynodeb o fanteision, costau, manteision net a manteision blynyddol heb werth ariannol fesul preswlydd sydd eu hangen i fod yn niwtral o ran costau.

Tabl A.10: Crynodeb o fanteision, costau, manteision net a manteision blynyddol heb werth ariannol fesul preswlydd sydd eu hangen i fod yn niwtral o ran costau		
	Opsiwn 2	Opsiwn 3
Manteision	£55.00m	£62.60m
Costau	£145.50m	£149.79m
Manteision Net	-£89.50m	-£87.17m
Manteision blynyddol heb werth ariannol fesul preswlydd sydd eu hangen i fod yn niwtral o ran costau	£28	£28

Mae Tabl A.11 yn dangos nifer/graddfa'r colledion sy'n gysylltiedig â digwyddiad tebyg i Dŵr Grenfell.

Tabl A.11: nifer/graddfa'r colledion sy'n gysylltiedig â digwyddiad tebyg i Dŵr Grenfell		
		Costau Economaidd Tŵr Grenfell - Amcangyfrif gorau
Math o effaith	Math o uned	nifer yr unedau
Effeithiau Iechyd		
Marwolaethau – preswylwyr	nifer y personau	72
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	nifer y personau	20
Mân Anafiadau – preswylwyr	nifer y personau	42
anafiadau - gwasanaethau achub	nifer y personél brys	114
iechyd meddwl - triniaeth - preswylwyr	nifer y preswylwyr	231
iechyd meddwl - op - sgrinio	nifer y bobl nad ydynt yn breswylwyr - teulu, ffrindiau, cymdogion	11,000
iechyd meddwl - triniaeth - arall	nifer y bobl nad ydynt yn breswylwyr - teulu, ffrindiau, cymdogion	3,630
iechyd meddwl – llesiant - osgoi iselder	nifer y bobl nad ydynt yn breswylwyr - teulu, ffrindiau, cymdogion	3,630
Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag Iechyd		
dymchwel adeilad	nifer yr adeiladau	1
cost ailadeiladu	nifer y fflatiau	120
eiddo personol a gollir	nifer y fflatiau	120
cyweirio arbenigol	nifer y fflatiau	120
llety dros dro	nifer y preswylwyr	231
rhent a gollir o ofod masnachol	nifer yr wythnosau	48
ymchwiliad gan arbenigwyr	cost gyfartalog ymchwiliad	1
ffioedd cyfreithiol	cost gyfartalog ymchwiliad	1

cyfarfodydd preswylwyr	nifer y cyfarfodydd	10
------------------------	---------------------	----

Mae Tabl A.12 yn dangos y rhagdybiaethau a wnaed ynghylch y gyfran o golledion Tŵr Grenfell y rhagdybir eu bod yn digwydd ym mhob math o ddigwyddiad ymlediad tân sydd wedi'i gynnwys yn y model.

Tabl A.12: Rhagdybiaethau a wnaed ynghylch y gyfran o golledion Tŵr Grenfell y rhagdybir eu bod yn digwydd ym mhob math o ddigwyddiad ymlediad tân sydd wedi'i gynnwys yn y model						
	Categori 1	Categori 1	Categori 1	Categori 1	Categori 1	Categori 1
Math o effaith	Digwyddiad mawr - gyda marwolaethau	Digwyddiad mawr - gyda llai o farwolaethau	Digwyddiad canolig - gydag anafusion	Digwyddiad canolig - heb anafusion	mân ddigwyddiad - 2 lawr	mân ddigwyddiad - 1 llawr
Effeithiau Iechyd						
Marwolaethau – preswylwyr	25%	5%	*	0%	*	*
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	25%	25%	*	0%	*	*
Mân Anafiadau – preswylwyr	25%	25%	*	0%	*	*
anafiadau - gwasanaethau achub	25%	25%	5%	0%	0%	0%
iechyd meddwl - triniaeth – preswylwyr	50%	25%	5%	0%	0%	0%
iechyd meddwl - op - sgrinio	50%	25%	5%	0%	0%	0%
iechyd meddwl - triniaeth - arall	50%	25%	5%	0%	0%	0%
iechyd meddwl – llesiant - osgoi iselder	50%	25%	5%	0%	0%	0%

Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag iechyd						
dymchwel adeilad	100%	100%	0%	0%	0%	0%
cost ailadeiladu	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
eiddo personol a gollir	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
cyweirio arbenigol	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
llety dros dro	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
rhent a gollir o ofod masnachol	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
ymchwiliad gan arbenigwyr	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
ffioedd cyfreithiol	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
cyfarfodydd preswylwyr	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%

Mae Tabl A.13 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad categori 1.

