



Eich cyf/Your ref
Ein cyf/Our ref MA/JJ/1185/21

John Griffiths AS, Cadeirydd
Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1SN
SeneddCommunities@senedd.wales

16 Mawrth 2021

Annwyl John,

Diolch am eich llythyr dyddiedig 9 Mawrth ynghylch eich sesiynau casglu tystiolaeth diweddar a'ch ymgynghoriad â phreswylwyr ar y Papur Gwyn ar Ddiogelwch Adeiladau.

Rwy'n ddiolchgar i'r Pwyllgor am rannu rhai o'r prif faterion y mae lesddeiliaid a phreswylwyr wedi'u codi fel rhan o'r broses hon. Rwyf wedi darparu ymateb i bob un o'r materion a godwyd gennych yn eu tro.

Ymgynghori ac Ymgysylltu

Mae'r cynigion yn ein hymgynghoriad ar y Papur Gwyn wedi rhoi llais tenantiaid wrth galon ein gweledigaeth ar gyfer diwygio diogelwch adeiladau. Mae barn a phrofiad tenantiaid yn hanfodol i sicrhau ein bod yn dod o hyd i'r atebion cywir. Cefais fy siomi, felly, o glywed nad oedd rhai preswylwyr yn ymwybodol o'r Ymgynghoriad ar y Papur Gwyn. Mae fy swyddogion wedi cymryd rhan mewn nifer o ddiwyddiadau ymgysylltu sy'n benodol ar gyfer preswylwyr a lesddeiliaid. Mae hyn yn cynnwys gweminarau a sesiynau gwybodaeth gyda TPAS Cymru, a fynychwyd ac a ddisbarthwyd ymhlith aelodau fel sefydliad sy'n cynrychioli tenantiaid, a sesiynau briffio gyda landlordiaid cymdeithasol i roi cyfle iddynt ymgysylltu â'u tenantiaid a'u lesddeiliaid.

Mae fy swyddogion wedi ymgysylltu â lesddeiliaid yn y sector preifat, gan ddarparu sesiynau briffio gyda chyrrff sy'n cynrychioli preswylwyr a grwpiau ymgyrchu. Er enghraifft, fe wnaethom gynnal sesiwn briffio ar y diwrnod y cafodd yr ymgynghoriad ei lansio. Roedd hyn yn cynnwys nifer o gynrychiolwyr o adeiladau 'proffil uchel' yn ogystal â'r Grŵp Gweithredu i Lesddeiliaid. Rydym wedi anfon e-bost at bob asiant rheoli adeiladau preswyl uchel iawn i dynnu eu sylw at yr ymgynghoriad, er mwyn eu hannog i dynnu sylw'r preswylwyr at yr ymgynghoriad. Hefyd, rydym wedi cwrdd â chynrychiolwyr adeiladau unigol i drafod y Papur Gwyn, yn ogystal â materion eraill. Rydym yn parhau i drefnu sesiynau briffio i breswylwyr.

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1SN

Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru
Correspondence.Julie.James@gov.Wales

Rydym yn croesawu gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth Gymraeg sy'n dod i law yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Rydym wedi datblygu deunyddiau sy'n seiliedig ar y Papur Gwyn sydd wedi'u hanelu'n benodol at breswylwyr i'w helpu i weld a deall y prif gynigion sy'n berthnasol iddyn nhw, a sut gallant rannu eu safbwyntiau a chymryd rhan yn yr ymgynghoriad. Hefyd, rydym wedi targedu perchnogion adeiladau ac asiantau rheoli yn ein deunyddiau. Byddwn yn cynnal rhith ddigwyddiad yn nes ymlaen y mis hwn i'w helpu i rannu'r deunyddiau hyn gyda'u preswylwyr. Drwy wneud hyn, rydyn ni'n gobeithio rhoi'r wybodaeth a'r cymorth cyfathrebu priodol i'r rheini sy'n gyfrifol am reoli adeiladu ac ymgysylltu â thenantiaid er mwyn creu cyfleoedd i annog trafodaethau â'u preswylwyr ynghylch ein cynigion a chynyddu ymgysylltiad â phreswylwyr.

Amgaeaf gopïau o'r deunyddiau hyn er gwybodaeth i'r Pwyllgor, gan eich annog i'w rhannu ag unrhyw un o'r unigolion rydych wedi ymgysylltu â nhw ar y mater hwn fel rhan o'ch grwpiau ffocws.

Adeg y lansio, roedd y wasg a'r cyfryngau wedi dangos cryn ddiddordeb yn y mater hwn, ac rydym yn parhau i hyrwyddo'r ymgynghoriad drwy gyfryngau cymdeithasol a sianeli cyfathrebu eraill.

Bydd fy swyddogion yn parhau i ystyried ffyrdd o ymgysylltu â phreswylwyr a byddant yn parhau i weithio gyda chwmnïau rheoli, asiantau rheoli a landlordiaid i hyrwyddo'r ymgynghoriad.

Adeiladau sydd eisoes yn bodoli

Rwyf yn ymwybodol iawn o'r heriau sylweddol sy'n codi gydag adeiladau sydd â diffygion diogelwch ar hyn o bryd. Rwyf wedi cwrdd yn bersonol â llawer o breswylwyr a lesddeiliaid yr adeiladau yr effeithir arnynt, ac maen nhw wedi rhannu â mi yr effaith sylweddol y mae'r sefyllfa hon yn ei chael arnynt. Nid oes amheuaeth o gwbl bod angen inni ymateb yn gyflym. Fodd bynnag, mae dod o hyd i'r ateb cywir ar gyfer y mater cymhleth hwn yr un mor bwysig â gweithio'n gyflym. Mae rhoi blaenoriaeth i lwybrau byr cyflym yn hytrach na diogelwch yn rhan fawr o'r broblem sydd gennym gyda'r system bresennol.

