Llywodraeth Cymru
Welsh Government

DRAFFT

Atodiad B

Goruchwyliaeth ar gyfer rheoli adeiladu
- Gosod y cyd-destun strategol -

Cymru

Fersiwn drafft 30.08.2022

Cynnwys

Cynnwys 2
Cyflwyniad 3
Cwmpas 4
Rolau a Chyfrifoldebau 5
Dull gweithredu’n seiliedig ar risg 7
Cymhwysedd 10
Monitro 11

Cyflwyniad

1. Dyma'r cyd-destun strategol ar gyfer swyddogaeth Gweinidogion Cymru, neu awdurdod a ddirprwyir ganddynt (y corff rheoleiddio), o ran goruchwylio. Mae'n ategu'r Rheolau Safonau Gweithredol. Caiff y Rheolau Safonau Gweithredol eu hesbonio gan adran 58Z Deddf Adeiladu 1984 (y Ddeddf).
2. Mae'r ddogfen hon yn mabwysiadu'r diffiniadau sydd yn y Ddeddf.
3. Mae'r fframwaith hwn yn dangos y cysylltiad rhwng cymhwysedd y proffesiwn rheoli adeiladu unedig a goruchwyliaeth rheoli adeiladu. Mae'n esbonio'r dull gweithredu y dylai rheoleiddwyr ei fabwysiadu ar gyfer adeiladau y tu fewn i'r cwmpas a thu allan i'r cwmpas. Dyma'r rheoleiddwyr, a elwir ar y cyd yn gyrff rheoli adeiladu:
    i) awdurdodau lleol
    ii) cymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig, a ddiffinnir gan adran 58N y Ddeddf.
4. Mae'n atgyfnerthu ei bod yn gyfrifoldeb i'r rhai sy'n gwneud gwaith adeiladu i gydymffurfio â'r Rheoliadau Adeiladu 2010, fel y'i diwygiwyd (rheoliadau adeiladu). Mae deiliaid dyletswydd yn cynnwys cleientiaid, y prif ddylunwyr, y prif gontractwyr, dylunwyr a chontractwyr. Mae'r risgiau yn cynnwys achosion o dorri'r rheoliadau adeiladu gan gynnwys rhai sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau.
5. Rhestrau esboniadol yw unrhyw restrau sydd yn y ddogfen hon; nid ydynt yn rhestrau cyflawn.
6. Mae'r fframwaith hwn yn llywio gwaith blaenoriaethu rheoleiddiol er mwyn cyflawni swyddogaethau rheoli adeiladau yn effeithiol drwy nodi â chamau synhwyrol a chymesur sy'n seiliedig ar risg. Bydd hynny:
    i) yn sicrhau bod perchnogaeth risg gan y rhai sy'n gyfrifol am gydymffurfio â rheoliadau adeiladu
    ii) yn sicrhau diogelwch pobl mewn adeiladau ac o'u hamgylch
    iii) yn sicrhau bod safonau adeiladau'n gwella
    iv) yn sicrhau bod y gwaith adeiladu yn cael ei wirio'n briodol i gydymffurfio â rheoliadau adeiladu cynllunio a chyflawni rheoli adeiladu mewn modd cyson
    v) yn sicrhau ymyrryd a/neu gamau gorfodi yn cael ei gynnal yn gyson
    vi) yn sicrhau defnydd cyson ac effeithiol o adnoddau

Cwmpas

7. Mae’r ddogfen hon yn atodiad i’r Rheolau Safonau Gweithredol. Mae’n canolbwyntio ar y pedwar amcan hyn:

Amcan 1 – egluro **rolau a chyfrifoldebau’r** canlynol:

i) deiliaid dyletswydd
ii) cymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig
iii) awdurdodau lleol
iv) y corff rheoleiddio

Amcan 2 – amlinellu’r **dull gweithredu’n seiliedig ar risg** y dylai cyrff rheoli adeiladu ei fabwysiadu. Mae hynny’n cynnwys, er enghraifft, yr angen i dargedu ymyriadau perthnasol ac effeithiol sy’n canolbwyntio ar y canlynol:

i) dylanwadu ar ymddygiad deiliaid dyletswydd
ii) gwella’r graddau y cydymffurfir â’r rheoliadau adeiladu
iii) lliniaru’r risgiau yn yr amgylchedd adeiledig sy’n berthnasol i swyddogaethau rheoli adeiladau
iv) meithrin dealltwriaeth ddeallus, a arweinir gan wybodaeth, o’r risgiau sy’n dod i’r amlwg i ddiogelwch adeiladau

Amcan 3 – integreiddio gofynion o ran **cymhwysedd** y dylai cyrff rheoli adeiladu lynu wrthynt.

