Llywodraeth Cymru
Welsh Government

DRAFFT

Rheolau Safonau Gweithredol Cymru

Nodyn Drafftio:

Mae is-ddeddfwriaeth wrthi'n cael ei datblygu. Mae'n berthnasol yn benodol i reoliadau'n ymwneud â Deiliaid Dyletswydd / Penodi Personau a swyddogaethau a gweithgareddau cyfyngedig.

Fersiwn drafft 30.08.2022

Cynnwys

Cynnwys 2
Cyflwyniad 3
Systemau a mesurau rheoli 4
Personau 6
Swyddogaethau rheoli adeiladu 7
Gorfodi ac ymyrryd 9
Atodiadau 10
Atodiad A – Dangosyddion perfformiad allweddol 10
Atodiad B – Cyd-destun strategol goruchwyliaeth ar gyfer rheoli adeiladu 10

Cyflwyniad

Dyma'r Rheolau Safonau Gweithredol. Cânt eu hesbonio gan adran 58Z – 58Z10 Deddf Adeiladu 1984 (y Ddeddf). Yn unol â'r Ddeddf caiff Gweinidogion Cymru, neu gorff a ddirprwyir ganddynt (y corff rheoleiddio), ddiwygio'r Rheolau Safonau Gweithredol a chyhoeddi'r diwygiadau hynny unrhyw bryd.

Mae'r Rheolau Safonau Gweithredol yn mabwysiadu'r diffiniadau sydd yn y Ddeddf.

Rhestrau esboniadol yw unrhyw restrau sydd yn y Rheolau Safonau Gweithredol; nid ydynt yn rhestrau cyflawn.

Mae'r Rheolau Safonau Gweithredol yn berthnasol i bob swyddogaeth rheoli adeiladu a gyflawnir yng nghyswllt adeiladau neu waith. Caiff y swyddogaethau hynny eu cyflawni gan reoleiddwyr rheoli adeiladu:

- awdurdodau lleol, a ddiffinnir gan adran 126 y Ddeddf
- Cymeradwywyr Rheoli Adeiladu Cofrestredig, a ddiffinnir gan adran 58N y Ddeddf.

Maent yn berthnasol i gyrff rheoli adeiladu.

Rhaid i gyrff rheoli adeiladu fodloni safonau, cymalau ac atodiadau'r Rheolau Safonau Gweithredol. Gall Gweinidogion Cymru ddiwygio'r rhain a chyhoeddi'r diwygiadau hynny unrhyw bryd.

Mae'r corff rheoleiddio yn monitro perfformiad awdurdodau lleol a Chymeradwywyr Rheoli Adeiladu Cofrestredig ar sail y Rheolau Safonau Gweithredol hyn. Gall y corff rheoleiddio gymryd camau yn erbyn y sawl sy'n methu, neu a allai fethu, â bodloni gofynion y Rheolau Safonau Gweithredol.

Mae'r corff rheoleiddio yn mynnu bod awdurdodau lleol a Chymeradwywyr Rheoli Adeiladu Cofrestredig yn darllen y Rheolau Safonau Gweithredol a'r atodiadau. Mae'r atodiadau yn rhan annatod o'r Rheolau Safonau Gweithredol. Bydd hynny'n eich helpu i ddeall beth y mae'r corff rheoleiddio yn ei fynnu gennych.

Mae'r Rheolau Safonau Gweithredol yn cael eu crynhoi gan y categorïau:

i) Systemau a mesurau rheoli
ii) Personau sy'n ymwneud â chyflawni swyddogaethau rheoli adeiladu
iii) Swyddogaethau rheoli adeiladu
iv) Gorfodi ac ymyrryd

Systemau a mesurau rheoli

1.1. Rhaid i chi ddefnyddio'r dull gweithredu'n seiliedig ar risg (gweler Atodiad B) i gynllunio a chyflawni eich swyddogaethau rheoli adeiladu. Caiff swyddogaethau rheoli adeiladu eu hesbonio gan adran 58Z (3) y Ddeddf.