Rwyf wedi bod yn glir iawn bod diogelwch adeiladau yn flaenoriaeth i'r llywodraeth hon.

Yn dilyn tân Grenfell, cymerwyd camau prydlon a phendant i nodi'r adeiladau sydd â chladin ACM, a darparwyd £3m o gyllid cyfalaf i dynnu cladin ACM nad oedd yn cydymffurfio â'r safonau ar dri adeilad preswyl uchel iawn yng Nghymru a oedd yn perthyn i'r sector cymdeithasol, a gosod cladin arall yn ei le. Yn y sector preifat, aethom ati i weithio'n agos â pherchnogion adeiladau, a bellach mae cladin un ai wedi'i dynnu neu mae yna gynlluniau wedi'u gwneud gyda'r nod o barhau â'r gwaith eleni. Ni chodwyd costau ychwanegol ar y lesddeiliaid i gyflawni hyn. Ar wahân i gladin ACM, rydym wedi sicrhau bod £10.5m ar gael eleni i gefnogi adeiladau uchel iawn yn y sector cymdeithasol sydd â diffygion adeiladu, a fydd yn golygu bod 12 adeilad yn cael cymorth. Rydym hefyd wedi ymrwymo £32m o gyllid cyfalaf i gefnogi gwaith adfer ar gyfer y sector preifat a chymdeithasol yn 2021/22.

Byddwn yn sefydlu cynnig cyllid i Gymru sy'n mynd ymhellach na'r hyn sydd ar y gweill yn Lloegr. Fel y mae'r Pwyllgor yn cydnabod, rydym eisiau sicrhau bod cronfa adfer yn darparu dull cyfannol o adfer adeiladau, sy'n mynd y tu hwnt i gladin yn unig, i sicrhau bod yr adeiladau hyn yn wirioneddol ddiogel i breswylwyr.

Bydd y cyllid y bwriadwn ei gynnig yn edrych y tu hwnt i gladin i gynnwys creu adrannau o fewn adeiladau, dulliau o atal tân ac – yn bwysig iawn – systemau larwm, gwagio'r adeilad a llethu tân.

Byddaf yn rhoi rhagor o fanylion am y cynnig cyllid a sut i gael gafael arno gynted ag y gallaf.

Mynediad at Wybodaeth

Rwy'n ymwybodol y gall fod yn anodd cael gwybodaeth am adeiladau. Fel y mae'r Pwyllgor yn ei gydnabod, mae hwn yn faes allweddol y mae'r newidiadau rydym yn eu cynnig yn ceisio ei ddatrys, drwy greu Edau Aur o Wybodaeth sy'n sicrhau bod gwybodaeth gywir a dibynadwy am adeiladau'n cael ei chasglu a'i chynnal drwy gydol ei oes.

Mynediad at Gyngor

Fel y mae'r Pwyllgor yn ei gydnabod, mae diogelwch adeiladau yn faes cymhleth iawn sy'n galw am wybodaeth arbenigol ac arbenigedd. Fel Llywodraeth, rydym yn cyllido gwasanaeth LEASE sy'n gallu rhoi cyngor fesul achos er mwyn helpu unigolion i ymdopi â'r cymhlethdod hwn.

Yn ein gohebiaeth, rydym yn hyrwyddo unrhyw gyfle i gael mynediad at LEASE. Byddwn yn newid ein dogfennau i gynnwys eu gwybodaeth er mwyn codi mwy o ymwybyddiaeth.

Rydym yn cydnabod bod hwn yn faes cymhleth, a dyna pam bydd ein camau diwygio yn sicrhau bod y rheini sydd â'r dyletswyddau perthnasol yn meddu ar y cymhwysterau a'r arbenigedd i reoli eu hadeiladau yn gywir a darparu'r wybodaeth a'r cymorth iawn i breswylwyr.

Diffygion amlwg

Mae perchnogion adeiladau yn ymgymryd â phroses System Waliau Allanol (EWS). Perchennog yr adeilad neu'r asiant rheoli sy'n gyfrifol am gadarnhau pa ddeunyddiau sydd ar eu hadeilad ac a oes angen asesiad. Os nad yw perchennog yr adeilad yn cydnabod ei gyfrifoldeb cyfreithiol ac yn gwrthod cynnal yr asesiad angenrheidiol, gall yr awdurdod lleol roi cyngor pellach ar y camau a allai gael eu cymryd.

Mae'n bwysig sicrhau bod aelod o gorff proffesiynol perthnasol sydd â chymwysterau priodol, ac sy'n meddu ar ddigon o arbenigedd i ganfod deunyddiau perthnasol o fewn cladin wal allanol, yn ymgymryd â'r broses adolygu. Mae gwefan RICS yn darparu gwybodaeth am weithwyr proffesiynol sy'n gallu cynnal yr asesiadau hyn (<https://www.rics.org/uk/news-insight/latest-news/fire-safety/new-industry-wide-process-agreed-for-valuation-of-high-rise-buildings/>).

Rydym hefyd wedi cael cryn dipyn o ymholiadau a phryderon gan breswylwyr a lesddeiliaid ynghylch proses EWS1. Mae'r broses hefyd wedi cael ei newid yn ddiweddar ar ôl i Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) gyhoeddi'r canllawiau diweddaraf sy'n ceisio annog dull mwy cymesur o asesu adeiladau a sicrhau bod unrhyw ymchwiliadau ychwanegol yn canolbwyntio ar yr adeiladau sydd fwyaf mewn perygl (mae'r canllawiau diweddaraf ar gael [yma](#)).

Rydym yn parhau i gyfeirio at ganllawiau a chwestiynau cyffredin defnyddiol ar wefan RICS i sicrhau bod unigolion yn gallu cael gfael ar wybodaeth gywir am ddatblygiadau ac unrhyw gamau y gallai fod angen iddynt eu cymryd mewn perthynas â'u hadeilad.