Amcan 4 – **monitro** ac asesu perfformiad cyrff rheoli adeiladu gan ddefnyddio, er enghraifft:

i) Rheolau Safonau Gweithredol
ii) trefniadau monitro – data adroddadwy a dangosyddion perfformiad allweddol (Atodiad A y Rheolau Safonau Gweithredol)
iii) canllawiau ynghylch casglu a chyhoeddi data am reoli adeiladu ac am yr amgylchedd adeiledig. Dyma fydd Atodiad C y Rheolau Safonau Gweithredol. Byddwn yn cyhoeddi Atodiad C ar ôl yr ymarfer ymgynghori.

Rolau a Chyfrifoldebau

8. Mae'r corff rheoleiddio'n sefydlu goruchwyliaeth gan fabwysiadu dull cadarn o ymdrin â safonau a diogelwch adeiladau. Mae'r corff rheoleiddio'n goruchwylio cymhwysedd a pherfformiad cyrff rheoli adeiladu a'r proffesiwn rheoli adeiladu unedig. Caiff arolygwyr adeiladu cofrestredig (adran 58B y Ddeddf) eu galw ar y cyd yn "broffesiwn rheoli adeiladu unedig".

Deiliaid dyletswydd

9. Deiliaid dyletswydd sy'n gyfrifol am gydymffurfio â'r Ddeddf. Os bydd risg i ddiogelwch adeiladau'n codi, y person sy'n ei chreu – neu sydd â rheolaeth arni – sy'n gyfrifol amdani. Caiff y personau hynny eu galw'n ddeiliaid dyletswydd ac maent yn cynnwys y sawl a nodwyd gan Reoliadau Adeiladu (Dylunio a Rheoli) 2015, sef:

   i) y cleient
   ii) y prif ddylunydd
   iii) y dylunydd
   iv) y prif gontractwr
   v) y contractwr

10. Darperir ar gyfer rheoliadau adeiladu gan Ran I y Ddeddf, fel y'i diwygiwyd.

11. Dylai cyrff rheoli adeiladau ddisgwyl deiliaid dyletswydd i ddangos yn rhagweithiol y bydd eu prosiect yn cydymffurfio â'r rheoliadau adeiladu. Dylent gynnwys esboniad o sut y bydd gofynion gweithredol y rheoliadau hynny'n anelu at eu bodloni o'r cam dylunio i'r cam meddiannu. Mae hynny'n golygu y bydd deiliaid dyletswydd yn sicrhau bod cyrff rheoli adeiladu'n cael y canlynol:

   i) gwybodaeth am y risgiau a nodwyd, a'u trefniadau rheoli
   ii) esboniadau ynghylch pa ganllawiau sydd wedi'u defnyddio i lywio'r gwaith dylunio ac adeiladu
   iii) esboniadau ynghylch sut y maent wedi asesu priodoldeb y canllawiau a ddefnyddiwyd ar gyfer yr elfen gydymffurfio benodol sydd dan sylw.

12. Rydym yn rhagweld y bydd dwyn deiliaid dyletswydd i gyfrif yn sicrhau eu bod yn atal ac yn rheoli eu risgiau o'r cam dylunio i'r cam dymchwel a bod ganddynt reolaeth ar eu risgiau.

13. Dylai deiliaid dyletswydd ymgysylltu â meddianwyr. Bydd hynny'n helpu deiliaid dyletswydd i wirio, gwella a chynnal y safon eu hadeiladau'n unol â'r Ddeddf a rheoliadau adeiladu.

Rheoleiddwyr

14. Ceir tri gwahanol fath o reoleiddiwr yn y system reoleiddio, sef (1) y corff rheoleiddio, (2) awdurdodau lleol a chymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig, a (3) sefydliadau sy'n ardystio cynlluniau personau cymwys.

    a) Y corff rheoleiddio yw'r rheoleiddiwr ar gyfer:

        i) cyrff rheoli adeiladu
        ii) y proffesiwn rheoli adeiladu unedig

    b) Awdurdodau lleol a chymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig yw'r rheoleiddwyr ar gyfer gwaith y tu allan i'r drefn adeiladau risg uwch

    c) Awdurdodau lleol yw'r rheoleiddwyr ar gyfer gwaith drefn adeiladau risg uwch

    ch) Gwaith adeiladu penodedig a manylwyd yn Atodlen 3 o'r rheoliadau adeiladu y gellir ei gyflawni dan gynlluniau personau cymwys. Gweithredwyr cynlluniau personau cymwys sy'n gyfrifol am waith adeiladu a gyflawnir dan eu cynlluniau hunanardystio

15. Rôl cyrff rheoli adeiladu yw asesu cydymffurfiaeth â'r Ddeddf a rheoliadau adeiladu. Gallai tystiolaeth gael ei chasglu gan y corff rheoli adeiladu, a'i darparu gan ddeiliaid dyletswydd, a gallai gynnwys safbwyntiau ymgyngoreion perthnasol.