1.2. Rhaid i chi gynnal systemau a mesurau rheoli effeithiol, cyfredol a pherthnasol. Rhaid bod hynny'n cynnwys sicrhau bod y personau sy'n ategu eich swyddogaethau rheoli adeiladu'n cael y wybodaeth lawn yn gyson am y canlynol, er enghraifft:

- i) polisïau lleol a chenedlaethol
- ii) canllawiau technegol a gweithdrefnol
- iii) unrhyw wybodaeth arall a allai effeithio ar y gwaith o gyflawni eich swyddogaethau rheoli adeiladu.

1.3. Rhaid i'ch systemau a'ch mesurau rheoli adnabod, rheoli a lliniaru risgiau i'ch swyddogaethau rheoli adeiladu yn ogystal â risgiau i'r canlynol:

- i) cyflawni eich swyddogaethau rheoli adeilad
- ii) enw da'r proffesiwn rheoli adeiladu
- iii) cydymffurfio â'r Ddeddf a'r rheoliadau adeiladu ar gyfer adeiladau ac unrhyw waith yr ydych yn ei oruchwylio.

1.4. Rhaid bod eich swyddogaethau rheoli adeiladu'n cynorthwyo deiliaid dyletswydd a rheoleiddwyr yn effeithiol. Mae gwybodaeth am rolau a chyfrifoldebau i'w gweld yn Atodiad B.

1.5. Rhaid i'ch cyfarwyddiadau gwaith ynghylch swyddogaethau rheoli adeiladu gael eu cofnodi, rhaid iddynt fod wedi'u diweddaru a rhaid eu bod yn adlewyrchu canllawiau cyfredol.

1.6. Rhaid bod gennych ddull digonol o adnabod, storio, diweddaru a throsglwyddo data. Rhaid i'r data gynnwys pob un o'ch swyddogaethau rheoli adeiladu, er enghraifft:

- i) ceisiadau cymeradwyaeth rheoli adeilad, gan gynnwys gwneud penderfyniadau
- ii) cynlluniau arolygu gan gynnwys rhesymu dros fathau o arolygu, adroddiadau arolygu a thystiolaeth ategol
- iii) unrhyw ymyrryd a chamau gorfodi sydd wedi'u cynllunio a'u cymryd yn erbyn unrhyw ddeiliaid dyletswydd

1.7. Rhaid i chi gynnal trefniadau llywodraethu a goruchwylio sy'n sicrhau bod eich darparwyr gwasanaeth allanol bob amser yn cydymffurfio â'r Rheolau Safonau Gweithredol a'u hatodiadau, y gofynion o ran adrodd, a'r gyfraith. Mae darparwyr gwasanaeth allanol yn cynnwys, er enghraifft, unrhyw is-gwmni masnachu, contractwr allanol neu gytundeb cydwasanaethau.

1.8. Rhaid i chi barhau i fod yn gyfrifol am unrhyw swyddogaeth rheoli adeiladu a gyflawnir ar eich rhan, beth bynnag fo'r trefniant dirprwyo neu'r trefniant asiantaeth a ddefnyddir.

1.9. Rhaid bod gennych bolisi ‘codi llais’ neu chwythu’r chwiban. Rhaid ei bod yn amlwg bod y sawl sydd ar frig y sefydliad yn cefnogi’r polisi, a rhaid ei fod yn cael ei hyrwyddo’n weithredol i’r gweithlu.

1.10. Rhaid i chi ddefnyddio’r dull gweithredu’n seiliedig ar risg (gweler Atodiad B) i werthuso’n ffurfiol berfformiad ac effeithiolrwydd eich swyddogaethau rheoli adeiladu. Mae gwaith gwerthuso ffurfiol yn cyfuno gweithgareddau mewnol ac allanol, er enghraifft:

i) archwiliadau ar hap
ii) gwaith adolygu gan gymheiriaid
iii) gwaith archwilio mewnol
iv) gwaith archwilio allanol
v) gwaith adolygu trefniadau rheoli.