Tabl A.13: Graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad categori 1							
Math o effaith	Digwyddiad mawr - gyda marwolaethau	Digwyddiad mawr - gyda llai o farwolaethau	Digwyddiad canolig - gydag anafusio n	Digwyddiad canolig - heb anafusio n	mân ddigwyddiad - 2 llawr	mân ddigwyddiad - 1 llawr	Ardal oedd cymunol
Effeithiau Iechyd							
Marwolaethau – preswylwyr	18	4	0.17	-	0.03	0.03	-
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	5	5	0.50	-	0.23	0.23	0.08
Mân Anafiadau – preswylwyr	11	11	0.50	-	0.23	0.23	0.08
anafiadau - gwasanaethau achub	29	29	6	-	-	-	
iechyd meddwl - triniaeth - preswylwyr	116	58	12	-	-	-	-
iechyd meddwl - op - sgrinio	5,500	2,750	550	-	-	-	
iechyd meddwl - triniaeth - arall	1,815	908	182				
iechyd meddwl – llesiant - osgoi iselder	1,815	908	182	0.42	0.42	0.42	0.42
Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag Iechyd							
dymchwel adeilad	1	1	-	-	-	-	
cost ailadeiladu – nifer y fflatiau	60	60	12	12	1	1	
eiddo personol a gollir – nifer y fflatiau	60	60	12	12	1	1	
cyweirio arbenigol – nifer y fflatiau	60	60	12	12	1	1	
llety dros dro – nifer y preswylwyr	116	116	23	23	2	1	

rhent a gollir o ofod masnachol – nifer yr wythnosau	24	24	5	5	0	0	
ymchwiliad gan arbenigwyr	1	1	0	0	0	0	
ffioedd cyfreithiol	1	1	0	0	0	0	

Mae Tabl A.14 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad bloc mawr.

Tabl A.14: Graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad bloc mawr							
	Digwyddiad mawr - gyda marwolaethau	Digwyddiad mawr - gyda llai o farwolaethau	Digwyddiad canolig - gydag anafusion	Digwyddiad canolig - heb anafusion	mân ddigwyddiad - 2 lawr	mân ddigwyddiad - 1 llawr	Ardaloedd cymunol
Effeithiau Iechyd							
Marwolaethau – preswylwyr	4	2	0.17	-	0.03	0.03	-
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	2	2	0.50	-	0.23	0.23	0.08
Mân Anafiadau – preswylwyr	4	4	0.50	-	0.23	0.23	0.08
anafiadau - gwasanaethau achub	11	11	2	-	-	-	
iechyd meddwl - triniaeth - preswylwyr	23	23	5	-	-	-	
iechyd meddwl - op - sgrinio	1,100	1,100	220	-	-	-	
iechyd meddwl - triniaeth - arall	363	363	73	-	-	-	
iechyd meddwl - osgoi iselder	363	363	73	0.30	0.30	0.30	0.30
Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag Iechyd							
dymchwel adeilad	0	0	-	-	-	-	
cost ailadeiladu	30	30	12	12	1	0	
eiddo personol a gollir	30	30	12	12	1	0	

cyweirio arbenigol	30	30	12	12	1	0	
llety dros dro	58	58	23	23	1	1	
rhent a gollir o ofod masnachol	12	12	5	5	0	0	
ymchwiliad gan arbenigwyr	0	0	0	0	0	0	
ffioedd cyfreithiol	0	0	0	0	0	0	
cyfarfodydd preswylwyr	3	3	1	1	0	0	

Mae Tabl A.15 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad bloc bach.

Tabl A.15: Graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad bloc bach							
	Digwyddiad mawr - gyda marwolaethau	Digwyddiad mawr - gyda llai o farwolaethau	Digwyddi ad canolig - gydag anafusion	Digwyddi ad canolig - heb anafusion	mân ddigwyddi ad - 2 lawr	mân ddigwyddi ad - 1 llawr	Ardaloe dd cymunol
Effeithiau Iechyd							
Marwolaethau – preswylwyr	4	2	0.17	-	0.03	0.03	-
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	2	2	0.50	-	0.23	0.23	0.08
Mân Anafiadau – preswylwyr	4	4	0.50	-	0.23	0.23	0.08
anafiadau - gwasanaethau achub	6	6	1	-			
iechyd meddwl - triniaeth - preswylwyr	12	12	2	-			
iechyd meddwl - op - sgrinio	550	550	110	-	-	-	
iechyd meddwl - triniaeth - arall	182	182	36	-	-	-	
iechyd meddwl - osgoi iselder	182	182	36	0.07	0.07	0.07	0.07
Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag Iechyd							
Dymchwel adeilad	0	0	-	-	-	-	
cost ailadeiladu	12	12	4	4	0	0	
eiddo personol a gollir	12	12	4	4	0	0	
cyweirio arbenigol	12	12	4	4	0	0	
llety dros dro	23	23	7	7	1	0	
rhent a gollir o ofod masnachol	5	5	1	1	0	0	
ymchwiliad gan arbenigwyr	0	0	0	0	0	0	

ffioedd cyfreithiol	0	0	0	0	0	0	
cyfarfodydd preswylwyr	1	1	0	0	0	0	

Mae Tabl A.16 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad a droswyd categori 2.