16. Bydd cyrff rheoli adeiladu'n defnyddio eu canfyddiadau a'u barn broffesiynol i gynorthwyo ac annog deiliaid dyletswydd ac i'w dwyn i gyfrif, lle bo hynny'n briodol.

17. Rhaid i gyrff rheoli adeiladu wneud y defnydd gorau o'u hadnoddau a gweithio'n rhagweithiol gydag ymgyngoreion. Mae hynny'n helpu i sicrhau cydymffurfiaeth â'r Ddeddf a rheoliadau adeiladu gan gynnwys diogelwch adeiladau. Dylai cyrff rheoli adeiladu dargedu eu hymyriadau a'u gweithgareddau gorfodi at ddeiliaid dyletswydd a gweithgareddau sy'n peri'r risgiau mwyaf difrifol sy'n unol â'r Ddeddf a rheoliadau adeiladu.

18. Dylai cyrff rheoli adeiladu ystyried y flaenoriaeth sy'n perthyn i gyrff rheoleiddio eraill a'u cynorthwyo yn briodol.

Dull gweithredu'n seiliedig ar risg

19. Bydd cyrff rheoli adeiladu'n defnyddio'r holl adnoddau rheoleiddio sydd ar gael iddynt i sicrhau bod deiliaid dyletswydd yn rheoli risgiau'n effeithiol ac yn cydymffurfio â rheoliadau adeiladu. Gallai mesurau enghreifftiol gynnwys y canlynol (ymhlith eraill):

    i. anogaeth i ymddwyn mewn modd penodol
    ii. canllawiau a gyhoeddir
    iii. arolygiadau
    iv. cyngor ffurfiol
    v. canslo/rifersiynau hysbysiadau cychwynnol
    vi. unioni gwaith adeiladu
    vii. profi gwaith adeiladu
    viii. hysbysiadau ynghylch tramgwyddau
    ix. rifersiynau
    x. hysbysiadau
    xi. camau i roi cyhoeddusrwydd i weithgarwch gorfodi yn erbyn deiliaid dyletswydd

20. Mae deiliaid dyletswydd yn gyfrifol am gydymffurfio â'r rheoliadau adeiladu ac am reoli'r risgiau y mae eu hadeiladau'n eu hachosi. Mae hynny'n berthnasol i bob deiliad dyletswydd, waeth beth fo'i faint neu'i drefniadaeth.

21. Bydd cyrff rheoli adeiladu'n defnyddio dull gweithredu'n seiliedig ar risg i gyflawni eu swyddogaethau rheoli adeiladu. Byddant yn gwneud hyn drwy gymhwyso egwyddorion rheoleiddio i'w swyddogaethau rheoli adeiladu.

22. Dylai cyrff rheoli adeiladu roi'r egwyddorion gorfodi ar waith yng nghyswllt eu swyddogaethau rheoli adeiladu.

    Dyma'r egwyddorion gorfodi:

    i) targedu
    ii) cymesuredd
    iii) tryloywder
    iv) cysondeb
    v) atebolrwydd

Targedu

23. Dylai ymyriadau cyrff rheoli adeiladu dargedu'r deiliaid dyletswydd, yr adeiladau neu'r gweithgareddau sy'n peri'r pryder mwyaf. Dylent fod yn bersonau neu'n sefyllfaoedd:

    i. sy'n peri'r risgiau mwyaf difrifol o fethu â chydymffurfio â rheoliadau adeiladu

   ii. lle ceir y rheolaeth leiaf ar unrhyw risgiau o fethu â chydymffurfio â rheoliadau adeiladu

24. Dylai cyrff rheoli adeiladu ddefnyddio gwybodaeth leol a chenedlaethol i ddatblygu cynlluniau ymyrryd. Y wybodaeth y dylent ei defnyddio yn cynnwys, er enghraifft:

   i. problemau sy’n dod i’r amlwg
   ii. perfformiad deiliaid dyletswydd yn y gorffennol
   iii. dadansoddiad o weithgareddau y mae risg uwch yn perthyn iddynt

25. Bydd cyrff rheoli adeiladu yn gweithio’n agos gyda’u cydreoleiddwyr, megis y Gwasanaethau Tân ac Achub, i helpu i dargedu adnoddau mewn modd cymesur.