1.11. Wrth werthuso perfformiad (gweler 1.10), rhaid i chi ystyried unrhyw risgiau i’r gwaith o gyflawni swyddogaethau rheoli adeiladu’n effeithiol – risgiau a fynegir gan:

i) gwynion
ii) apeliadau
iii) ceisiadau gan y corff rheoleiddio
iv) canllawiau cyfredol.

1.12. Rhaid i chi gydweithredu’n llawn, o fewn terfynau amser penodol, â’r corff rheoleiddio. Mae hynny’n cynnwy, er enghraifft:

i) gwaith archwilio neu arolygu rhagweithiol
ii) gwaith archwilio neu arolygu rheolaidd
iii) ceisiadau am ddata
iv) ceisiadau am wybodaeth gyd-destunol.

1.13. Rhaid i chi sicrhau nad oes unrhyw wrthdaro o ran buddiannau’n effeithio ar bersonau sy’n ymwneud â chyflawni eich swyddogaethau rheoli adeiladu.

1.14. Rhaid i chi gyhoeddi eich trefniadau ar gyfer ymdrin â chwynion, rhaid bod modd i bobl gael gafael ar y trefniadau’n hawdd, a rhaid eu bod yn glir ac yn gyfredol. Rhaid eu bod yn cynnwys llwybrau ar gyfer atgyfeiriadau priodol, apeliadau, a ffyrdd amgen o ddatrys anghydfodau.

1.15. Rhaid i Gymeradwywyr Rheoli Adeiladu Cofrestredig fodloni eu hamodau cofrestru a’r rheolau ymddygiad proffesiynol. Caiff amodau cofrestru eu darparu gan adran 58O (3) (b) y Ddeddf. Mae gwybodaeth am reolau ymddygiad proffesiynol i’w chael yn adran 58R y Ddeddf.

Personau

2.1 Rhaid i chi ddarparu adnoddau priodol ar gyfer eich swyddogaethau rheoli adeiladu, a rhaid i chi reoli'n effeithiol unrhyw risgiau i ddiogelwch adeiladau ac unrhyw risgiau sy'n deillio o fethu â chydymffurfio â'r Ddeddf a'r Rheoliadau Adeiladu. Rhaid bod hynny'n cynnwys pennu personau cymwys i unrhyw dasg benodol.

2.2 Rhaid i chi sicrhau bod y personau sy'n ategu eich swyddogaethau rheoli adeiladu'n bersonau cymwys a'u bod, lle bo raid, wedi'u cofrestru. Mae hynny'n berthnasol i bob swyddogaeth rheoli adeiladu. Caiff gwybodaeth bellach am swyddogaethau cyfyngedig ei darparu yn adran 46A y Ddeddf.

2.3 Rhaid i chi gymryd camau'n syth i atal unrhyw berson nad oes ganddo gymhwysedd, awdurdodiad neu gofrestriad dilys rhag cyflawni eich swyddogaethau rheoli adeiladu.

2.4 Rhaid i chi sicrhau bod datblygiad proffesiynol parhaus priodol ar gael i unrhyw bersonau sy'n cyflawni eich swyddogaethau rheoli adeiladu. Rhaid bod hynny'n cynnwys datblygiad sy'n berthnasol i arbenigedd technegol.

2.5 Rhaid i chi sicrhau bod unrhyw bersonau sy'n cyflawni eich swyddogaethau rheoli adeiladu yn gweithredu'n unol â'u cymhwysedd, unrhyw gofrestriad perthnasol ac unrhyw god ymddygiad perthnasol. Mae hynny'n cynnwys gweithredu'n unol â'r canlynol:

- i) y cod ymddygiad ar gyfer Arolygwyr Adeiladu Cofrestredig (adran 58F y Ddeddf)
- ii) y rheolau ymddygiad proffesiynol ar gyfer Cymeradwywyr Rheoli Adeiladu Cofrestredig (adran 58R y Ddeddf)
- iii) unrhyw god ymddygiad a ddarperir gan yr awdurdod lleol ar gyfer personau y mae'r awdurdod lleol hwnnw'n eu cyflogi.