Gobeithio bod y wybodaeth hon yn egluro'r camau rydym ni'n eu cymryd yn y maes pwysig hwn a'i bod yn ddefnyddiol i chi ac i aelodau'r Pwyllgor.

Yn gywir



Julie James AS/MS

Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol
Minister for Housing and Local Government

Adeiladau mwy diogel yng Nghymru – canllawiau i breswylwyr ar yr ymgynghoriad

Ein cynigion i newid y ddeddfwriaeth yn ymwneud â diogelwch adeiladau a sut y gallwch chi gyfrannu

Gwybodaeth am y Papur Gwyn

Mae'r Papur Gwyn [Adeiladau mwy diogel yng Nghymru](#) yn nodi ein cynigion ar gyfer newidiadau i'r ffordd rydym yn dylunio, adeiladu, rheoli a byw mewn adeiladau aml-feddiannaeth yng Nghymru.

Fe wnaeth y drasiedi yn Nhŵr Grenfell ddangos yn glir bod angen i ni gymryd camau pwysig i wella diogelwch adeiladau er mwyn i breswylwyr fod yn hyderus bod eu cartrefi'n ddiogel ac yn cael eu rheoli'n dda.

Mae Papur Gwyn yn ddogfen bolisi a gynhyrchir gan Lywodraeth Cymru sy'n nodi ein cynigion ar gyfer deddfwriaeth yn y dyfodol. Mae'n gyfle i ymgynghori a thrafod â'r rhai sydd â diddordeb yn y newidiadau arfaethedig, neu y mae'r newidiadau arfaethedig yn effeithio arnynt.

Y newidiadau allweddol yr ydym yn eu cynnig a fydd yn effeithio ar breswylwyr

Rydym am wneud newidiadau sy'n golygu y gall preswylwyr gael mwy o lais yn y materion sy'n effeithio ar eu cartrefi a sut y cânt eu rheoli. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Creu rolau newydd i'r rhai sy'n gyfrifol am ddiogelwch yr adeilad fel ei bod yn glir pwy sy'n atebol a'r hyn y gallwch ei ddisgwyl ganddynt;
- Rhoi dyletswydd ar y rhai sy'n berchen ar eich adeilad neu'n ei reoli i hyrwyddo diogelwch adeiladu er budd yr holl breswylwyr;
- Rhannu gwybodaeth allweddol am ddiogelwch gyda chi megis pa fesurau; diogelwch tân sydd yn eich adeilad (e.e. drysau tân, systemau chwistrellu ac ati) a chynghor ar beth i'w wneud os bydd tân;
- Gwybodaeth am sut y gallwch gysylltu â'r rhai sy'n rheoli eich adeilad i godi pryder neu wneud cwyn;
- Gwybodaeth am y camau y gallwch eu cymryd i hybu diogelwch yn eich adeilad.

Sut allai'r cynigion yn y Papur Gwyn fod yn berthnasol i'ch adeilad chi

Mae llawer o'r cynigion yn y Papur Gwyn yn berthnasol i bob adeilad preswyl aml-feddiannaeth yng Nghymru, p'un a ydynt wedi'u hadeiladu'n bwrpasol neu eu haddasu. Fodd bynnag, rydym yn cynnig cael dau gategori o adeiladau, gyda mwy o ofynion ar adeiladau Categori 1 nag adeiladau Categori 2.

Rydym yn cynnig mai'r adeiladau hynny sydd â chwe llawr neu sy'n 18m neu fwy o uchder fydd yng Nghategori 1.

Bydd adeiladau Categori 2 yn eiddo preswyl gyda dwy annedd neu fwy nad ydynt yn fwy na 18m o uchder.

Sut bydd y cynigion yn berthnasol i adeiladau sy'n bodoli eisoes a rhai newydd a adeiladir ar ôl cyflwyno'r Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau newydd

Bydd y rhan fwyaf o'r cynigion a fydd yn newid y ffordd y caiff adeiladau eu dylunio a'u hadeiladu yn berthnasol i adeiladau newydd neu adeiladau sy'n bodoli eisoes sy'n mynd drwy'r broses rheoliadau adeiladu. Fodd bynnag, rydym hefyd yn cynnig gwneud llawer o newidiadau i'r ffordd y caiff adeiladau a feddiannir eu rheoli. Bydd y newidiadau hyn yn berthnasol i adeiladau newydd ac adeiladau sy'n bodoli eisoes.

Y cyfrifoldeb am ddiogelwch adeiladau

Rydym yn cynnig cyflwyno rolau newydd er mwyn ei gwneud yn glir pwy sy'n gyfrifol am sicrhau diogelwch adeiladau o dan y system newydd. Byddant yn cael eu galw'n 'ddeiliaid dyletswydd'. Gellir rolau deiliaid dyletswydd gael eu cyflawni gan unigolyn neu endid cyfreithiol fel sefydliad. Rydym yn bwriadu creu dwy rôl newydd:

1. Y Person Atebol

Bydd gan bob adeilad aml-feddiannaeth Person Atebol. Bydd gan y person hwnnw gyfrifoldeb cyfreithiol dros ddiogelwch yr adeilad cyfan a ddefnyddir at ddibenion preswyl. Bydd ei ddyletswyddau'n cynnwys:

- dyletswydd i gofrestru pob adeilad a gwmpesir sydd o dan ei berchnogaeth / rheolaeth;
- cynnal asesiadau tân a risg perthnasol;
- uniondeb a gweithio cyfrifol;
- sicrhau bod digon o arian i fynd i'r afael â materion diogelwch adeiladau;
- cynnal ymgysylltiad priodol ag eraill;
- hysbysu a chefnogi preswylwyr.