Tabl A.16: Graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad a droswyd categori 2							
	Digwyddiad mawr - gyda marwolaethau	Digwyddiad mawr - gyda llai o farwolaethau	Digwyddiad canolig - gydag anafusion	Digwyddiad canolig - heb anafusion	mân ddigwyddiad - 2 lawr	mân ddigwyddiad - 1 llawr	Ardaloedd cymunol
Effeithiau lechyd							
Marwolaethau – preswylwyr	4	2	0.17	-	0.03	0.03	-
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	2	2	0.50	-	0.20	0.20	0.08
Mân Anafiadau – preswylwyr	4	4	0.50	-	0.20	0.20	0.08
anafiadau - gwasanaethau achub	2	2	1	-			
iechyd meddwl - triniaeth – preswylwyr	12	12	2	-	-	-	
iechyd meddwl - op - sgrinio	-	-	-	-	-	-	
iechyd meddwl - triniaeth - arall	-	-	-	-	-	-	
iechyd meddwl - osgoi iselder	-	-	-	0.02	0.02	0.02	0.02
Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag iechyd							
Dymchwel adeilad	0	0	-	-	-	-	
cost ailadeiladu	2	2	2	2	0	0	
eiddo personol a gollir	2	2	2	2	0	0	
cyweirio arbenigol	2	2	2	2	0	0	
llety dros dro	5	5	5	5	0	0	

rhent a gollir o ofod masnachol	1	1	1	1	-	-	
ymchwiliad gan arbenigwyr	0	0	0	0	-	-	
ffioedd cyfreithiol	0	0	0	0	-	-	
cyfarfodydd preswylwyr	0	0	0	0	-	-	

Mae Tabl A.17 yn dangos cyfanswm cost economaidd amcangyfrifedig tân ar gyfer pob math o dân a phob math o adeilad.

Mae Tabl A.17 yn dangos cyfanswm cost economaidd amcangyfrifedig tân ar gyfer pob math o dân a phob math o adeilad (£)					
	Math o Adeilad Categori 1 (18 metr+)	O dan 18 metr - Math o Adeilad Mawr	O dan 18 metr - Math o Adeilad Bach	O dan 18 metr - Math o Adeilad a Droswyd	Tŷ amlfeddiannaeth
Effeithiau iechyd					3,120,000
Digwyddiad mawr (colli adeilad cyfan)	174,390,000	35,780,000	23,000,000	10,580,000	3,120,000
Digwyddiad mawr (colli adeilad cyfan) - llai o anafusion	75,150,000	31,010,000	18,230,000	5,810,000	800,000
tân yn ymledu'n gyflym sy'n arwain at golli rhannau o'r adeilad - rhai anafusion	13,380,000	5,710,000	3,160,000	740,000	-
tân mewnol yn ymledu y tu hwnt i'r uned breswyl lle dechreuodd i ddau lawr	150,000	150,000	150,000	150,000	160,000
tân mewnol yn ymledu y tu hwnt i'r uned breswyl lle dechreuodd ond dim ond ar un llawr	150,000	150,000	150,000	150,000	160,000
Tanau mewn ardaloedd cymunol (nad ydynt yn ymledu)	50,000	40,000	30,000	30,000	30,000
Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag iechyd					
Digwyddiad mawr (colli adeilad cyfan)	21,550,000	10,570,000	4,230,000	870,000	450,000
Digwyddiad mawr (colli adeilad cyfan) - llai o anafusion	21,550,000	10,570,000	4,230,000	870,000	450,000

Tân yn ymledu'n gyflym sy'n arwain at golli rhannau o'r adeilad - rhai anafusion	4,150,000	4,150,000	1,240,000	830,000	410,000
Tân yn ymledu'n gyflym sy'n arwain at golli rhannau o'r adeilad - dim anafusion	4,150,000	4,150,000	1,240,000	830,000	410,000
Tân mewnol yn ymledu y tu hwnt i'r uned breswyl lle dechreuodd i ddau lawr	410,000	210,000	100,000	80,000	20,000
Tân mewnol yn ymledu y tu hwnt i'r uned breswyl lle dechreuodd ond dim ond ar un llawr	210,000	100,000	50,000	60,000	20,000
Tanau mewn ardaloedd cymunol (nad ydynt yn ymledu)	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000