2.6 Rhaid i chi gadw cofnodion wedi'u diweddaru sy'n berthnasol i wybodaeth ac arbenigedd y personau sy'n cyflawni eich swyddogaethau rheoli adeiladu. Rhaid i'r cofnodion hynny gael eu darparu i'r corff rheoleiddio cyn gynted ag sy'n bosibl.

Swyddogaethau rheoli adeiladu

3.1 Rhaid i chi beidio â rhoi cyngor am agweddau ar ddylunio ac adeiladu ar gyfer prosiectau adeiladu penodol. Nid yw cyhoeddi canllawiau, cyfeirio deiliaid dyletswydd at feysydd hunanwasanaeth megis gwefannau, a chanllawiau a gyhoeddwyd neu offerynnau cyfreithiol yn gyfystyr â chyngor.

3.2 Rhaid i chi gofnodi'r holl gyngor a roddir a'r holl gyngor a wrthodir:

i) pan gaiff cais rheoli adeiladu ei wneud neu pan fo'n bosibl y bydd cais rheoli adeiladu'n cael ei wneud
ii) yng nghyswllt unrhyw agwedd sy'n ymwneud â chais rheoli adeiladu penodol
iii) yng nghyswllt unrhyw ymgeisydd, ymgeisydd posibl neu berson perthnasol arall.

3.3 Rhaid i chi rannu gwybodaeth am achosion o roi cynlluniau a thystysgrifau ac o asesu cynlluniau yn ysgrifenedig. Rhaid i'r wybodaeth honno gynnwys:

i) manylion am unrhyw achos o fethu â chydymffurfio â'r Ddeddf ac unrhyw reoliadau a wnaed dani
ii) safbwyntiau a sylwadau ymgyngoreion statudol
iii) unrhyw amodau, sylwadau neu argymhellion eraill.

3.4 Rhaid i chi gynnwys safbwyntiau ymgyngoreion statudol yn y gwaith rheoli adeiladu cyn gynted ag sy'n bosibl. Ymgyngoreion statudol yw'r personau y mae'r gyfraith yn mynnu eich bod yn ymgynghori â nhw ar faterion penodol

3.5 Rhaid i chi gynnwys safbwyntiau unrhyw reoleiddwyr anstatudol eraill yr ymgynghorwyd â nhw. Byddwch yn clustnodi'r ymgyngoreion hynny drwy ystyried:

i) natur y prosiect
ii) y meysydd pryder sy'n gysylltiedig â'r prosiect
iii) cyfrifoldebau gweithredol rheoleiddwyr lleol a chenedlaethol.

3.6 Rhaid i chi geisio sicrhau consensws gyda'r ymgyngoreion statudol a'r rheoleiddwyr yr ymgynghorwyd â nhw.

3.7 Os byddwch yn penderfynu peidio â derbyn sylwadau'r ymgyngoreion statudol a'r rheoleiddwyr yr ymgynghorwyd â nhw, rhaid i chi sicrhau bod y penderfyniad hwnnw wedi'i gefnogi gan Arolygwr Adeiladu Cofrestredig. Caiff Arolygwyr Adeiladu Cofrestredig eu diffinio gan adran 58B y Ddeddf.

3.8 Rhaid i chi gofnodi eich rheswm dros fethu â sicrhau consensws neu beidio â derbyn sylwadau'r ymgyngoreion statudol a'r rheoleiddwyr yr ymgynghorwyd â nhw. Rhaid i chi anfon eich cyfiawnhad at yr ymgyngoreion statudol cyn gynted ag sy'n bosibl.

3.9 Rhaid i chi gyfathrebu â deiliaid dyletswydd ynglŷn â phenderfyniadau allweddol a'u goblygiadau, ar adegau perthnasol.

3.10 Rhaid i chi sicrhau bod yr holl adroddiadau arolygu sy'n ymwneud â rheoli adeiladu'n cael eu darparu i'r ymgeisydd rheoli adeiladu ac i berchennog cyfredol yr adeilad:

i) cyn gynted ag sy'n bosibl yn dilyn yr arolygiad

ii) mewn fformat hygyrch, ac
iii) ar gais.