2. Rheolwr Diogelwch Adeilad

Bydd Rheolwr Diogelwch Adeilad hefyd mewn adeiladau Categori 1. Gall y Person Atebol gyflawni'r rôl hon ei hun os oes ganddo gymwysterau addas. Bydd Rheolwr Diogelwch Adeilad yn cefnogi'r Person Atebol i fodloni'r gofynion diogelwch newydd a bydd ganddo gyfrifoldeb mwy ymarferol o ddydd i ddydd am reoli'r adeilad. Gallai sefydliad fel asiant rheoli neu unigolyn cymwys ymgymryd â'r rôl hon. Bydd y ddyletswyddau'n cynnwys:

- creu, adolygu a chadw gwybodaeth am yr adeilad (sef y 'Llinyn Aur');
- cynllunio a monitro unrhyw waith cynnal a chadw neu wella;

- sicrhau bod unrhyw drydydd partïon a gyflogir i weithio ar yr adeilad yn ddigon cymwys ac yn meddu ar y cymwysterau i wneud hynny;
- cydweithio â deiliaid dyletswydd a chyrrff gorfodi eraill;
- ymgysylltu â phreswylwyr a'u hysbysu (gan gynnwys hyrwyddo diogelwch adeiladau mewn modd rhagweithiol).

Rhaid i'r Person Atebol fod wedi'i gofrestru fel ein bod yn gwybod pa adeiladau y mae'n gyfrifol amdanynt. Rhaid i'r Rheolwr Diogelwch Adeilad gofrestru hefyd.

Hyfforddiant neu gymwysterau ar gyfer y Person Atebol neu'r Rheolwr Diogelwch Adeilad

Rydym am sicrhau bod gan ddeiliaid dyletswydd yr arbenigedd angenrheidiol i gyflawni eu rolau. Rydym yn dal i ddatblygu'r gofynion o ran hyfforddiant a chymwysterau ond rydym yn cynnig bod y Person Atebol a'r Rheolwr Diogelwch Adeilad yn cael trwyddedau fel eu bod yn gallu dangos eu bod wedi cwblhau hyfforddiant perthnasol ac deall eu dyletswyddau o dan y system newydd. Bydd y gofynion o ran hyfforddiant a chymwysterau yn wahanol yn dibynnu ar gategori'r adeilad a'r rôl y maent yn ei gymryd.

Rydym hefyd yn cynnig cyflwyno system drwyddedu ar gyfer y rhai sy'n ymwneud â rheoli adeiladau, er enghraifft asiantau rheoli ac asiantau gosod, er mwyn sicrhau bod y gwasanaethau y mae pobl yn eu derbyn yn gwella ac yn broffesiynol.

Sut bydd y cynigion yn sicrhau bod eich adeilad chi'n fwy diogel

Bydd y cynigion yn ei gwneud yn glir pwy sy'n gyfrifol am sicrhau diogelwch yn eich adeilad a sut y gallwch gysylltu â nhw os oes unrhyw broblemau, neu uwchgyfeirio problemau os nad eir i'r afael â nhw. Rydym hefyd am gryfhau'r ffordd y gweithredir rhai mesurau diogelwch cyfredol. Er enghraifft, rydym am wneud newidiadau pwysig i'r ffordd y cynhelir asesiadau risg tân. Rydym am iddynt gael eu cyflawni'n amlach, gan rywun sydd â'r cymwysterau cywir, a bod y rhai sy'n gyfrifol yn cofnodi'r risgiau a nodwyd a'r camau a gymerwyd i'w hatal neu eu lliniaru fel y gellir sicrhau bod y wybodaeth hon ar gael i breswylwyr.

Beth allwch chi ei wneud i sicrhau bod eich adeilad chi'n ddiogel

Mae gan bob preswlydd rôl bwysig i'w chwarae o ran sicrhau bod eu hadeiladau mor ddiogel â phosibl. Gall ymddygiad anniogel arwain neu gyfrannu at dân a risgiau diogelwch eraill. Yn ogystal â'i gwneud yn ofynnol i ddeiliaid dyletswydd sicrhau eu bod yn lleihau'r risg o ran diogelwch, rydym yn cynnig cyfrifoldebau ychwanegol i breswylwyr er mwyn sicrhau bod yr adeilad yn ddiogel i bawb.

Rydym yn cynnig gofyniad ar breswylwyr i gydweithredu â'r Person Atebol a'u cynorthwyo i gyflawni eu dyletswyddau mewn perthynas â diogelwch adeiladau. Er enghraifft, gallai hyn gynnwys:

- caniatáu i berson cymeradwy gael mynediad i'ch eiddo ar gyfer archwiliad diogelwch neu i wneud gwaith;
- darparu gwybodaeth resymol am waith rydych wedi'i wneud yn eich eiddo;
- ceisio caniatâd ymlaen llaw cyn gwneud gwaith yn eich eiddo a all beryglu mesurau diogelwch tân.

Rydym hefyd yn cynnig gofyniad ar breswylwyr (ac eraill) i beidio â mynd ati'n fwiadol i dorri rheolau adrannu eu heiddo. Adrannu yw gallu adeilad i gadw tân lle mae'n dechrau yn ddigon hir i'w ddiffodd. Mae enghreifftiau o dorri'r compartmentau yn cynnwys:

- drilio drwy wal allanol, unrhyw ran o'r strwythur mewnol sy'n gwahanu un fflat oddi wrth un arall, to neu wagle yn y nenfwd, neu ardal gyffredin (gan gynnwys drysau ffrynt) heb roi mesurau atal tân digonol ar waith;
- addasu drysau tân neu osod drysau nad ydynt yn gwrthsefyll ymlediad tân yn ddigonol yn lle drysau tân;
- ymyrryd â dyfeisiau hunan-gau ar ddrysau tân, neu eu tynnu i ffwrdd;
- gosod ffenestri neu dyllau aer mewn ffenestri nad ydynt yn gwrthsefyll ymlediad tân yn ddigonol.

