DEDDFWRIAETH, DOGFENNU

Rheolau Safonau Gweithredol (Cymru) 2024 fersiwn 2

Mae'r Rheolau Safonau Gweithredol yn berthnasol i bob corff rheoli adeiladu, boed yn gymeradwywyr cofrestredig rheolaeth adeiladu preifat neu'n awdurdodau lleol. Maent yn nodi'r safonau sydd i'w bodloni, ac arferion a gweithdrefnau i'w mabwysiadu, wrth arfer swyddogaethau rheoli adeiladu.

Cyhoeddwyd gyntaf: 3 Tachwedd 2023

Diweddarwyd ddiwethaf: 5 Awst 2024

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/rheolau-safonau-gweithredol-cymru-2024-fersiwn-2-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Cynnwys

Cyflwyniad

1. Systemau a rheolaethau

2. Personau

3. Swyddogaethau rheolaeth adeiladu

4. Gorfodi ac ymyrryd

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/rheolau-safonau-gweithredol-cymru-2024-fersiwn-2-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Cyflwyniad

Cyflwyniad i Reolau Safonau Gweithredol (Cymru) (y Rheolau) yw hwn. Nodir y darpariaethau perthnasol yn adrannau 58Z-58Z10 o Ddeddf Adeiladu 1984 (y Ddeddf). Caiff yr awdurdod rheoleiddio ddiwygio'r Rheolau a chyhoeddi'r diwygiadau hynny unrhyw bryd.

Mae'r Rheolau'n gymwys i swyddogaethau rheolaeth adeiladu a gyflawnir gan awdurdodau lleol a Chymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu.

Mae'r Rheolau'n mabwysiadu'r diffiniadau yn y Ddeddf, gan gynnwys:

- swyddogaethau rheolaeth adeiladu yn adran 58Z(3)
- hysbysiad cychwynnol yn adran 47
- awdurdod lleol yn adran 126
- awdurdod rheoleiddio yn adran 58A
- Cymeradwywr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu yn adran 58N
- Arolygydd Cofrestredig Adeiladu yn adran 58B
- gweithgareddau a swyddogaethau cyfyngedig yn adran 46A

Deiliaid dyletswyddau yw'r rhai sy'n comisiynu ac yn cyflawni gwaith adeiladu. Maent yn gyfrifol am gydymffurfio â'r Ddeddf a Rheoliadau Adeiladu a wneir oddi tani.

Rhaid i awdurdodau lleol a Chymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu gydymffurfio â'r Rheolau. Caiff yr awdurdod rheoleiddio gymryd camau yn erbyn y sawl sy'n methu â bodloni gofynion y Rheolau.

Nodir y Rheolau'n fanwl yn y categorïau hyn:

1. systemau a rheolaethau
2. personau sy'n ymwneud â chyflawni swyddogaethau rheolaeth adeiladu

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/rheolau-safonau-gweithredol-cymru-2024-fersiwn-2-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

3. swyddogaethau rheolaeth adeiladu
4. gorfodi ac ymyrryd

Pan gyfeirir at unrhyw un neu ragor o'r dogfennau canlynol, cyfeiriwch at y fersiwn ddiweddaraf sydd wedi'i chyhoeddi ar wefan Llywodraeth Cymru:

- **Fframwaith Cymhwysedd Arolygwyr Adeiladu**
- **y Cod Ymddygiad ar gyfer Arolygwyr Cofrestredig Adeiladu**
- **y Rheolau Ymddygiad Proffesiynol ar gyfer Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu**
- **Trefniadau Monitro Rheolau Safonau Gweithredol**

1. Systemau a rheolaethau

1.1 Er mwyn cynllunio a chyflawni eich swyddogaethau rheolaeth adeiladu, rhaid ichi ddefnyddio dull gweithredu seiliedig ar risg sy'n cynnwys egwyddorion rheoleiddio da. Darperir canllawiau yn 'Y cyd-destun strategol ar gyfer y fframwaith rheoleiddio'.

1.2 Rhaid ichi gynnal systemau a rheolaethau effeithiol, cyfredol a pherthnasol.

1.3 Rhaid ichi sicrhau bod personau sy'n cefnogi eich swyddogaethau rheolaeth adeiladu yn cael eu hysbysu'n llawn am unrhyw beth sy'n berthnasol i'w hymwneud â'ch swyddogaethau. Mae hyn yn cynnwys:

- polisïau lleol a chenedlaethol
- canllawiau technegol a gweithdrefnol
- unrhyw wybodaeth arall a all effeithio ar y gwaith o arfer eich swyddogaethau rheolaeth adeiladu

1.4 Rhaid i'ch systemau a'ch rheolaethau nodi, rheoli a lliniaru risgiau i'r

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/rheolau-safonau-gweithredol-cymru-2024-fersiwn-2-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

canlynol:

- cyflawni eich swyddogaethau rheolaeth adeiladu
- enw da rheolaeth adeiladu
- cydymffurfedd â'r Ddeddf, gan gynnwys Rheoliadau Adeiladu 2010 a wnaed oddi tani, ar gyfer adeiladau ac unrhyw waith rydych yn ei oruchwylio

1.5 Rhaid bod gennych, a rhaid ichi ddefnyddio, systemau a rheolaethau i gyflawni'n effeithiol eich gofynion ymgynghori statudol. Mae hyn yn cynnwys cadw a rheoli cofnodion cynhwysfawr sy'n gwneud y canlynol:

- dangos eich ymgysylltiad ag ymgyngoreion statudol sy'n briodol ac yn berthnasol i'w harbenigedd
- nodi'r rhesymau dros beidio â derbyn/mabwysiadu safbwyntiau ymgyngoreion statudol ar faterion sy'n berthnasol i'w harbenigedd
- dangos bod y penderfyniad wedi ei gefnogi gan Arolygydd Cofrestredig Adeiladu perthnasol

1.6 Rhaid i'ch polisïau, gweithdrefnau a phrosesau ar gyfer personau sy'n cyflawni eich swyddogaethau rheolaeth adeiladu gael eu cofnodi a bod yn gyfredol, a rhaid iddynt adlewyrchu canllawiau perthnasol cyfredol.

1.7 Rhaid ichi gynnal cofnodion cywir a chyfredol sy'n ymwneud â'ch swyddogaethau rheolaeth adeiladu am o leiaf 15 o flynyddoedd o'r dyddiad y mae'r gwaith wedi'i gwblhau, neu'n hwy na hynny os yw'n fandadedig rywle arall. Rhaid bod y cofnodion hyn yn addas ac yn ddigonol i gwmpasu eich holl swyddogaethau rheolaeth adeiladu a chynnwys, er enghraifft:

- ceisiadau cymeradwyo rheolaeth adeiladu gan gynnwys gwneud penderfyniadau
- arolygiadau gan gynnwys y rhesymeg dros fathau o arolygiadau, adroddiadau, penderfyniadau a thystiolaeth ategol
- unrhyw gamau ymyrryd a gorfodi sydd yn yr arfaeth, sydd ar waith a/neu

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/rheolau-safonau-gweithredol-cymru-2024-fersiwn-2-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

sydd wedi eu cymryd yn erbyn unrhyw ddeiliad dyletswyddau
- canslo hysbysiadau cychwynnol gan gynnwys gwneud penderfyniadau a thystiolaeth ategol

1.8 Rhaid ichi gadw a rheoli cofnodion mewn ffordd sy'n ei gwneud yn hawdd iddynt gael eu nodi, eu diweddaru, eu rhannu a'u trosglwyddo'n electronig.

1.9 Rhaid i'ch systemau a'ch rheolaethau sicrhau cydymffurfedd â cheisiadau o dan adran 58Z1-58Z10 o'r Ddeddf.

1.10 Rhaid ichi gynnal dulliau llywodraethu a goruchwylio digonol sy'n sicrhau bod eich darparwyr gwasanaethau allanol bob amser yn cydymffurfio â'r Rheolau, y gofynion adrodd, a'r gyfraith. Mae darparwyr gwasanaethau allanol yn cynnwys unrhyw is-gwmni masnachu, contractwr allanol neu drefniant cydwasanaethau.

1.11 Rhaid bod gennych bolisi chwythu'r chwiban sy'n cael cefnogaeth amlwg ar frig y sefydliad ac sy'n cael ei hyrwyddo ymhlith y gweithlu.

1.12 Rhaid ichi fynd ati'n ffurfiol i werthuso perfformiad ac effeithiolrwydd eich swyddogaethau rheolaeth adeiladu. Rhaid i werthusiadau ffurfiol gael eu cwblhau unwaith y flwyddyn o leiaf, a chynnwys gweithgareddau mewnol ac allanol, er enghraifft:

- hapwiriadau
- adolygiadau gan gymheiriaid
- archwiliadau mewnol
- archwiliadau allanol
- adolygiadau rheoli

1.13 Rhaid i'ch proses gwerthuso perfformiad (gweler 1.12 uchod) ystyried unrhyw risgiau i gyflawni swyddogaethau rheolaeth adeiladu yn effeithiol. Mae hyn yn cynnwys:

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/rheolau-safonau-gweithredol-cymru-2024-fersiwn-2-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

- cwynion
- apelau
- ceisiadau gan yr awdurdod rheoleiddio
- canllawiau cyfredol

1.14 Rhaid ichi sicrhau nad oes unrhyw wrthdaro buddiannau mewn perthynas â chyflawni eich swyddogaethau rheolaeth adeiladu.

1.15 Rhaid sicrhau bod eich trefniadau ar gyfer trin cwynion wedi eu cyhoeddi, eu bod ar gael yn hawdd, a'u bod yn glir ac yn gyfredol. Rhaid iddynt gynnwys ffyrdd o wneud atgyfeiriadau priodol, cyflwyno apelau, a datrys anghydfodau mewn modd amgen.

2. Personau

2.1 Rhaid ichi neilltuo adnoddau ar gyfer eich swyddogaethau rheolaeth adeiladu mewn modd priodol a thargedu eich gweithgareddau mewn modd effeithiol drwy ystyried y risg sydd ynghlwm wrth dorri'r Ddeddf a'r Rheoliadau Adeiladu, a difrifoldeb posibl gwneud hynny. Rhaid i hyn gynnwys dyrannu personau cymwys i dasg benodol.

2.2 Rhaid ichi sicrhau bod personau sy'n cefnogi a/neu'n cyflawni eich swyddogaethau rheolaeth adeiladu yn gweithredu o fewn eu cymhwysedd ac unrhyw gofrestriadau perthnasol. Mae hyn yn gymwys i bob swyddogaeth rheolaeth adeiladu ac mae'n cynnwys gweithredu o fewn:

- Fframwaith Cymhwysedd Arolygwyr Adeiladu (Cymru)
- y Cod Ymddygiad ar gyfer Arolygwyr Cofrestredig Adeiladu (Cymru) (adran 58F o'r Ddeddf)
- y Rheolau Ymddygiad Proffesiynol ar gyfer Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu (Cymru) (adran 58R o'r Ddeddf)

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/rheolau-safonau-gweithredol-cymru-2024-fersiwn-2-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

- unrhyw god ymddygiad a gaiff ei ddarparu gan yr awdurdod lleol ar gyfer personau y mae'r awdurdod lleol hwnnw yn eu defnyddio

2.3 Rhaid ichi, cyn gynted ag y byddwch yn dod yn ymwybodol, atal unrhyw berson rhag gweithio ar unrhyw swyddogaeth rheolaeth adeiladu nad oes ganddo gymhwysedd, goruchwyliaeth, awdurdodiad na chofrestriad dilys a pherthnasol ar ei chyfer.

2.4 Rhaid ichi sicrhau bod cyfleoedd datblygu proffesiynol parhaus priodol ar gael i bersonau sy'n cyflawni eich swyddogaethau rheolaeth adeiladu. Rhaid i hyn gynnwys cyfleoedd datblygu sy'n berthnasol i arbenigedd technegol.

2.5 Rhaid ichi gadw cofnodion cyfredol sy'n berthnasol i gymhwysedd personau sy'n cyflawni eich swyddogaethau rheolaeth adeiladu.

3. Swyddogaethau rheolaeth adeiladu

3.1 Rhaid ichi gyflawni eich swyddogaethau rheolaeth adeiladu mewn modd effeithlon ac effeithiol.

3.2 Rhaid ichi gyflawni eich swyddogaethau rheolaeth adeiladu rheoleiddiol mewn partneriaeth ag awdurdodau lleol, Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu, yr awdurdod rheoleiddio ac awdurdodau gorfodi eraill fel y bo'n briodol.

3.3 Rhaid ichi rannu gwybodaeth ynghylch rhoi tystysgrifau planiau ac asesu ceisiadau cymeradwyo rheolaeth adeiladu yn ysgrifenedig. Rhaid i hyn gynnwys:

- diffyg cydymffurfedd â'r Ddeddf ac unrhyw reoliadau sydd wedi eu gwneud oddi tani, ac unrhyw achos o'u torri
- safbwyntiau ac arsylwadau ymgyngoreion statudol

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/rheolau-safonau-gweithredol-cymru-2024-fersiwn-2-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

- unrhyw amodau, arsylwadau neu argymhellion eraill

3.4 Rhaid ichi ragweld a bodloni gofynion ymgynghori ag ymgyngoreion statudol yn y broses rheolaeth adeiladu. Mae ymgyngoreion statudol yn bersonau y mae'n ofynnol ichi ymgynghori â nhw yn ôl y gyfraith ar faterion penodol a thrwy ddarparu gwybodaeth benodol.

3.5 Rhaid ichi hysbysu ymgyngoreion statudol yn ysgrifenedig am eich penderfyniad i dderbyn neu i wrthod eu hargymhellion ynghyd â'ch rhesymau dros y penderfyniad hwn.

3.6 Rhaid ichi gyfathrebu â deiliaid dyletswyddau am benderfyniadau allweddol a'u goblygiadau mewn perthynas â'u hadeiladau a'u gwaith adeiladu ar adegau perthnasol.

3.7 Rhaid ichi arfer dull seiliedig ar risg gan ddefnyddio egwyddorion rheoleiddio da er mwyn sefydlu a chadw golwg ar eich:

- cyfundrefnau arolygu
- cynlluniau arolygu ac ymyrryd prosiect-benodol
- dull cyflawni ymarferol

3.8 Rhaid ichi lunio a chadw adroddiadau ar gyfer pob arolygiad rheolaeth adeiladu, a gynhelir ar y safle ac o bell.

3.9 Rhaid i adroddiadau arolygu rheolaeth adeiladu gael eu hategu gan dystiolaeth briodol o'r canlynol:

- y gwaith sydd wedi ei arolygu a sut y mae wedi ei arolygu
- unrhyw doriad sydd wedi ei nodi
- ymyriadau a/neu gamau gorfodi sydd yn yr arfaeth ac sydd wedi eu cwblhau
- arsylwadau

3.10 Rhaid i dystiolaeth arolygiadau rheolaeth adeiladu gael eu marcio â'r

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/rheolau-safonau-gweithredol-cymru-2024-fersiwn-2-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

dyddiad/amser a rhaid i ddelweddau hefyd gynnwys geotag.

3.11 Rhaid ichi ddarparu adroddiadau arolygu rheolaeth adeiladu mewn fformat hygyrch. Rhaid ichi roi'r rhain i berchennog yr adeilad ar gais, ac i'r ceisydd rheolaeth adeiladu cyn gynted â phosibl yn dilyn arolygiad.

3.12 Rhaid ichi gymryd pob cam rhesymol i gofnodi adroddiadau arolygu rheolaeth adeiladu o fewn pum diwrnod gwaith i'r arolygiad.

4. Gorfodi ac ymyrryd

4.1 Rhaid ichi arfer dull seiliedig ar risg mewn perthynas â'r defnydd o adnoddau ymyrryd a/neu orfodi rheoleiddiol. Mae hyn yn golygu y gall fod angen ichi gymryd camau yn erbyn y deiliad dyletswyddau.

4.2 Rhaid ichi gymryd pob cam rhesymol i ddiweddaru eich cofnodion gorfodi ac ymyrryd o fewn pum diwrnod gwaith. Rhaid ichi gofnodi pob toriad, gan gynnwys tystiolaeth o'i ddatrysiad. Rhaid i'r cofnod hwn gynnwys cytundeb Arolygydd Cofrestredig Adeiladu priodol mewn perthynas â datrys unrhyw doriad.

4.3 Rhaid ichi fodloni eich hun fod pob toriad wedi ei ddatrys cyn ichi ddyroddi unrhyw dystysgrif gwblhau neu dystysgrif derfynol ar gyfer y gwaith perthnasol. Mae hyn yn cynnwys darpariaethau sy'n ymwneud â chymhwysedd a phenodiad deiliaid dyletswyddau.

4.4 Rhaid i Gymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu ganslo eu hysbysiad cychwynnol i'r awdurdod lleol perthnasol cyn gynted â phosibl pan na all toriadau gael eu datrys. Gelwir hyn yn 'ddychweliad'.

4.5 Rhaid ichi anfon fersiynau cyflawn a chywir o ffurflenni, adroddiadau penodedig a gwybodaeth arall sy'n ymwneud ag arfer eich swyddogaethau

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/rheolau-safonau-gweithredol-cymru-2024-fersiwn-2-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

rheolaeth adeiladu i'r awdurdod rheoleiddio fel y'ch cyfarwyddir neu fel sy'n ofynnol.

Efallai na fydd y ddogfen hon yn hollol hygyrch.
Drllenwch ein **datganiad hygyrchedd** i gael rhagor o wybodaeth.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/rheolau-safonau-gweithredol-cymru-2024-fersiwn-2-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.