3.11 Rhaid i chi ddefnyddio'r dull gweithredu'n seiliedig ar risg (gweler Atodiad B) i sefydlu'r canlynol a'u hadolygu'n barhaus:

i) eich trefniadau arolygu
ii) eich cynlluniau arolygu ac ymyrryd sy'n benodol i brosiect
iii) eich trefniadau cyflawni ymarferol.

3.12 Rhaid i chi gofnodi eich canfyddiadau rheoli adeiladu gyda'r dystiolaeth wreiddiol. Mae hynny'n cynnwys adroddiadau arolygu ar y safle ac o bell. Rhaid bod stamp dyddiad/amser a geo-tag ar ffotograffau, ffilm a deunydd tebyg. Mae hynny'n cynnwys deunydd sy'n ymwneud â'r canlynol, er enghraifft:

i) pob gweddlun
ii) agweddau pwysig i fywyd a/neu ddiogelwch
iii) arsylwadau
iv) achosion o fethu â chydymffurfio
v) tramgwyddau.

3.13 Rhaid i chi gymryd pob cam rhesymol i gael adroddiadau arolygu ar y safle ac o bell cyn pen dau ddiwrnod gwaith ar ôl yr arolygiad. Rhaid i'ch Arolygwr Adeiladu Cofrestredig gymeradwyo'r adroddiadau a chynnwys tystiolaeth briodol o'r canlynol:

i) y gwaith a arolygwyd
ii) unrhyw achosion o fethu â chydymffurfio a nodwyd
iii) unrhyw ymyriadau a/neu gamau gorfodi sydd yn yr arfaeth ac sydd wedi'u cwblhau
iv) arsylwadau.

3.14 Rhaid i chi hysbysu'r ymgyngoreion statudol, y rheoleiddwyr yr ymgynghorwyd â nhw a rheoleiddwyr perthnasol eraill ynghylch newidiadau i brosiect neu ynghylch unrhyw feysydd eraill sy'n peri pryder. Rhaid i chi wneud hynny cyn i'r risg bosibl o beidio â chydymffurfio digwydd yn ystod gwaith adeiladu neu cyn ei feddiannu, pa bynnag all - ddigwydd gyntaf.

Gorfodi ac ymyrryd

4.1 Rhaid i chi ddefnyddio mor effeithiol ag sy'n bosibl bob adnodd ymyrryd a/neu orfodi rheoleiddiol sydd ar gael i chi. Mae hynny'n golygu y gallai fod angen i chi gymryd camau yn erbyn y deiliad dyletswydd.

4.2 Rhaid i chi gofnodi pob tramgwydd a chofnodi tystiolaeth o ffyrdd addas o ddatrys y sefyllfa. Rhaid i chi ddiweddaru eich cofnodion cyn pen dau ddiwrnod gwaith. Rhaid i'ch Arolygwr Adeiladu Cofrestredig gadarnhau'n ysgrifenedig bod unrhyw dramgwydd wedi'i ddatrys er mwyn sicrhau bod gwybodaeth gyfoes am y prosiect ar gael.

4.3 Rhaid i chi fod yn fodlon bod pob tramgwydd wedi'i ddatrys, cyn eich bod yn rhoi unrhyw dystysgrif cwblhau neu dystysgrif derfynol ar gyfer y gwaith perthnasol.

4.4 Rhaid i Gymeradwywyr Rheoli Adeiladu Cofrestredig gyfeirio prosiectau'n ôl at yr awdurdod lleol perthnasol os na chaiff tramgwyddau eu datrys. Mae hynny'n ei gwneud yn bosibl i gamau gorfodi ffurfiol gael eu cymryd.

4.5 Rhaid i chi anfon data cyflawn a chywir i'r corff rheoleiddio cyn gynted ag sy'n bosibl.

Atodiadau

Atodiad A – Dangosyddion perfformiad allweddol

Atodiad B – Cyd-destun strategol goruchwyliaeth ar gyfer rheoli adeiladu