Costau ychwanegol i breswylwyr o ganlyniad i'r cynigion yn y Papur Gwyn

Bydd cost ar gyfer y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau newydd. Fodd bynnag, credwn fod y costau hyn yn angenrheidiol ac yn rhesymol ar gyfer pethau a fydd yn arwain at gynydd mesuradwy mewn diogelwch.

Gwyddom fod llawer o drigolion yn wynebu costau sylweddol ar hyn o bryd oherwydd materion sydd wedi'u nodi gyda'u hadeiladau. Ar hyn o bryd rydym yn gweithio i ddatblygu cynnig cyllid i fynd i'r afael â materion sy'n bodoli eisoes yn ymwneud â chladin, diffygion adeiladu fel adrannu a bylchau tân, systemau llethu tân (chwistrellwyr) a seinyddion gwacáu'r adeilad. Byddwn yn darparu rhagor o fanylion am y cyllid sydd ar gael a sut i gael gafael arno cyn gynted ag y gallwn.

Cyllid ar gyfer gwaith adfer sydd ei angen ar eich adeilad nawr

Nid yw ein cynigion yn ymwneud ag unrhyw waith adfer sy'n ofynnol ar adeiladau sy'n bodoli eisoes. Maent yn ymwneud â diwygiadau mawr i'r ffordd rydym yn dylunio, adeiladu, rheoli a byw mewn eiddo, er mwyn gwneud adeiladau'n fwy diogel yn y dyfodol a sicrhau ein bod yn osgoi'r mathau hyn o broblemau eto.

Rhagor o wybodaeth

Gallwch ddod o hyd i ragor o wybodaeth am y cynigion hyn a dweud eich dweud ar dudalen yr ymgynghoriad [Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru](#).

Mae [Fersiynau Cryno a Hawdd ei Ddeall o'r Papur Gwyn](#) hefyd ar gael.

Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau am ein cynigion. Os hoffech ymateb i'r cwestiynau, [cwblhewch y ffurflen ar-lein](#) neu gallwch lawrlwytho'r ffurflen ymateb a'i hanfon atom.

Y Tîm Diogelwch Adeiladau
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays Caerdydd
CF10 3NQ

E-bost: DiogelwchAdeiladau@llyw.cymru



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Adeiladau mwy diogel yng Nghymru: Ymgynghoriad

Beth mae'r cynigion yn ei olygu i breswylwyr?

Beth yw Papur Gwyn?

Mae **Papur Gwyn** yn **ddogfen bolisi a gynhyrchir gan Lywodraeth Cymru sy'n nodi ein cynigion ar gyfer deddfwriaeth yn y dyfodol**. Mae'n gyfle i ymgynghori a thrafod â'r rhai sydd â diddordeb yn y newidiadau arfaethedig, neu y mae'r newidiadau arfaethedig yn effeithio arnynt.

Mae'r Papur Gwyn '[Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru](#)' yn nodi **newidiadau i'r ffordd y caiff adeiladau amlfeddiannaeth, megis fflatiau, eu dylunio, eu hadeiladu a'u rheoli yng Nghymru**. Cyhoeddwyd y Papur Gwyn ar 12 Ionawr 2021.

Bwriedir i'r cynigion sicrhau bod adeiladau'n fwy diogel yn y dyfodol – tra byddant yn cael eu dylunio a'u hadeiladu a phan fydd pobl yn byw ynddynt.

Hoffem gael eich barn ar ein cynigion, yn arbennig y rhai a fydd yn cael effaith uniongyrchol ar breswylwyr, fel chi, yn y dyfodol.

NID yw'r cynigion hyn yn ymwneud â chyllid ar gyfer unrhyw waith adfer sydd angen ei wneud ar hyn o bryd ar adeiladau sydd â diffygion diogelwch eisoes. Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried opsiynau mewn perthynas â chynnig cyllido a bydd yn gwneud cyhoeddiad maes o law. Mae a wnelo'r newidiadau a nodir yn y Papur Gwyn â gwneud newidiadau er mwyn sicrhau na fydd y problemau hyn yn codi eto yn y dyfodol.

Adeiladau Mwy Diogel yng Ngymru - Ymgynghoriad

Mae ein cynigion ar gyfer **diwygiadau** sylweddol i'r ffordd rydym yn dylunio, yn adeiladu ac yn rheoli eiddo ac yn byw yn yr eiddo hwnnw, er mwyn sicrhau y cydymffurfir â gofynion diogelwch ar bob cam yng nghylch oes adeilad. Maent yn canolbwyntio ar newidiadau i'r gyfraith drwy gydol cylch oes adeiladau a newid diwylliant o ran y ffordd y caiff adeiladau eu dylunio, eu hadeiladu a'u rheoli.

Yn ystadegol, mae pobl yn fwy tebygol o gael eu hanafu mewn tanau sy'n dechrau mewn Tai Amlfeddiannaeth ac eiddo sydd wedi'i addasu'n fflatiau. Ond dangosodd Grenfell, os bydd tân mewn bloc o fflatiau uchel iawn, y gall y canlyniadau fod yn drychinebus. Er mwyn mynd i'r afael â hyn, rydym yn cynnig y **bydd y gofynion newydd yn gymwys i fwy nag adeiladau uchel iawn yn unig** ac y byddant yn cymwys mathau eraill o adeiladau lle y gall hefyd fod risg i breswylwyr.