Cymesuredd

26. Dylai cyrff rheoli adeiladu ddisgwyl i ddeiliaid dyletswydd fabwysiadu dull synhwyrol a chytbwys o reoli diogelwch. Dylai deiliaid dyletswydd sicrhau bod gwaith adeiladu yn cydymffurfio â’r rheoliadau adeiladu.

27. Dylai ymyriadau a gweithgareddau gorfodi fod yn gymesur â lefel y risg a berir gan fethu â chydymffurfio â'r Ddeddf a rheoliadau adeiladu. Rhaid iddynt ystyried y niwed posibl a gwirioneddol y gallai’r risgiau hynny ei achosi, a difrifoldeb unrhyw achos o dorri’r gyfraith.

28. Dylai ymyriadau a gweithgareddau gorfodi cyrff rheoli adeiladu gyd-fynd â pholisïau’r cyrff hynny. Dylai’r polisïau gael eu llywio gan arfer da. Dylai polisïau cyrff rheoli adeiladu wahaniaethu rhwng lefelau gwahanol o risg. At hynny, byddant yn helpu cyrff rheoli adeiladu i asesu beth y mae deiliaid dyletswydd wedi’i wneud i sicrhau cydymffurfiaeth â’r rheoliadau adeiladu a lleihau risgiau, ac i lywio barn ynghylch pa mor bell y mae deiliad dyletswydd wedi disgyn islaw safon a ddisgwylir.

29. Dylai cyrff rheoli adeiladu cydbwyso’r risg o fethu â chydymffurfio yn erbyn yr amser, y gost a’r anhawster ffisegol sy’n gysylltiedig ag osgoi’r risg. Dylent hefyd ystyried effaith unrhyw weithredu – neu ddiffyg gweithredu – ar ddeiliaid dyletswydd, preswylwyr a’r cyhoedd.

30. Dylai cyrff rheoli adeiladu anelu eu gweithgareddau at wella diogelwch, cydymffurfiaeth a pherfformiad adeiladau. Dylai hynny ganolbwyntio ar risgiau uchel o niwed gwirioneddol neu bosibl sy’n codi o unrhyw dramgwydd.

31. Dylai cyrff rheoli adeiladu fod yn gyrff sy’n atal y sawl nad ydynt yn sicrhau bod adeiladau a gwaith adeiladu yn cydymffurfio â'r Ddeddf a rheoliadau adeiladu. Gall cyrff rheoli adeiladu cyflawni hynny drwy ymyriadau teg a chyson.

Cysondeb

32. Gall cyrff rheoli adeiladu sicrhau cysondeb drwy:

    i. sicrhau bod canllawiau sydd wedi'u cyhoeddi yn genedlaethol yn berthnasol i flaenoriaethau lleol a chenedlaethol
    ii. hyrwyddo dull cyson o ymdrin â chymhwysedd rheoleiddiol
    iii. osod disgwyliadau clir ar gyfer cyflawni
    iv. ganiatáu tryloywder a chymhariaeth briodol, er enghraifft, drwy adolygiadau gan gymheiriaid (er enghraifft) o gyhoeddi data ymyrryd a gorfodi.

33. Mae cynnal dull cyson o ymdrin â phob swyddogaeth rheoli adeiladu yn sicrhau'r defnydd gorau o adnoddau. Mae hefyd yn rhoi sicrwydd i ddeiliaid dyletswydd eu bod yn cael eu trin yn gyson er mwyn cydymffurfio â'r gyfraith.

Tryloywder

34. Mae tryloywder yn sicrhau bod deiliaid dyletswydd a chyrff rheoli adeiladu'n gwybod beth y gallant a beth na allant ddisgwyl gan ei gilydd. Mae hefyd yn sicrhau bod cyrff rheoli adeiladu yn deall beth y mae'r corff rheoleiddio'n ei ddisgwyl ganddynt a beth nad yw'n ei ddisgwyl ganddynt.

35. Bydd canllawiau wedi'u cyhoeddi ar gyfer gweithgareddau a swyddogaethau rheoli adeiladu'n helpu i roi sicrwydd i ddeiliaid dyletswydd eu bod yn cael eu trin yn gyson.

36. Dylai cofnodion rheoli adeiladu gael eu cadw'n ddigidol a'u diweddaru yn rheolaidd. Bydd hynny'n helpu gyda pharhad o ran busnes a gyda phrosesau tryloyw ar gyfer gwneud penderfyniadau.