Mae'r adeiladau y bydd y newidiadau yn gymwys iddynt wedi'u rhannu'n ddau gategori neu grŵp, sef:

- **Categori 1** – adeiladau sy'n cynnwys dwy annedd neu fwy sy'n 18m o uchder neu'n uwch neu sydd â mwy na 6 llawr. Bydd yr adeiladau hyn yn destun mwy o newidiadau o dan ofynion y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau. Dim ond i'r categori hwn y bydd newidiadau mewn perthynas â dylunio ac adeiladu yn gymwys.
- **Categori 2** – eiddo preswyl sy'n cynnwys dwy annedd neu fwy ac nad yw'n fwy na 18m o uchder. Bydd yr adeiladau hyn yn ddarostyngedig i lawer o ofynion y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau.

Bydd y newidiadau arfaethedig i'r ffordd y caiff adeiladau eu dylunio a'u hadeiladu yn gymwys i adeiladau preswyl newydd neu adeiladau sy'n bodoli eisoes sy'n mynd drwy broses y rheoliadau adeiladu ac sy'n 18m o uchder neu'n uwch.

Bydd y newidiadau arfaethedig i'r ffordd y caiff adeiladau a feddiennir eu rheoli yn gymwys i adeiladau newydd ac adeiladau sy'n bodoli eisoes yng Nghategori 1 a Chategori 2.

Y newidiadau allweddol yr dwym yn eu cynnig a fydd yn effeithio ar breswylwyr

Rydym am wneud newidiadau sy'n golygu y gall **preswylwyr gael mwy o lais** yn y materion sy'n effeithio ar eu cartrefi a sut y cânt eu rheoli. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Creu **rolau newydd i'r rhai sy'n gyfrifol am ddiogelwch yr adeilad** fel ei bod yn glir pwy sy'n atebol a'r hyn y gallwch ei ddisgwyl ganddynt;
- Rhoi dyletswydd ar y rhai sy'n berchen ar eich adeilad neu'n ei reoli i **hyrwyddo diogelwch adeiladu** er budd yr holl breswylwyr;
- Rhannu gwybodaeth allweddol am **ddiogelwch** gyda chi megis pa fesurau; diogelwch tân sydd yn eich adeilad (e.e. drysau tân, systemau chwistrellu ac ati) a chynghor ar beth i'w wneud os bydd tân;
- Gwybodaeth am sut y gallwch gysylltu â'r rhai sy'n rheoli eich adeilad i **godi pryder neu wneud cwyn**;
- Gwybodaeth am y camau y gallwch eu cymryd i hybu diogelwch yn eich adeilad.

Bydd y diwygiadau hyn **yn gymwys i adeiladau sy'n bodoli eisoes yn ogystal ag adeiladau newydd** neu adeiladau a gaiff eu haddasu'n eiddo preswyl.

Person Atebol

Rydym yn cynnig y dylid creu **rolau** newydd i'r rhai sy'n gyfrifol am ddiogelwch yr adeilad fel ei bod yn glir pwy sy'n atebol a'r hyn y gallwch ei ddisgwyl ganddynt.

Bydd gan bob adeilad aml-feddiannaeth **Berson Atebol**. Y Person Atebol sy'n gyfrifol yn y pen draw am fodloni gofynion y gyfundrefn newydd ar gyfer ei adeiladau/eiddo. Bydd gan y person hwnnw gyfrifoldeb cyfreithiol dros ddiogelwch yr adeilad cyfan a ddefnyddir at ddibenion preswyl. Bydd ei ddyletswyddau'n cynnwys:

- dyletswydd i gofrestru pob adeilad a gwmpesir sydd o dan ei berchnogaeth / rheolaeth;
- cynnal asesiadau tân a risg perthnasol;
- uniondeb a gweithio cyfrifol;
- sicrhau bod digon o arian i fynd i'r afael â materion diogelwch adeiladau;
- cynnal ymgysylltiad priodol ag eraill;
- hysbysu a chefnogi preswylwyr.

Rheolwr Diogelwch Adeilad

Ar gyfer adeiladau Categori 1 (neu adeiladau uchel iawn) yn unig, rydym hefyd yn cynnig y dylid creu rôl **Rheolwr Diogelwch Adeilad**, gall y Person Atebol gyflawni'r rôl hon ei hun os oes ganddo gymwysterau addas. .

Bydd Rheolwr Diogelwch Adeilad yn cefnogi'r Person Atebol i fodloni'r gofynion diogelwch newydd a bydd ganddo **gyfrifoldeb mwy ymarferol o ddydd i ddydd** am reoli'r adeilad. Er y gall fod yn cyflawni dyletswyddau o ddydd i ddydd, y Person Atebol sy'n gyfrifol yn y pen draw am ddiogelwch yr adeilad.

Gallai sefydliad fel asiant rheoli neu unigolyn cymwys ymgymryd â'r rôl hon. Bydd y dyletswyddau'n cynnwys:

- creu, adolygu a chadw gwybodaeth am yr adeilad (sef y 'Llinyn Aur');
- cynllunio a monitro unrhyw waith cynnal a chadw neu wella;
- sicrhau bod unrhyw drydydd partïon a gyflogir i weithio ar yr adeilad yn ddigon cymwys ac yn meddu ar y cymwysterau i wneud hynny;
- cydweithio â deiliaid dyletswydd a chyrrff gorfodi eraill;
- ymgysylltu â phreswylwyr a'u hysbysu (gan gynnwys hyrwyddo diogelwch adeiladau mewn modd rhagweithiol).

Hyfforddiant neu gymwysterau ar gyfer y Person Atebol neu'r Rheolwr Diogelwch Adeilad

Rydym am sicrhau bod gan **ddeiliaid dyletswydd yr arbenigedd angenrheidiol i gyflawni eu rolau.**

Rydym yn cynnig bod y **Person Atebol a'r Rheolwr Diogelwch Adeilad yn cael trwyddedau** fel eu bod yn gallu dangos eu bod wedi cwblhau hyfforddiant perthnasol ac deall eu dyletswyddau o dan y system newydd.

Bydd **y gofynion** o ran hyfforddiant a chymwysterau **yn wahanol yn dibynnu ar gategori'r adeilad** a'r rôl y maent yn ei gymryd.

Rydym hefyd yn cynnig cyflwyno **system drwyddedu ar gyfer y rhai sy'n ymwneud â rheoli adeiladau**, er enghraifft asiantau rheoli ac asiantau gosod, er mwyn sicrhau bod y gwasanaethau y mae pobl yn eu derbyn yn gwella ac yn broffesiynol.

Aseiad Risgiau Tân

Er mwyn gwneud yn siŵr bod adeiladau yn cael eu rheoli mewn ffordd sy'n sicrhau bod pob preswlydd yn ddiogel, mae **mesurau diogelwch newydd y mae Llywodraeth Cymru yn awyddus i'w cyflwyno.**

Un enghraifft o hyn yw gwneud newidiadau i'r ffordd y cynhelir aseuadau risgiau tân. Bydd hyn yn gymwys i bob adeilad a gwmpesir gan y system newydd.

Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw gyfyngiadau cyfreithiol o ran pwy a all gynnal aseiad risgiau tân nac unrhyw ofyniad ar y rhai sy'n gwneud hynny i feddu ar unrhyw gymwysterau na phrofiad penodol. Mae'r cynigion am newid hyn er mwyn sicrhau bod yn rhaid i bob aseiad risgiau tân gael ei **gynnal gan unigolion profiadol sy'n meddu ar y cymwysterau priodol.**

Rydym hefyd yn cynnig y dylai fod yn rhaid i aseuadau risgiau tân ar gyfer pob adeilad a gwmpesir gan y system newydd gael eu **hadolygu bob blwyddyn**, a phob tro y caiff gwaith mawr neu waith adnewyddu ei wneud ar yr eiddo neu bob tro y bydd amgylchiadau'r eiddo yn newid yn sylweddol.

Mae'r aseiad risgiau tân yn hanfodol i gynnal diogelwch tân ac mae angen cofnodi ei ganfyddiadau yn glir, eu deall, gweithredu arnynt a'u diweddarau. Felly, rydym yn cynnig bod yn **rhaid** i bob aseiad risgiau tân gael ei **gofnodi'n barhaol** mewn dogfen neu'n electronig. Yn ogystal â sicrhau cofnodion cywir, mae hyn hefyd yn golygu y gall y wybodaeth hon gael ei rhannu â phreswylwyr er mwyn iddynt allu deall pa gamau sy'n cael eu cymryd i gadw eich adeilad/eiddo yn ddiogel.

Hyrwyddo Diogelwch Adeiladau

Dylai pob Person Atebol **ddarparu lefel ofynnol o wybodaeth i breswylwyr** er mwyn hyrwyddo diogelwch yn eu hadeiladau. Cynigir y dylai'r wybodaeth hon gynnwys y canlynol:

- Gwybodaeth am fesurau diogelwch tân yn yr adeilad.
- Cyngor ar beth i'w wneud os bydd tân neu os bydd y larwm tân yn canu.
- Cyngor cyffredinol ar ddiogelwch tân i breswylwyr.
- Gwybodaeth am rolau a chyfrifoldebau'r deiliaid dyletswydd
- Gwybodaeth am yr hyn a ddisgwylir gan breswylwyr.

Dylai lefel a manylder y wybodaeth a roddir i breswylwyr adlewyrchu cymhlethdod yr adeilad.

Dylai'r Person Atebol fod yn ymwybodol o anghenion preswylwyr **Dylid darparu gwybodaeth mewn ffordd sy'n golygu ei bod yn hygyrch.** Er enghraifft, gan ystyried gofynion iaith.

Dylai'r Person Atebol fod yn rhagweithiol, gan roi gwybodaeth i breswylwyr a'u hysbysu am unrhyw newidiadau i'r wybodaeth honno fel y bo'n briodol. Bydd hyn yn helpu i **hyrwyddo diwylliant o fod yn agored ac yn dryloyw.**

Cwynion a Phryderon

Bydd angen i'r Person Atebol wneud yn siŵr ei fod yn **gwrando ar gwynion a phryderon a godir gan breswylwyr ac yn mynd i'r afael â nhw** ar gyfer pob adeilad o dan y system newydd.

Ar gyfer adeiladau **Categori 1**, bydd hefyd yn ofynnol i'r Person Atebol sefydlu proses i breswylwyr godi pryderon ynghylch diogelwch adeilad, gan gynnwys cwyn ffurfiol. Byddai angen nodi'r canlynol:

- Y broses ar gyfer codi pryder a'i droi'n gŵyn ffurfiol.
- Y ffordd y caiff gwybodaeth am gwynion ei chofnodi (gan gynnwys asesu'r pryder a'r broses o benderfynu ar unrhyw gamau a gymerwyd).
- Y ffordd y caiff ymatebion i bryderon a chwynion eu darparu i'r achwynydd a'r ffordd y caiff gwybodaeth am bryderon a chwynion ei darparu i bob preswilydd a lesdeiliad.
- Gwybodaeth am sut i uwchgyfeirio pryder i'r rheoleiddiwr os na fydd y rhai sy'n gyfrifol yn mynd i'r afael ag ef nac yn ei gymryd o ddifrif.

Er na fydd yn ofynnol i system ffurfiol o'r fath fod ar waith ar gyfer adeiladau **Categori 2**, byddem yn disgwyl i'r Person Atebol roi ystyriaeth briodol i'r ffordd y gallai preswylwyr godi pryderon gydag ef/hi.

Rolau a Chyfrifoldebau Preswylwyr

Fel **preswylwyr**, mae gennych rôl bwysig i'w chwarae hefyd o ran sicrhau bod eich cartrefi mor ddiogel â phosibl. Gall ymddygiad anniogel arwain neu gyfrannu at dân a risgiau diogelwch eraill.

Yn ogystal â'i gwneud yn ofynnol i ddeiliaid dyletswydd sicrhau eu bod yn lleihau'r risg o ran diogelwch, rydym yn cynnig cyfrifoldebau ychwanegol i breswylwyr er mwyn sicrhau bod yr adeilad yn ddiogel i bawb.

Rydym yn **cynnig gofyniad ar breswylwyr i gydweithredu â'r Person Atebol** a'u cynorthwyo i gyflawni eu dyletswyddau mewn perthynas â diogelwch adeiladau. Er enghraifft, gallai hyn gynnwys:

- caniatáu i berson cymeradwy gael mynediad i'ch eiddo ar gyfer archwiliad diogelwch neu i wneud gwaith;
- darparu gwybodaeth resymol am waith rydych wedi'i wneud yn eich eiddo;
- ceisio caniatâd ymlaen llaw cyn gwneud gwaith yn eich eiddo a all beryglu mesurau diogelwch tân.

Adrannu

Adrannu yw gallu adeilad i gadw tân lle mae'n dechrau yn ddigon hir i'w ddiffodd. **Adrannu yw gallu strwythur adeilad i atal tân rhag ymledu o'r man lle mae'n dechrau** yn ddigon hir er mwyn iddo gael cael ei ddiffodd. Er enghraifft, os bydd tân yn dechrau mewn fflat, mae system adrannu effeithiol yn golygu bod llai o risg y bydd yn ymledu oddi yno i fflatiau eraill neu fannau cyffredin, megis coridorau a phyllau grisiau.

Mae system adrannu effeithiol yn hanfodol i ddiogelwch tân. Mae'r newidiadau arfaethedig yn cynnwys **dyletswydd gyffredinol newydd i gadw system adrannu** ym mhob adeilad a gwmpesir gan y system newydd. Mae hyn yn golygu osgoi gwneud newidiadau a fyddai'n amharu ar y system adrannu.

Byddai'r **ddyletswydd hon yn gymwys i bob adeilad a gwmpesir gan y system newydd ac i bawb**, gan gynnwys deiliaid dyletswydd, preswylwyr a chontractwyr.

Mae enghreifftiau o dorri'r compartmentau yn cynnwys:

- drilio drwy wal allanol, unrhyw ran o'r strwythur mewnol sy'n gwahanu un fflat oddi wrth un arall, to neu wagle yn y nenfwd, neu ardal gyffredin (gan gynnwys drysau ffrynt) heb roi mesurau atal tân digonol ar waith;
- addasu drysau tân neu osod drysau nad ydynt yn gwrthsefyll ymlediad tân yn ddigonol yn lle drysau tân;
- ymyrryd â dyfeisiau hunan-gau ar ddrysau tân, neu eu tynnu i ffwrdd;
- gosod ffenestri neu dyllau aer mewn ffenestri nad ydynt yn gwrthsefyll ymlediad tân yn ddigonol.

Costau Diwygio

Nid yw ein cynigion yn ymwneud ag unrhyw waith adfer sy'n ofynnol ar adeiladau sy'n bodoli eisoes. Maent yn ymwneud â diwygiadau mawr i'r ffordd rydym yn dylunio, adeiladu, rheoli a byw mewn eiddo, er mwyn gwneud adeiladau'n fwy diogel yn y dyfodol a sicrhau ein bod yn osgoi'r mathau hyn o broblemau eto.

Bydd cost ar gyfer y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau newydd. Fodd bynnag, **credwn fod y costau hyn yn angenrheidiol ac yn rhesymol** ar gyfer pethau a fydd yn arwain at gynnydd mesuradwy mewn diogelwch. Rydym yn darparu gwybodaeth am y costau tebygol hyn yn yr [Asesiad o'r Effaith Economaidd](#).

Gwyddom fod llawer o drigolion yn wynebu costau sylweddol ar hyn o bryd oherwydd materion sydd wedi'u nodi gyda'u hadeiladau. Ar hyn o bryd rydym yn gweithio i ddatblygu cynnig cyllid i fynd i'r afael â materion sy'n bodoli eisoes yn ymwneud â chladin, diffygion adeiladu fel adrannu a bylchau tân, systemau llethu tân (chwistrellwyr) a seinyddion gwacáu'r adeilad. Byddwn yn darparu rhagor o fanylion am y cyllid sydd ar gael a sut i gael gafael arno cyn gynted ag y gallwn.



Mae'r asesiad hwn yn rhoi trosolwg o'r cynigion allweddol sy'n effeithio ar bobl sy'n byw mewn adeiladau amlfeddiannaeth. **Ceir rhagor o wybodaeth am y cynigion hyn**, a meysydd eraill a fydd hefyd yn cael eu newid, drwy ddilyn y dolenni isod ar wefan Llywodraeth Cymru.

Mae fersiynau [Cryno](#) a [Hawdd ei Deall](#) o'r Papur Gwyn hefyd ar gael ar yr un tudalennau gwe.

Mae Llywodraeth Cymru wedi gofyn nifer o gwestiynau am ei chynigion a **hoffai glywed eich barn**. Os hoffech ymateb i'r cwestiynau neu rannu eich barn ar y newidiadau, mae ffurflen ar-lein ar gael drwy ddilyn yr un ddolen, neu gallwch gyflwyno eich ymatebion drwy e-bost neu'r post yn:

<https://gov.wales/safer-buildings-wales>

For further information:

Building Safety Team

Welsh Government

Cathays Park Cardiff

CF10 3NQ

email: BuildingSafety@gov.wales

<https://llyw.cymru/adeiladau-mwy-diogel-yng-nghymru>

I gael rhagor o wybodaeth:

Y Tîm Diogelwch Adeiladau

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays Caerdydd

CF10 3NQ

e-bost: BuildingSafety@gov.wales