Atebolrwydd

37. Dylai cyrff rheoli adeiladu fod yn agored am eu gweithgareddau a'u prosesau drwy:

    i. gyhoeddi eu safonau, eu hegwyddorion a'u gweithdrefnau gorfodi
    ii. rhannu gwybodaeth berthnasol a ganiateir
    iii. gwahodd ymarferion ymgynghori statudol ac anstatudol
    iv. meincnodi
    v. adolygiadau gan gymheiriaid
    vi. arfer da

Cymhwysedd

38. Gellir defnyddio dull gweithredu'n seiliedig ar risg i reoli'n effeithiol y graddau y cydymffurfir â rheoliadau adeiladu. I wneud hynny, rhaid bod y personau sy'n cyflawni swyddogaethau rheoli adeiladu'n ddigon cymwys i adnabod y gwahaniaeth rhwng materion dibwys a risg sylweddol o weithredu'n groes i'r rheoliadau adeiladu.

39. Dylai cyrff rheoli adeiladu gynllunio bod pob person sy'n ymwneud â chyflawni eu swyddogaethau rheoli adeiladu'n cael hyfforddiant a datblygiad proffesiynol perthnasol.

40. Dylai cyrff rheoli adeiladu sicrhau bod eu harolygwyr adeiladu cofrestredig yn bodloni eu hamodau cofrestru a'u cod ymddygiad.

41. Dylai cyrff rheoli adeiladu sicrhau bod gan y personau sy'n cyflawni eu swyddogaethau rheoli adeiladu wybodaeth gyfredol am:

    i. ddatblygiadau technolegol
    ii. dulliau adeiladu modern
    iii. rhwymedigaethau deiliaid dyletswydd, sy'n newid yn barhaus
    iv. newidiadau i ofynion deddfwriaethol (a'r modd y cânt eu gweithredu'n ymarferol)

42. Dylai cyrff rheoli adeiladu weithredu cyngor a'r arweiniad a ddarperir gan y corff rheoleiddio a'i bwyllgorau.

Monitro

43. Bydd y corff rheoleiddio’n defnyddio dull cymesur, sy’n seiliedig ar risg ac a arweinir gan wybodaeth, o asesu perfformiad cyrff rheoli adeiladu. Mae’r dull gweithredu hwn yn cynnwys:

    i. gweithgareddau monitro wedi’u targedu
    ii. datganiadau rheolaidd ac ad hoc ynghylch data a gwybodaeth
    iii. arolygiadau
    iv. archwiliadau
    v. ymchwiliadau
    vi. cydweithredu â rheoleiddwyr sy’n bartneriaid
    vii. adrodd yn wirfoddol ynghylch digwyddiadau perthnasol
    viii. gwybodaeth a arweinir gan y sector
    ix. camau gorfodi
    x. cosbau

44. Mae’r corff rheoleiddio’n disgwyl i gyrff rheoli adeiladu gefnogi’r gwaith o fonitro, dadansoddi a gwerthuso effeithiolrwydd eu perfformiad, ac yn disgwyl iddynt ymgysylltu â’r gwaith hwnnw.

45. Rhaid i gyrff rheoli adeiladu fonitro effeithiolrwydd eu swyddogaethau rheoli adeiladu’n rheolaidd. Dylai amlder a phwnc unrhyw broses fonitro gael eu llywio gan ddull blaenoriaethu sy’n seiliedig ar risg. Dylai’r gwaith monitro gynnwys gweithgareddau mewnol ac allanol, er enghraifft:

    i. gwaith dilysu’r penderfyniadau y daeth y corff rheoli adeiladu iddynt
    ii. archwiliadau
    iii. trefn ardystio systemau rheoli
    iv. trefniadau craffu ar arweinyddiaeth
    v. adolygiadau gan gymheiriaid

46. Dylai cyrff rheoli adeiladu wella perfformiad gwael neu annigonol o fewn amserlenni clir.

47. Caiff cyrff rheoli adeiladu apelio yn erbyn camau gorfodi penodol a gymerir gan y corff rheoleiddio, y maent yn ystyried eu bod yn afresymol neu’n anghymesur.

48. Bydd y corff rheoleiddio’n cyhoeddi ei ganfyddiadau ynghylch perfformiad cyrff rheoli adeiladu. Dylai’r tryloywder hwn sbarduno:

    i. gwelliannau ym mherfformiad cyrff rheoli adeiladu
    ii. gwelliannau i ddiogelwch adeiladau
    iii. gwelliannau sy’n unol â rheoliadau adeiladu gan gynnwys gofynion sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau