

Map tuag at adeiladau mwy diogel yng Nghymru

Argymhellion i Lywodraeth Cymru ar gyfer cyflwyno newidiadau i wella diogelwch adeiladau preswyl yng Nghymru

Cynhyrchwyd gan y Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau

Mawrth 2019

Pwnc	Tudalen
Y Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau	3
Cyflwyniad	4
Yr achos o blaid newid	5
Y sefyllfa bresennol yng Nghymru	6
Cwmpas - Opsiynau i'w hystyried	8
Defnydd ôl-weithredol posibl o'r diwygiadau	11
Y cyfnod adeiladu - egwyddorion diwygio	12
Cyd-awdurdod Cymwys	13
System newydd arfaethedig i Gymru	15
Deiliaid dyletswydd (y cyfnod adeiladu)	16
Y cyfnod meddiannu	17
Y Dull Gweithredu Achos Diogelwch a'r 'Llinyn Aur'	21
Galluogrwydd a chapasiti	23
Gwrthdaro buddiannau	25
Gorfodi - Egwyddorion cyffredinol	26
Gweithio mewn partneriaeth	28
Atodiad - System brototeip (y cyfnod datblygu)	30
Atodiad - System brototeip (y cyfnod meddiannu)	33
Atodiad - System brototeip (deiliaid dyletswydd arfaethedig)	36

Y Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau

Cylch gwaith

Cyfarfu'r Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau am y tro cyntaf ym mis Hydref 2018. Ers hynny, mae'r grŵp wedi cwrdd bum gwaith er mwyn trafod y prif faterion a godwyd gan y Fonesig Judith Hackitt yn yr Adolygiad Annibynnol o Reoliadau Adeiladu a Diogelwch Tân ('Adolygiad Hackitt').

Cylch gwaith y Grŵp oedd nodi ffiniau'r ymateb o Gymru i'r materion a godwyd yn Adolygiad Hackitt; ac nid i roi cyngor ar bob argymhelliad yn unigol. Rydym yn cynghori ar ba mor berthnasol yw'r Adolygiad i'r cyd-destun Cymreig (gan gynnwys meysydd lle y gallai'r ymateb o Gymru fod yn gryfach neu gael ei ddatblygu ymhellach) a'r meysydd y dylid rhoi blaenoriaeth arbennig iddynt wrth weithredu.

Rydym hefyd yn tynnu sylw at feysydd lle nad ydym yn credu bod diben i Lywodraeth Cymru wyro o'r dull gweithredu ar gyfer y Deyrnas Unedig (DU) gyfan. Yn yr achosion hynny, dylai Llywodraeth Cymru weithio mewn partneriaeth agos â'r awdurdodaethau eraill yn y DU.

Rydym yn argymhell bod yr adroddiad hwn yn sail i raglen waith fanwl i'w gweithredu gan Lywodraeth Cymru, gan ddechrau yn y gwanwyn. Ein gobaith yw y bydd y gwaith hwn yn cefnogi Llywodraeth 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.”

Aelodau

Andy Fry, Prif Gyngorydd ac Arolygydd Tân ac Achub Cymru

Andrew Gordon, Sefydliad Peirianwyr Tân

Carolyn Merrifield, Llywydd, Cymdeithas Frenhinol Penseiri yng Nghymru

Ceri Doyle, Cartrefi Dinas Casnewydd

Chris Davies, Prif Swyddog Tân, Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru

Dave Holland, Cyfarwyddwyr Diogelu'r Cyhoedd Cymru

Geraint Morgan, Rheolwr Gyfarwyddwr, Watkin Jones Group (Adeiladwr a Datblygwr)

Ian Maddox, Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol, Cyngor Sir Powys

Jim McKirdle, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru

Paul Williams, Arolygydd Cymeradwy a'r Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai

Stuart Ropke, Cartrefi Cymunedol Cymru

Gofynnodd y Grŵp am gyngor hefyd gan y canlynol ynghylch eu meysydd arbenigol penodol:

Sandra Ashcroft a Michael Thomas (yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch)

Dr Debbie Smith (y Sefydliad Ymchwil Adeiladu)

Cyflwyniad

Sefydlwyd yr Adolygiad Annibynnol o Reoliadau Adeiladu a Diogelwch Tân gan Lywodraeth y DU yn sgil y digwyddiad trist yn Nhŵr Grenfell, ac roedd yn adrodd yn ôl i Lywodraeth y DU. Cynhyrchwyd adroddiad [interim](#) ac adroddiad [terfynol](#). Daeth yr adolygiad, o dan gadeiryddiaeth y Fonesig Judith Hackitt ('Adolygiad Hackitt') i'r casgliad nad yw'r system gyffredinol bresennol yn gweithio'n effeithiol a bod angen ei diwygio. Yn ôl yr adroddiad terfynol nid yw'r system reoleiddio, sy'n cwmpasu'r hyn sydd wedi'i ysgrifennu a'r modd y mae'n cael ei ddeddfu'n ymarferol, yn addas at y diben. Mae'n ddryslyd ac yn cynnig ffyrdd o dorri corneli i'r rheini sy'n dymuno gwneud hynny,.

Rydym yn cytuno bod y materion a godwyd gan Adolygiad Hackitt yn gymwys i Gymru. Mae'r Fonesig Judith Hackitt yn disgrifio system nad yw'n drwyadl nac yn atebol ac nad yw'n cefnogi diwylliant sy'n canolbwyntio ar ddiogelwch ym mhob cyfnod o gylch oes yr adeilad. Rydym yn cytuno bod angen newid sylfaenol ac y dylid bwrw ymlaen i ddiwygio'r system mewn ffordd gydlynol ac ystyriol sy'n osgoi sefyllfa o ddewis a dethol y pethau hawdd i'w gwneud ar draul y camau mwy hirdymor sydd angen eu cymryd. Rhaid i ddull gweithredu o'r fath ymestyn hefyd i faterion lle mae angen ymateb cydlynol ar draws y DU neu lle byddai ymateb o'r fath yn fuddiol, a lle mae Llywodraeth Cymru'n gweithio mewn partneriaeth ag awdurdodaethau eraill yn y Deyrnas Unedig. Mae'n amlwg y bydd angen adnoddau ychwanegol sylweddol ar gyfer cyflawni'r newid angenrheidiol hwn, ac y bydd hyn yn costio. Dylai Llywodraeth Cymru gydweithio'n agos â rhanddeiliaid i sicrhau bod y goblygiadau o ran adnoddau a'r goblygiadau ariannol yn cael eu hystyried yn llawn. Credwn fod angen y buddsoddiad ychwanegol, a bod cyfiawnhad llwyr drosto er mwyn cadw preswylwyr yn ddiogel.

Hefyd, mae angen deddfwriaeth newydd a sylweddol er mwyn cyflwyno system reoleiddio newydd a llawer o'r newidiadau sy'n cael eu hargymell gennym. Mae'n bwysig bod y rhaglen ddeddfwriaethol yn y dyfodol yn gydlynol, yn defnyddio'r dulliau mwyaf priodol i ysgogi'r canlyniadau a ddymunir, ac yn mynd i'r afael â'r anghysondebau sy'n bodoli yn y system reoleiddio fel ag y mae. Bydd hyn, wrth gwrs, yn cymryd amser i'w gael yn iawn. Ond nid oes dim i ddweud na all Llywodraeth Cymru weithredu mesurau penodol yn y tymor byr er mwyn gwella'r system yng Nghymru yn y cyfamser. Rydym wedi tynnu sylw at feysydd lle y gellir cymryd camau o'r fath fel rhan o gam cyntaf y gwaith o ddiwygio'r system.

Nid yw'r adroddiad hwn yn ailadrodd Adolygiad Hackitt. Yn hytrach, mae'n tynnu sylw Llywodraeth Cymru at y meysydd y dylid eu blaenoriaethu yn y dyfodol.

Rydym yn nodi camau ar gyfer yr hirdymor yn ogystal â rhai camau interim. Rydym yn fodlon bod yn rhan o unrhyw waith sy'n cael ei gomisiynu o ganlyniad i'r adroddiad hwn.

Yr achos o blaid newid

Mae Adolygiad Hackitt
yn cyflwyno achos gref o
blaid newid.

Bydd rhai o'r materion
hyn yn gofyn am ymateb
ar draws y DU gyfan.

Bydd rhai yn gofyn am
ymateb wedi'i deilwra ar
sail y cyd-destun unigryw
ym mhob awdurdodaeth
yn y DU.

Ni waeth a yw'r newid yn
berthnasol i'r DU gyfan
neu i'r cyd-destun
Cymreig yn unig, mae
angen iddo fod yn
gynhwysfawr ac yn
gydlynol.

Ni fydd system bytiog yn
achosi'r newid holistaidd
sy'n angenrheidiol i'r
diwylliant a rheoleiddio.

**Mae diffyg eglurder o
ran y prif rolau a
chyfrifoldebau**

Er enghraifft, mae: (a) diffyg amlwg o ran deiliad dyletswydd clir yn ystod y prosesau dylunio ac adeiladu; (b) cyfrifoldeb yn trosglwyddo yn llwyr ar ôl cwblhau'r gwaith adeiladu; ac (c) gorgyffwrdd dryslyd, yn ystod y cyfnod meddiannu, rhwng Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 a Deddf Tai 2004.

**Mae anghydwysedd
rhwng
dylunwyr/contractwyr
adeiladau a
rheoleiddwyr.**

Mae'n anodd cysoni'r gofyn i gyrff rheoli adeiladu gystadlu am fusnes â'r galw am roi ystyriaeth briodol i ddylunio ar gyfer diogelwch tân. Yn ogystal, ymddengys fod gan ddylunwyr/contractwyr adeiladu ormod o gyfle i weithredu cyn i'w cynlluniau gael eu hystyried yn llawn. Gall diffyg proses reoli newid gadarn arwain at sefyllfa lle nad yw cynlluniau'n adlewyrchu'r prosiect fel yr adeiladwyd.

**Mae gwahaniaethau
dryslyd rhwng y ddau
fath o broses rheoli
adeiladu.**

Mae'r ffaith bod gwasanaethau rheoli adeiladu wedi'u preifateiddio'n rhannol wedi arwain at rai prosesau sy'n ymddangos yn wahanol, a hynny'n ddiangen. Golyga hyn felly bod gwella'r safonau rheoli adeiladu yn fwy heriol.

**Mae yna broblemau o
ran cymhwysedd a
chapasiti drwy'r
system gyfan**

Nid oes set glir o safonau na disgwyliadau ar gyfer y rhan fwyaf o weithwyr proffesiynol sy'n ymwneud â dylunio ac adeiladu adeiladau sy'n ddiogel rhag tân. Nid oes safonau na disgwyliadau clir o ran chynnal a chadw diogelwch tân mewn adeiladau sydd wedi'u meddiannu ychwaith. Hefyd, mae problemau o ran capasiti a allai amharu ar allu rheoleiddwyr i wneud ei gwaith.

**Nid yw'r gyfundrefn
orfodi/sancsiynau yn
ddigon cryf i gynnal
cydymffurfedd**

Mae cyfundrefnau sancsiynau yn bodoli, ond nid ydynt yn ddigon cadarn. Nid ydynt ychwaith yn ysgogi cydymffurfedd yn effeithiol.

**Mae cyfyngiadau
sylweddol ar ysgogi
gwelliannau i
adeiladau presennol.**

Mae'r egwyddor 'peidio â gwaethygu' sydd yn Rheoliadau Adeiladu 2010, ar y cyd â'r cyfyngiadau sydd yng Ngorchymyn Diogelwch Tân 2005, yn golygu nad oes llawer yn y gyfraith i fynnu gwelliannau ystyrion i ddiogelwch tân adeiladau presennol yn ystod eu cylch oes.

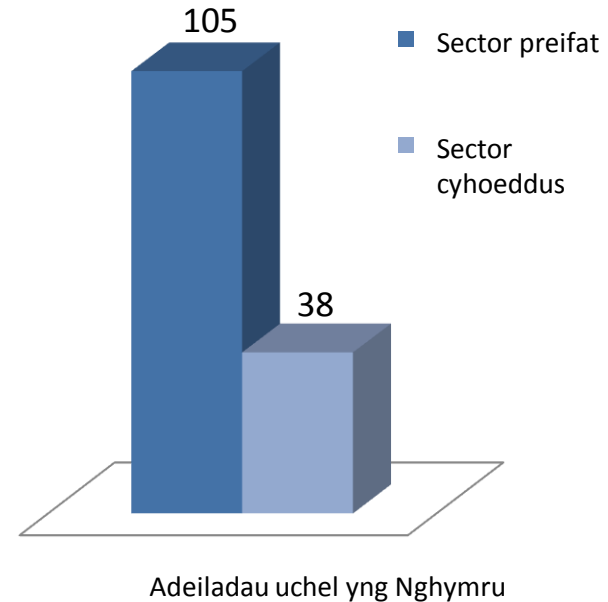
Y sefyllfa bresennol yng Nghymru

Rydym yn cydnabod y gwaith a wnaed gan yr awdurdodau lleol a'r Gwasanaeth Tân ac Achub ar ôl trychineb Tŵr Grenfell i nodi unrhyw adeiladau uchel (18m neu uwch) sydd â chladin ACM arnynt nad yw'n cydymffurfio â'r safonau.

Hyd at fis Mai 2018, nodwyd bod 143 o adeiladau preswyl uchel (uwch na 18m+) yng Nghymru: 38 yn y sector cymdeithasol a 105 yn y sector preifat.

Dyma ddarlun deinamig, ac mae'n bwysig bod cofnodion awdurdodau lleol, y Gwasanaeth Tân ac Achub a Chyrff Rheoli Adeiladu mewn perthynas â lleoliadau a manylion adeiladau preswyl uchel yn cael eu cadw'n gyfredol. Dyma brif elfen y 'llinyn aur' o wybodaeth a ddisgrifir yn Adolygiad Hackitt: mae angen gwybodaeth gywir ar asiantaethau rheoleiddio am adeiladau preswyl uchel er mwyn helpu i reoli a lleihau'r risg i breswylwyr a diogelwch y cyhoedd yn gyffredinol.

Mae angen i Lywodraeth Cymru sicrhau, cyn gynted â phosibl, ein bod yn symud at sefyllfa lle mae landlordiaid a datblygwyr yn deall yn glir beth yn union yw eu rhwymedigaethau o ran casglu a chadw gwybodaeth, fel bod gwybodaeth gywir ar gael i'r rheoleiddwyr fel bo'r angen. Rydym yn ystyried yn nes ymlaen (tudalen xx) y gofynion ar gyfer datblygu 'llinyn aur' o wybodaeth mewn perthynas â'r holl adeiladau perthnasol i gefnogi cyfundrefn ddeddfwriaethol newydd.



Yn unol â hynny, argymhellwn fod Llywodraeth Cymru yn gosod terfyn amser ar gyfer sicrhau bod landlordiaid a datblygwyr yn rhoi cofnodion adeiladu cynhwysfawr yn eu lle ar gyfer yr holl adeiladau hynny o fewn yr ystâd bresennol lle mae'r risg fwyaf i breswylwyr oherwydd y tebygolrwydd o dân. Rydym yn cydnabod y bydd y gwaith o gasglu'r cofnodion angenrheidiol yn gofyn am lawer o adnoddau, a dylai'r terfyn amser adlewyrchu hynny.

Y sefyllfa bresennol yng Nghymru

Yn y cyfamser:

Fel rhagflaenydd i gronfa ddata ehangach a datblygu'r 'llyn aur', mae awdurdodau lleol yn parhau i ddiweddarau eu cofnodion mewn perthynas ag adeiladau uchel, gan ehangu'r wybodaeth hon i gynnwys manylion adeiladau risg uwch eraill, fel ysbytai a chartrefi gofal. Dylid ystyried sut y mae'r wybodaeth hon yn cael ei rhannu rhwng rheoleiddwyr.

Yn y tymor byr, dylai timau lleol sy'n cynnwys gwasanaethau rheoli adeiladu awdurdodau lleol, y Gwasanaeth Tân ac Achub a thrydydd partïon perthnasol (er enghraifft, timau gorfodi tai awdurdodau lleol a'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch) gyfarfod ym mhob ardal sydd â llawer o adeiladau preswyl uchel (ac adeiladau risg uchel eraill hefyd). Dylai'r timau hyn gwrdd yn aml er mwyn sefydlu mecanweithiau cynaliadwy ar gyfer cadw golwg gydlynol ar adeiladau perthnasol ac agweddau eraill ar weithio mewn partneriaeth, gan gynnwys gorfodi. Bydd hyn yn gam cyntaf tuag at y berthynas fwy gwydn a ffurfiol a fydd yn dod i'r amlwg rhwng rheoleiddwyr yng Nghymru.

Argymhellwn:

Yn yr hirdymor, dylai Llywodraeth Cymru, ar y cyd â llywodraeth leol yng Nghymru, y Gwasanaeth Tân ac Achub a Chyrff Rheoli Adeiladu preifat, ystyried sut i ddatblygu un gofrestr o adeiladau perthnasol ar gyfer yr ymarfer hwn. Hynny gyda golwg ar alluogi'r holl bartneriaid rheoleiddio i fanteisio ar yr arbedion maint y gellid eu cynhyrchu o ganlyniad i ddatblygu un ystorfa ddigidol, y byddai gan reoleiddwyr ar draws Cymru fynediad ati.

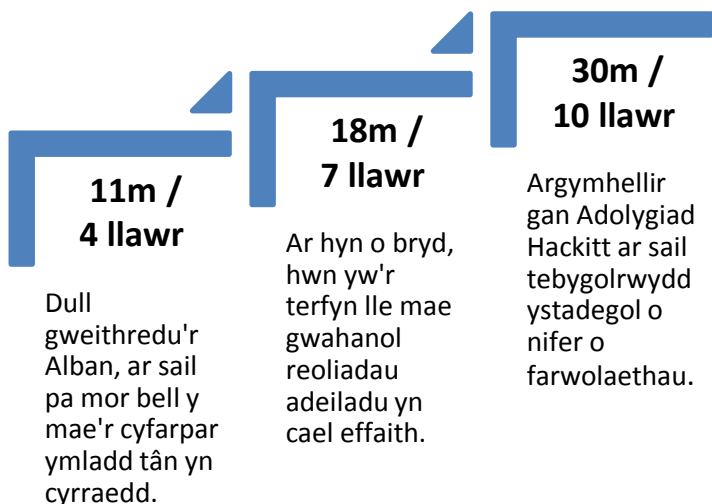
Rydym yn credu y dylai Llywodraeth Cymru osod terfyn amser ar gyfer sicrhau bod gan landlordiaid a datblygwyr adeiladau perthnasol set gyflawn o gofnodion adeilad, y bydd rheoleiddwyr yn eu defnyddio yn ôl y gofyn.

Cwmpas - Opsiynau i'w hystyried

Mae Adolygiad Hackitt yn argymhell

"The new regulatory framework should apply to residential properties which are 10 or more storeys high in the first instance."

Cafodd y Grŵp drafodaeth fanwl am yr hyn a ddylai fod o fewn 'cwmpas ystyriaethau' Llywodraeth Cymru. Ystyriwyd pedwar dull gweithredu eang.



Ar sail risg

Dull gweithredu sy'n ystyried ystod o risgiau. Byddai hynny'n cynnwys uchder yn ogystal ag ystod o ffactorau eraill: deiliadaeth, risg o dân pan yn cysgu

Wrth fynd ati i nodi'r adeiladau perthnasol, rhaid i Lywodraeth Cymru gadw natur y stoc dai yng Nghymru mewn cof, a'r angen i amddiffyn preswylwyr yn y mathau o adeiladau sy'n debygol o gael eu hadeiladu yng Nghymru yn y dyfodol.

Ar hyn o bryd, mae nifer yr adeiladau preswyl uchel yng Nghymru sydd dros 30m yn gymharol fach (er bod y nifer hwnnw ar gynydd). Dyma sefyllfa wahanol iawn i Loegr (ac roedd Adolygiad Hackitt yn canolbwyntio ar hynny'n bennaf), lle ceir nifer uwch o flociau uchel sydd dros 30m gan fod mwy o drefoli yn digwydd yno. At hynny, mae uchder adeilad yn un newidyn ymysg llawer sy'n diffinio'r risg o dân; a nododd ein trafodaeth y risgiau pwysig sy'n deillio o ganolbwyntio ar yr adeiladau hynny sydd yn uwch na 30m yn unig.

Rydym yn credu y dylai Llywodraeth Cymru fabwysiadu dull gweithredu ehangach ar gyfer diogelwch integredig adeiladau na'r un a argymhellir yn Adolygiad Hackitt, ac na fyddai dull gweithredu mwy cyfyngedig sy'n canolbwyntio ar derfyn uchder o 30m yn diwallu anghenion preswylwyr yng Nghymru.

Cwmpas - Opsiynau i'w hystyried

Opsiw	Manteision	Anfanteision
18m/7 llawr +	<p>Eglurder</p> <p>Yn plethu i'r Rheoliadau Adeiladu a chyda disgwyladau/arferion presennol o fewn y sector</p> <p>Yn caniatáu ar gyfer rhoi'r gyfundrefn newydd ar waith yn sydyn ac yn effeithiol.</p>	<p>Mae angen i ni sicrhau bod y newid yn uchelgeisiol ac yn hybu newid digonol mewn diwylliant yn y sector.</p> <p>Mae'r uchder y gellir ei gyrraedd gydag ysgolion dianc ar olwynion yn sail i'r 18m a ddefnyddir yn rheoliadau adeiladu presennol B5 ar gyfer lle mae angen cyfarpar ymladd tân penodol (er enghraifft, esgynwyr sych). Roedd defnydd eang ar y rhain ledled y DU ar un adeg, ond mae'r problemau ymarferol o ran pwysau, cynnal a chadw a'r gallu cyfyngedig i gael mynediad at adeiladau y tu hwnt i rwystrau fel strydoedd cefn a ffensys yn golygu nad ydynt wedi cael eu defnyddio'n eang ers yr 1980au hwyr.</p>
11m/4 llawr +	<p>Eglurder</p> <p>Gall ysgolion ymladd tân gyrraedd uchder o 11m er mwyn achub pobl o'r tu allan. Yn ogystal, dyma'r uchder y disgwylir i'r gwasanaeth tân ei gyrraedd wrth ddefnyddio jet dŵr wedi'i osod ar y ddaear.</p>	<p>Rhaid i ni sicrhau bod y system newydd yn gymesur, yn hawdd ei deall ac yn ystyried amcanion ehangach fel yr angen i adeiladu stoc o gartrefi fforddiadwy o ansawdd uchel. Mae hynny'n dod â chymaint mwy o eiddo o fewn cwmpas Adeiladau Preswyl Uchel.</p>
Ar sail risg	<p>Mae'n ymwneud ag ystod ehangach o adeiladau na dim ond blociau uchel yn unig.</p> <p>Mae'n canolbwyntio ar adeiladau lle mae'r perygl mwyaf i fywyd. Mae'r ffaith bod meddianwyr unigol yn agored i niwed yn cael effaith ar y risg o farwolaeth ac anafiadau oherwydd tân.</p>	<p>Mae'n bosibl y bydd eglurder yn cael ei golli.</p> <p>Rhaid i ni sicrhau bod y system newydd yn gymesur ac yn hawdd ei deall. Mae hynny'n dod â chymaint mwy o eiddo o fewn cwmpas Adeiladau Preswyl Uchel.</p>

Cwmpas - Opsiynau i'w hystyried

Prif fantais mabwysiadu dull gweithredu ar sail uchder yw eglurder. Mae 18m+ yn clymu'n daclus gyda'r Rheoliadau Adeiladu presennol a'r pwynt lle mae rheolau gwahanol yn gymwys. Mae rhesymeg yn y trothwy 11m, sydd wedi'i fabwysiadu gan Lywodraeth yr Alban ar sail galluedd y cyfarpar ymladd tân rheng flaen i achub.

Er hynny, byddai canolbwyntio'n llwyr ar uchder yn gallu arwain at anwybyddu ffactorau risg a ffactorau gweithredol pwysig eraill (crynodeb yn y diagram). Efallai y byddai modd i Lywodraeth Cymru symud ymlaen ar sail dealltwriaeth mwy cynhwysfawr o risgiau tân ac ehangu'r diffiniad o adeiladau perthnasol y tu hwnt i uchder.

Defnydd o adeilad

Math o ddeiliadaeth

Cynllun mewnol

Mesurau diogelwch tân

Rheoli'r adeilad

Mynediad allanol

Argymhellwn:

Nad yw'r trothwy 30m/10 llawr a argymhellwyd gan Adolygiad Hackitt yn mynd yn ddigon pell. Dylai Llywodraeth ystyried cwmpas ehangach.

Yr opsiynau i'w hystyried:

- 1) Adeiladau preswyl 18m/7 llawr neu uwch
- 2) Adeiladau preswyl 11m/4 llawr neu uwch
- 3) Adeiladau sydd o fewn 'matrics risg', **yn ychwanegol** at adeiladau preswyl sy'n uwch na throthwy uchder penodol (18m/7 llawr, neu 11m/4 llawr)

Mae'r Grŵp yn nodi bod Cyngor Cenedlaethol Penaethiaid Tân yn datblygu matrics risg ar hyn o bryd. Disgwylir adroddiad ar y gwaith hwn yn ystod haf 2019. Unwaith y bydd adroddiad y Cyngor Cenedlaethol wedi'i gwblhau, bydd Llywodraeth Cymru yn gallu penderfynu a yw dull gweithredu ar sail risg yn briodol ac, os felly, sut y byddai'r dull gweithredu hwnnw'n gweithio.

Yn y cyfamser:

Dylai Llywodraeth Cymru ymchwilio i'r sefyllfa bresennol, gan gynnwys ystyried effeithiau mabwysiadu pob un o'r tri opsiwn a amlinellir. Wrth wneud hyn, dylai ystyried y matrics risg arfaethedig gan y Cyngor Cenedlaethol Penaethiaid Tân.

Defnydd ôl-weithredol posibl o'r diwygiadau

Wrth gadarnhau cwmpas yr adeiladau yr effeithir arnynt gan ddull gweithredu cryfach o ran rheoleiddio, credwn ei bod yn hanfodol nad yw Llywodraeth Cymru'n cyfyngu'r newidiadau hyn i adeiladau newydd yn unig. Tynnodd trychineb Grenfell ac Adolygiad Hackitt sylw at y problemau systematig sy'n nodweddiadol o'r gwaith o reoleiddio'r stoc bresennol. Felly, rydym yn argymhell y dylai Llywodraeth Cymru hefyd wneud newidiadau i'r trefniadau rheoleiddio sy'n gymwys i'r adeiladau presennol sy'n dod o fewn y categori risg uchel a nodwyd gennym.

Rydym yn cydnabod na all Llywodraeth Cymru gyflawni'r newidiadau hyn drwy gymhwyso Rheoliadau Adeiladu mewn modd ôl-weithredol i eiddo sy'n rhan o'r stoc dai presennol. Er hynny, mae angen i Lywodraeth Cymru ystyried sut y byddai'n cynnig sicrhau bod pob adeilad yn bodloni'r safonau uwch sydd bellach yn cael eu hargymhell gennym dros oes yr adeilad wrth i'r gwaith adnewyddu gael ei wneud. Rydym hefyd yn argymhell y dylai ac y gallai unrhyw newidiadau sy'n cael eu cyflwyno i'r broses o reoli adeiladau sydd wedi'u meddiannu fod yn berthnasol i bob adeilad perthnasol, pryd bynnag y cawsant eu hadeiladu.

Argymhellwn:

Dylai Llywodraeth Cymru edrych eto ar hyrwyddo systemau chwistrellu mewn adeiladau perthnasol, gan adeiladu ar yr angen bod rhaid i bob adeilad newydd ac eiddo sy'n cael ei drosi gael systemau o'r fath. Dylai Llywodraeth Cymru barhau i hyrwyddo larymau tân/synwryddion mwg mewn anheddau unigol.

Dylai Llywodraeth Cymru edrych ar yr opsiynau ac ystyried yr effeithiau ar faterion ymarferol (fel, er enghraifft, gweithdrefnau gadael adeilad mewn tân), gan ddatblygu ffordd ymlaen i hyrwyddo systemau chwistrellu a larymau tân/synwryddion mwg mewn adeiladau preswyl risg uwch.

Mae angen penodol yn hyn o beth i ystyried dull mwy cyson o osod systemau chwistrellu. Ers 2016, o dan y Rheoliadau Adeiladu, mae'n ofynnol i systemau chwistrellu gael eu gosod mewn fflatiau newydd a fflatiau ac anheddau sydd wedi'u trosi (yn ogystal â lleoliadau preswyl eraill, fel cartrefi gofal) yng Nghymru. Mae'r ddeddfwriaeth hon, a dorrodd dir newydd, yn bwysicach fyth y dyddiau hyn. Nid oes rhwymedigaeth, fodd bynnag, i ôl-osod system chwistrellu mewn adeiladau presennol.

Roedd yn ddiddorol clywed am waith a wnaed gan Lywodraeth yr Alban ar larymau tân a synwryddion gwres.

Mae'r canllawiau newydd yn darparu ar gyfer o leiaf un larwm tân (gweledol yn ddelfrydol), sydd wedi'i osod yn yr ystafell y mae pobl yn byw ynddi fwyaf (yr ystafell fyw gan amlaf) ac mewn ardaloedd cylchredeg megis cynteddau a landins, yn ogystal ag o leiaf un synwrydd gwres yn y gegin, gyda chysylltiad rhwng yr holl larymau hyn.

Y cyfnod adeiladu - Egwyddorion diwygio

Roedd Adolygiad Hackitt yn feirniadol o'r gyfundrefn reoleiddio yn Lloegr, sy'n rhy gymhleth yn ôl yr adroddiad. Mae'r un peth yn wir am Gymru, gan fod y systemau yn union yr un fath bron. Datganolwyd y pwerau o ran rheoleiddio adeiladu i Weinidogion Cymru ar 31 Rhagfyr 2011 (drwy Ddeddf Adeiladu 1984). Felly, mae gan Lywodraeth Cymru y fecanwaith ddeddfwriaethol i wneud y newidiadau angenrheidiol yng Nghymru.

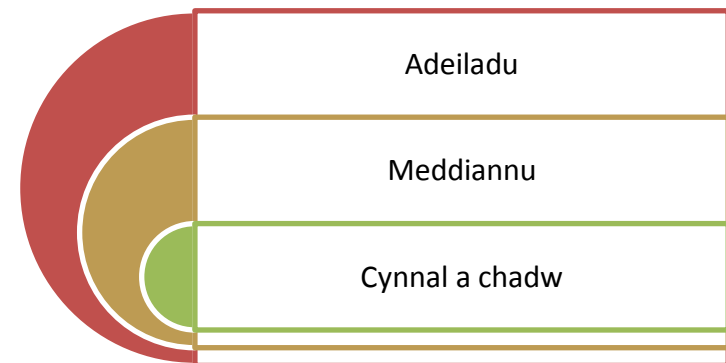
Ceir camsyniad mai'r Cyrff Rheoli Adeiladu sy'n gyfrifol am sicrhau cydymffurfiaeth yn gyffredinol. Y rheini sy'n comisiynu, yn dylunio ac yn adeiladu'r prosiect sy'n bennaf gyfrifol am sicrhau bod adeiladau'n addas at y diben. Cyfrifoldeb yr adeiladwr/datblygwr yw sicrhau ei fod yn adeiladu adeiladau sy'n bodloni'r safonau tân a'r safonau diogelwch priodol.

Prif swyddogaeth Cyrff Rheoli Adeiladu yw sicrhau bod y gofynion a geir yn y rheoliadau adeiladu yn cael eu bodloni. Yn gyffredinol, maent yn archwilio'r cynlluniau, y manylebau a dogfennau eraill a gyflwynir i'w cymeradwyo ac yn goruchwyllo'r gwaith wrth iddo fynd rhagddo. Mae'r rhan fwyaf o syrfewyr rheoli adeiladu bellach yn rhan weithredol o'r cyfnod dylunio ar gyfer llawer o gynlluniau, a chydabyddir eu bod yn rhoi mewnbwn gwerthfawr ym mhob cam o'r datblygiad. Nid rôl y Cyrff Rheoli Adeiladu yw goruchwyllo pob masnachwr ar y safle er mwyn sicrhau eu bod yn gwneud eu gwaith yn dda.

Mae angen sicrhau bod pawb sy'n ymwneud ag adeiladu a dylunio adeiladau perthnasol yn mabwysiadu ethos sy'n canolbwyntio ar ddiogelwch. Mae angen i'r gweithwyr proffesiynol hyn fod â'r cymhwysedd i ystyried yn llawn effaith eu gweithredoedd ar ddiogelwch yr adeilad, a hynny drwy gydol ei oes.

Mae cost ychwanegol ynghlwm wrth y system newydd hon. Roedd Adolygiad Hackitt yn glir y byddai cost ynghlwm â'r system newydd ac y dylid cydnabod hynny. Yng Nghymru, mae'n anochel y bydd costau cynyddol yn deillio o ofynion system newydd a gynlluniwyd i wneud adeiladau'n fwy diogel. Dylid cydnabod a derbyn hyn.

Byddai'r system newydd hon yn gofyn am ddiwygio deddfwriaeth a diwylliant i hyrwyddo atebolrwydd. Felly, bydd rhoi hyn yn ei le yn cymryd amser. Fodd bynnag, gellir gweithredu egwyddorion y system newydd cyn y ddeddfwriaeth. Bydd gweithredu'r newidiadau cyn y broses gyfreithiol yn help i lunio a datblygu'r gofynion cyfreithiol.



Cyd-awdurdod Cymwys

Awgrymodd Adolygiad Hackitt y dylai 'Cyd-awdurdod Cymwys', sy'n cynnwys gwasanaethau rheoli adeiladu awdurdodau lleol, y Gwasanaeth Tân ac Achub a'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch, fod yn rheoleiddio adeiladau preswyl uchel drwy gydol cylch oes yr adeilad.

Rydym yn cytuno ag Adolygiad Hackitt bod angen datblygu protocolau mwy cadarn ar gyfer rheoleiddio yn ystod pob cam o'r gwaith o ddylunio, cynllunio ac adeiladu adeiladau risg uwch a'u meddiannu'n barhaus. Mae'n rhaid i reoleiddwyr gydweithio'n effeithiol ym mhob cam o gylch oes yr adeilad, gan gynnwys y cam meddiannu.

Fel cam cyntaf wrth bennu sut y bydd hyn yn gweithio, mae angen cynnal proses fapio er mwyn pennu rolau presennol Cyrff Rheoli Adeiladu, y Gwasanaeth Tân ac Achub a'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch, gan gynnwys y fframwaith deddfwriaethol a'r modelau codi tâl ategol, ac a yw'r y rhain yn ddigonol ar gyfer anghenion y system newydd.

Rydym yn cydnabod yn benodol yr angen i wella'r cysylltiadau rhwng rheoleiddwyr yn ystod y camau cynllunio ac adeiladu. Rydym wedi mapio prototeip o broses rheoli adeiladu a fyddai'n gwireddu'r egwyddor hon yn fwy effeithiol nag sy'n digwydd yn aml ar hyn o bryd. Yn ogystal, cynigiwn fod y Gwasanaeth Tân ac Achub yn cael ei wneud yn ymgynghorai statudol wrth gynllunio a chymeradwyo cynlluniau llawn ar gyfer adeiladau perthnasol. Mae hyn yn cyd-fynd â'r hyn sy'n cael ei awgrymu yn Adolygiad Hackitt, sef bod yr Cyd-awdurdod Cymwys yn cymeradwyo camau allweddol yn y broses.

Mae'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch yn gorff nad yw wedi ei ddatganoli sydd â chyfrifoldeb am reoleiddio iechyd a diogelwch y gweithlu, sy'n fater a gedwir yn ôl. Rydym wedi dod i'r casgliad, er hynny, y bydd cyngor yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch yn allweddol wrth adeiladu'r system newydd yng Nghymru. Rydym o'r farn bod gan yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch brofiad gwerthfawr i'w rhannu o ran cyflwyno'r dull 'Achos Diogelwch', rolau a chyfrifoldebau'r deiliaid dyletswydd a newid diwylliant mwy eang. Cyn y daw deddfwriaeth i rym, gellir hyrwyddo newidiadau interim i roi effaith ymarferol i'r egwyddor o gydweithio effeithiol rhwng Cyrff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub yn ystod y broses rheoli adeiladu.

Fel cam cyntaf, dylai'r Gwasanaeth Tân ac Achub ymwneud mwy â'r broses cymeradwyo rheoli adeiladu ar gyfer adeiladau preswyl sy'n uwch na 18m o leiaf (ond gan ymestyn i adeiladau eraill o bosibl). Bydd hyn yn digwydd cyn pennu diffiniad terfynol o adeiladau perthnasol. I bob pwrpas, bydd hyn yn caniatáu i'r model prototeip gael ei dreialu a'i fireinio.

Dylai Llywodraeth Cymru hefyd ystyried hyrwyddo'r *Canllawiau Gweithdrefnol ar y Rheoliadau Adeiladu a Diogelwch Tân*, a ddatblygwyd gan y corff proffesiynol Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol, ymhlith dylunwyr, datblygwyr ac eraill sy'n rhan o'r cyfnod adeiladu.

Cyd-awdurdod Cymwys

Yn y cyfamser:

Dylai Llywodraeth Cymru gynnal proses fapio er mwyn pennu rolau presennol Cyrff Rheoli Adeiladu, y Gwasanaeth Tân ac Achub a'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch, gan gynnwys y fframwaith deddfwriaethol a'r modelau codi tâl ategol, ac a yw'r rhain yn ddigonol ar gyfer anghenion y system newydd.

Cyn y daw deddfwriaeth i rym, dylid ehangu rôl y Gwasanaeth Tân ac Achub yn y broses gymeradwyo rheoli adeiladu ar gyfer adeiladau preswyl uchel (18m+). Dylai hyn fod yn gymwys i adeiladau preswyl uchel sy'n uwch na 18m o leiaf.

Dylai Llywodraeth Cymru gydweithio â'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch i benderfynu sut y gall Cyrff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub fanteisio ar ei arbenigedd, ac ystyried sut y gall y tri chorff gydweithio o ddydd i ddydd ac ar sail mwy strategol.

Argymhellwn:

Wrth ddeddfu ar gyfer newidiadau i'r broses gynllunio a'r broses rheoli adeiladu, y dylai'r Gwasanaeth Tân ac Achub gael ei wneud yn ymgynghorai statudol yn y broses caniatâd cynllunio ar gyfer adeiladau perthnasol.

System newydd arfaethedig i Gymru

Credwn fod angen i Lywodraeth Cymru newid y broses rheoli adeiladu fel bod mwy o drylwyredd wrth adeiladu ac ailddatblygu adeiladau perthnasol. Mae hyn yn cynnwys gorfodi'r Rheoliadau Adeiladu yn fwy cadarn a chysoni unrhyw anghysondebau rhwng y rheolau a'r prosesau a gymhwysir gan wasanaethau rheoli adeiladu awdurdodau lleol ac Arolygwyr Cymeradwy.

Rydym wedi datblygu prototeip sylfaenol o broses newydd a fyddai'n ymgorffori diogelwch adeiladau wrth ddylunio, adeiladu a meddiannu adeiladau – gydol oes yr adeilad. Gweler yr Atodiad am ragor o fanylion

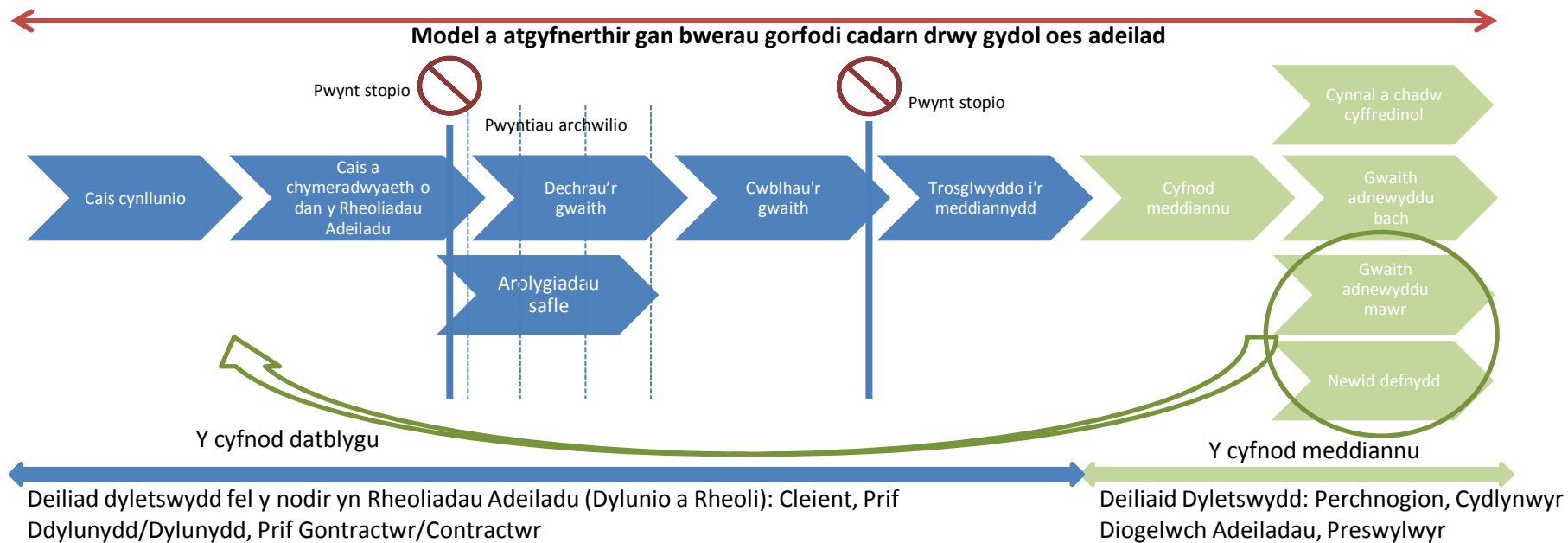
Mae ein prototeip ni'n darparu ar gyfer datblygu'r model Achos Diogelwch Tân a phenodi deiliaid dyletswydd sydd â rolau a chyfrifoldebau diffiniedig ar sail Rheoliadau Adeiladu (Dylunio a Rheoli) 2015. Mae hefyd yn ymateb i'r angen i gasglu'r ystod lawn o wybodaeth berthnasol er mwyn sicrhau diogelwch tân parhaus fel rhan o'r 'llyn aur' a gynigwyd gan Adolygiad Hackitt.

Rydym yn cydnabod bod angen datblygu canllawiau manwl i gefnogi'r trefniadau newydd.

Argymhellwn:

Bod y model 'prototeip' yn sylfaen ar gyfer unrhyw system newydd yn y dyfodol.

Dylai Llywodraeth Cymru fynd ati i ddatblygu'r cynnig hwn, gan sicrhau lefel briodol o fanylder, cyn ymgynghori.



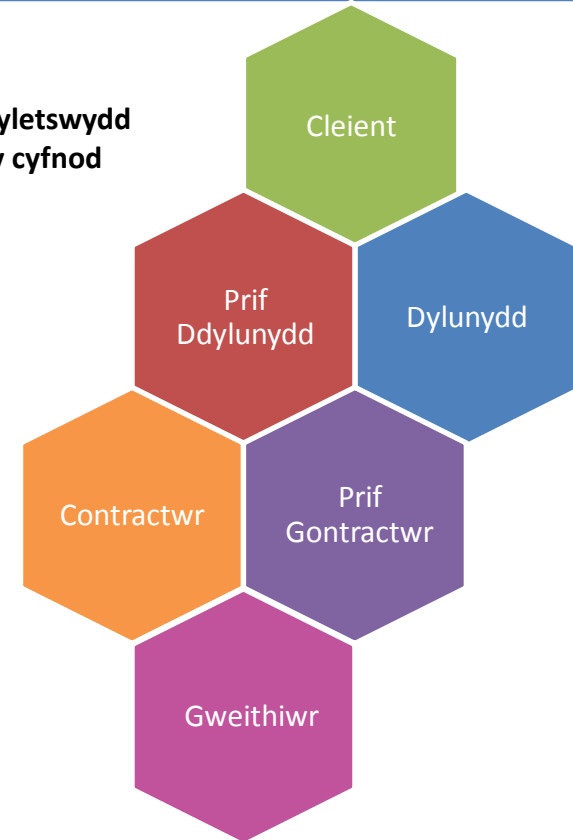
Deiliad dyletswydd (y cyfnod adeiladu)

Mae Rheoliadau Adeiladu (Dylunio a Rheoli) 2015 yn nodi rolau a chyfrifoldebau ar gyfer deiliaid dyletswydd. Dylai'r newidiadau i'r Rheoliadau Adeiladu hefyd gynnwys gwybodaeth debyg mewn perthynas â rolau a chyfrifoldebau'r canlynol:

- Cleientiaid masnachol – Sefydliadau neu unigolion y mae prosiect adeiladu yn mynd rhagddo ar eu cyfer.
- Dylunwyr – y sefydliadau neu'r unigolion sydd, fel rhan o fusnes, yn paratoi neu'n addasu dyluniadau ar gyfer adeilad, cynnyrch neu system sy'n gysylltiedig â gwaith adeiladu.
- Prif ddylunwyr – dylunwyr sy'n cael eu penodi gan gleient mewn prosiect sy'n cynnwys mwy nac un dylunydd. Gallant fod yn sefydliad neu'n unigolyn sydd â gwybodaeth, profiad a gallu digonol i gyflawni'r rôl.
- Prif gontractwyr – contractwyr sy'n cael eu penodi gan y cleient i gydlynu'r cyfnod adeiladu ar gyfer prosiect sy'n cynnwys nag un contractwr.
- Contractwyr – y rheini sy'n gwneud y gwaith adeiladu. Gall fod yn unigolyn neu'n gwmni.
- Gweithwyr – y rheini sy'n gweithio i'r contractwyr ar safle adeiladu neu'n cael eu rheoli ganddynt.

Nodir y deiliaid dyletswydd arfaethedig ar gyfer y cyfnod meddiannu ar dudalen 19.

Deiliaid dyletswydd yn ystod y cyfnod adeiladu

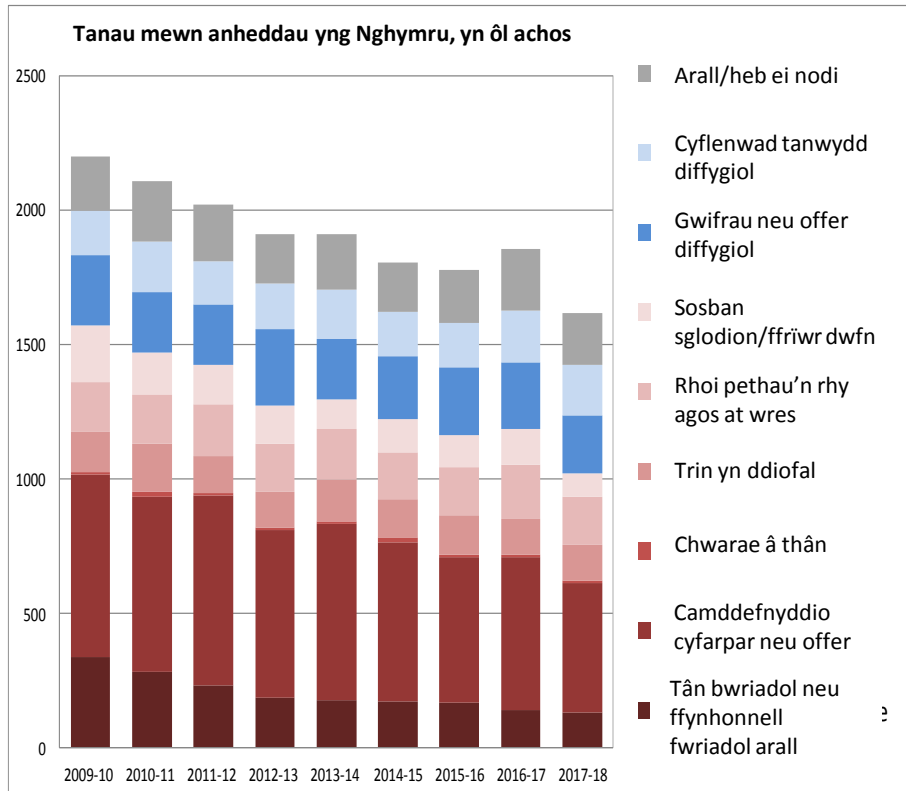


Argymhellwn:

Dylai'r rolau a chyfrifoldebau sydd wedi'u nodi yn Rheoliadau Adeiladu (Dylunio a Rheoli) 2015 fod yn sail ar gyfer rolau a chyfrifoldebau'r 'deiliaid dyletswydd' cyn i'r adeilad gael ei feddiannu – h.y. cyfnodau cynllunio, dylunio ac adeiladu.

Y cyfnod meddiannu

Mae'r gwaith o gynnal diogelwch tân yn llwyddiannus yn y cyfnod meddiannu yn cael ei rannu rhwng preswylwyr a landlordiaid/ rhydd-ddeiliaid Mae'r rhan helaeth o danau yn cael eu hachosi gan ymddygiad peryglus (gweler y graff). Felly, mae mesurau sy'n anelu at atal tân (fel hybu ymwybyddiaeth o ddiogelwch tân a cheisio newid ymddygiad) yn hynod bwysig.



Y prif ddarn o ddeddfwriaeth sy'n delio â diogelwch tân yng Nghymru a Lloegr yw Gorchymyn Diwygio Rheoleiddiol (Diogelwch Tân) 2005 ('Gorchymyn Diogelwch Tân'). Mae'r ddeddfwriaeth hon yn berthnasol i bob adeilad ac eithrio anheddau preifat. Golyga hyn ei fod yn ymdrin â manau cymunol blociau o fflatiau etc. ond nid y fflatiau ei hunain na'r waliau allanol. Mae'n gwneud hynny ar fwy neu lai'r un telerau ar gyfer bob adeilad, sy'n golygu nad oes gofynion llymach yn y Gorchymyn ar gyfer adeiladau risg uwch.

Yn ymarferol, mae llawer yn dibynnu ar y 'person cyfrifol' ar gyfer pob adeilad, sy'n gyfrifol am gynnal asesiad risg tân a chymryd camau cywirol priodol. Y Gwasanaeth Tân ac Achub sy'n gyfrifol am gynnal archwiliad, ac mae ganddynt ystod o bwerau gorfodi os lle nad oes cydymffurfedd.

Mae rhan fwyaf o'r adeiladau sy'n cael eu trafod yn y Gorchymyn Diogelwch Tân yn adeiladau amhreswyl, ac mae llawer ohonynt, fel siopau a swyddfeydd, yn adeiladau risg isel. Yn unol â hynny, nid ydynt yn cael eu harchwilio'n aml iawn. Rydym wedi clywed nad oes gan y Gwasanaeth Tân ac Achub adnodd digonol i archwilio mwy na cyfran fechan o'r adeiladau y mae'r Gorchymyn yn ymwneud â hwy (oddeutu 4% yn 2016-17). Cynhelir yr archwiliadau ar sail risg, ond yn anffodus mae hyn yn gadael digon o gyfle i beidio â chydymffurfio yn yr adeiladau hynny nad ydynt yn cael eu harchwilio.

Y cyfnod meddiannu

Ceir nifer o broblemau sylfaenol gyda'r Gorchymyn Diogelwch Tân, sydd wedi'u hadlewyrchu yn Adroddiad Hackitt. Mae'r rhain yn cynnwys y canlynol:

- Lluniwyd y Gorchymyn Diogelwch Tân yn bennaf ar gyfer cyflogwyr, gan osod dyletswydd ychwanegol ar 'bersonau cyfrifol' sy'n gyflogwyr.
- Mewn adeiladau preswyl, fel blociau o fflatiau, nid yw'n gymwys ond i'r manau cymunol ac nid yw'n mynd i'r afael â'r cyfrifoldeb dros y ffiniau rhwng fflatiau a manau cymunol (gan gynnwys drysau ffrynt y fflatiau). Mae hyn er gwaetha'r ffaith bod bron pob achos posibl o dân mewn blociau o'r fath o fewn anheddau unigol, nid yn y manau cymunol.
- Yn aml, nid yw'n eglur pwy yw'r person cyfrifol, er enghraifft mewn adeiladau defnydd cymysg (lle ceir sawl person o'r fath), a/neu lle mae'r adeiladau yn eiddo i gorfforaethau neu fuddsoddwyr a leolir y tu allan i'r DU.
- Oherwydd bod y Gorchymyn Diogelwch Tân yn gymwys i bopeth, o fuarth i waith dur a thŵr o fflatiau, mae'r darpariaethau sydd ynddo'n eang iawn. Mae'r manylion am sut y mae'n gweithio'n ymarferol yn dibynnu gormod ar grebwylly y 'person cyfrifol' a'r asesiad risg tân.
- Nid yw Gorchymyn 2005 yn nodi pwy sy'n gallu cynnal asesiadau risg na pha mor aml y maent yn cael eu cynnal.
- Nid yw'n glir bob amser sut mae pwerau'r Gwasanaeth Tân ac Achub o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân yn cyd-fynd â phwerau archwilio a gorfodi awdurdodau lleol o dan Ddeddf Tai 2004.

Mae'r trefniadau rheoleiddio presennol ar gyfer cyfnod meddiannu yn ystod oes adeilad yn bytiog ac weithiau'n aneffeithiol. Golyga hyn fod dryswch yn aml ynghylch rolau a chyfrifoldebau perchnogion adeiladau, ond yn fwy na hynny mae'r wybodaeth ar gyfer preswylwyr mewn adeiladau a'r gofynion a roddir arnynt yn gyfyngedig. O safbwynt ymarferol a deddfwriaethol, mae'n rhaid taro cydbwysedd priodol ac effeithiol yn hyn o beth.

Mae Adolygiad Hackitt yn awgrymu bod deiliad dyletswydd yn cael ei nodi ar gyfer yr adeilad yn ystod y cyfnod meddiannu. Cynigir bod y deiliad dyletswydd hefyd yn enwebu cydgysylltydd diogelwch cymwys ar gyfer yr adeilad i fod yn gyfrifol am reoli'r adeilad o ddydd i ddydd, ac i fod yn bwynt cyswllt i breswylwyr (pan na all y deiliad dyletswydd wneud hynny). Rydym yn cytuno y dylid nodi'n glir pwy yw'r deiliaid dyletswydd perthnasol yn ystod pob cam o oes yr adeilad.

Byddai gan y deiliaid dyletswydd gyfrifoldeb trosfwaol i gymryd pob rhagofal diogelwch rhesymol i sicrhau bod y risg i ddiogelwch adeiladau yn cael ei leihau cyn belled ag y bo'n rhesymol ymarferol.

Argymhellwn:

Dylai Llywodraeth Cymru lunio deddfwriaeth i ddisodli'r Gorchymyn Diogelwch Tân er mwyn darparu eglurder ac i ddatrys y problemau sylfaenol a nodwyd. Dylai hyn gynnwys nodi mewn deddfwriaeth y deiliaid dyletswydd a'u rolau a'u cyfrifoldebau yn ystod y cyfnod meddiannu a'r gwaith o gynnal a chadw ac adnewyddu adeiladau perthnasol.

Y cyfnod meddiannu

Dylai Achos Diogelwch Adeilad fod yn ddogfen fyw sy'n llywio'r broses o wneud penderfyniadau yn ystod y cyfnodau adeiladu, cynnal a chadw a meddiannu.

Er y bydd gofynion newydd yn cael eu cyflwyno mewn perthynas â datblygu adeiladau newydd perthnasol, dylai fod disgwyliad bod y stoc bresennol o adeiladau perthnasol hefyd yn datblygu achos diogelwch adeilad. Dylai gwybodaeth o'r fath helpu perchnogion/rheolwr diogelwch adeilad wybod pa gamau sydd angen eu cymryd. Efallai y bydd lefel y manylion sydd eu hangen yn wahanol ar gyfer gwahanol 'fathau' o adeiladau perthnasol. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried categoraiddio adeiladau perthnasol er mwyn sicrhau ymatebion cymesur.

Fel y nodwyd eisoes, mae yna broblemau gydag effeithiolrwydd Asesiadau Risg Tân o dan y gyfundrefn bresennol. Credwn y dylid cynnal asesiadau risg tân ar bob adeilad perthnasol yn rheolaidd, gan ddefnyddio unigolyn priodol cymwys. Wedyn, dylid defnyddio asesiadau o'r fath i lywio rhaglenni cynnal a chadw ac atgyweirio. Fel cam cyntaf at wireddu hyn, bydd angen i Lywodraeth Cymru ystyried yr adnodd sydd ar gael yn y system bresennol, ac a oes bylchau o ran capasiti y dylid mynd i'r afael â hwy.

Dylai'r deiliad dyletswydd perthnasol fod yn gyfrifol am sicrhau bod asesiadau yn cael eu cynnal a bod camau'n cael eu cymryd ar sail yr asesiadau hynny. Felly, efallai y byddai'n briodol diffinio rhai elfennau o'r asesiad risg tân sy'n arwain at gamau gorfodol a chyflwyno gofynion i'r rhain gael eu gwirio. Dylid hefyd rhoi gwybod i breswylwyr am broblemau perthnasol ac unrhyw gamau y bwriedir eu cymryd i'w cywiro.

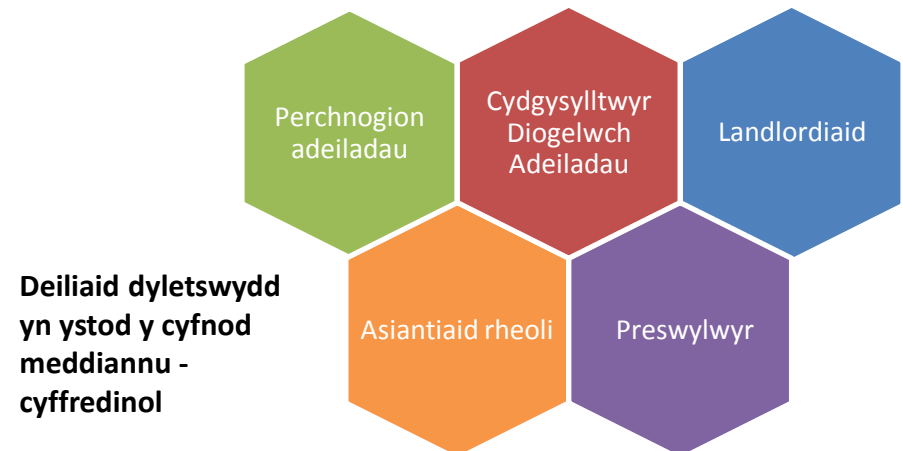
Argymhellwn:

Dylai Llywodraeth Cymru ystyried y cyfnod meddiannu yn oes yr adeilad. Dylai geisio sicrhau eglurder o ran rolau a chyfrifoldebau yn ystod y cyfnod hwn. Dylai'r gwaith hwn gynnwys:

- rolau a chyfrifoldebau ar gyfer perchenogion
- rolau a chyfrifoldebau ar gyfer cydgysylltwyr diogelwch adeiladau

Dylai Llywodraeth Cymru ddeddfu i'w gwneud yn ofynnol cynnal Asesiadau Risg Tân blynyddol gan unigolyn priodol cymwys, ar ôl nodi unrhyw gamau sy'n angenrheidiol i fynd i'r afael â bylchau mewn capasiti yn y system. Dylid mandadu hyn ar gyfer pob adeilad perthnasol.

Dylai Llywodraeth Cymru hefyd ei gwneud yn ofynnol datblygu achos diogelwch ar gyfer pob adeilad perthnasol o fewn cyfnod rhesymol o amser.



Y cyfnod meddiannu

Rhaid bod set glir o ddisgwyliadau ar gyfer perchnogion a rheolwyr adeilad o ran darparu gwybodaeth i breswylwyr am ddiogelwch yr adeilad, ond dylai hyn weithio'r ddwy ffordd. Hefyd, dylid rhoi disgwyliadau mwy eglur ar breswylwyr i gydweithredu â'r deiliad dyletswydd a sicrhau eu bod yn cymryd pob cam gweithredu angenrheidiol o fewn ei fflat ei hunain - er enghraifft, gwneud yn siŵr bod rhaniadau yn yr adeilad yn cael eu cynnal a'u cadw i safon briodol.

I'r dyfodol, byddai'n help i sefydlu rolau a chyfrifoldebau ar gyfer pawb sy'n preswylwyr mewn adeiladau perthnasol. Dylai'r rhain fod yn gymwys ni waeth beth yw'r ddeiliadaeth, a dylid nodi set o ddisgwyliadau rhesymol i breswylwyr o ran eu hymddygiad a'u rôl o ran cynnal diogelwch tân yr adeilad cyfan.

Rydym yn sylweddoli bod camau o'r fath angen cefnogaeth drwy strategaethau ymgysylltu cynhwysol ac effeithiol gyda phreswylwyr ar ran landlordiaid ac asiantiaid rheoli. Bydd hyn yn galluogi preswylwyr i gymryd rhan weithredol mewn materion sy'n ymwneud â diogelwch tân ac i ddweud eu dweud. Mae llawer o arferion da yn bodoli i ddysgu wrthynt. Yn benodol, dylid hyrwyddo'r enghreifftiau cryf o ymgysylltu â phreswylwyr sy'n gyffredin yn y sector tai cymdeithasol yng Nghymru ar hyn o bryd yn y sector preifat hefyd – lle mae ymgysylltu effeithiol â phreswylwyr yn llai cyffredin.

Pan fydd materion yn codi ynghylch preswylwyr yn cael dweud eu dweud, fel y digwyddodd yn Nhŵr Grenfell, dylem ystyried dulliau eraill o uwchyfeirio pryderon.

Mae'r Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol wedi ymgynghori'n ddiweddar ar y ddogfen [*Strengthening Consumer Redress in the Housing Market*](#). Dylid ystyried camau gweithredu yn y cyfnod meddiannu hefyd wrth roi ystyriaeth i'r mater hwn.

Argymhellwn:

Dylai Llywodraeth Cymru gydweithio â'r sector tai cymdeithasol a'r sector preifat i nodi arferion gorau o ran ymgysylltu â phreswylwyr. Dylid hyrwyddo'r modelau arferion da hyn ar draws sectorau.

Dylai Llywodraeth Cymru gynnal gwaith wedi'i dargedu gyda phreswylwyr (yn y sector preifat a'r sector cyhoeddus) er mwyn gweld beth yw eu gofynion a'u disgwyliadau mewn perthynas ag ymgysylltu â phreswylwyr a chlywed am eu profiadau o lygad y ffynnon. Dylid ymgorffori hyn mewn set o safonau ar gyfer ymgysylltu'n effeithiol â phreswylwyr.

Dylai Llywodraeth Cymru geisio sicrhau mwy o eglurder ynghylch rolau a chyfrifoldebau preswylwyr yn ystod y cyfnod meddiannu. Dylai'r gwaith hwn gynnwys:

- yr wybodaeth i'w ddarparu i'r preswylwyr am ddiogelwch tân a diogelwch yr adeilad yn fwy cyffredinol
- y rolau a chyfrifoldebau/d disgwyliadau ar breswylwyr

Dylai Llywodraeth Cymru ystyried sut y gellir defnyddio darpariaethau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) i gyflawni'r amcanion hyn, gan gynnwys sut y gellid hyrwyddo rolau a chyfrifoldebau preswylwyr a'r camau y dylid eu cymryd pan nad yw'r disgwyliadau hyn yn cael eu bodloni.

Y Dull Gweithredu Achos Diogelwch a'r 'Llinyn Aur'

Mae llawer o argymhellion Adolygiad Hackitt yn canolbwyntio ar gasglu a rhannu gwybodaeth

Mae Adolygiad Hackitt yn cynnig datblygu 'llinyn aur' o wybodaeth allweddol. Byddai'n ofynnol i ddeiliaid dyletswydd greu, cynnal a throsglwyddo gwybodaeth allweddol. Byddai hyn yn cynnwys cofnod digidol, ffeil 'tân ac argyfwng', cynlluniau llawn a chynllun rheoli adeiladu. Byddai rhaid i berchennog yr adeilad hefyd gwblhau 'asesiad risg tân' a strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr cyn y gellir meddiannu'r adeilad. Bwriedir i'r wybodaeth hon fod yn sail i 'achos diogelwch' ar gyfer yr adeilad (er bod 'achos diogelwch' yn llawer mwy na chlwstwr o wybodaeth; mae'n ddull gweithredu neu'n 'athroniaeth' sy'n sylfaen ar gyfer rheoli diogelwch mewn adeilad risg uwch). Mae Adolygiad Hackitt yn cynnig bod pob achos diogelwch yn cael ei adolygu o leiaf unwaith bob pum mlynedd, ac yn amlach os cynigir addasiadau i'r adeilad.

Mae Adolygiad Hackitt yn rhagweld creu achosion diogelwch ôl-weithredol ar gyfer adeiladau presennol, a fyddai'n gofyn am ymarfer casglu gwybodaeth i ddatblygu'r cofnod data ac ail-greu'r bwriad dylunio ar gyfer diogelwch yr adeiladau. Mae Adolygiad Hackitt yn cydnabod y bydd hyn yn dasg sylweddol, ac mae wedi cynnig rhaglen waith fesul cam ar sail blaenoriaeth.

Rydym yn cytuno bod y 'llinyn aur' o wybodaeth yn hanfodol ym mhob cam o oes yr adeilad.

Bydd rhaid amlinellu'r rolau a chyfrifoldebau o ran cofnodi a storio'r wybodaeth hon yn ystod y gwaith cynllunio ac adeiladu yn ogystal â chadw a chynnal y data ar ôl i'r adeilad gael ei feddiannu. Bydd gofynion sylfaenol hefyd mewn perthynas â natur y data a gesglir a sut y caiff eu cadw. Dylid nodi hyn i gyd mewn deddfwriaeth.

Bydd yr wybodaeth hon yn cael ei defnyddio at nifer o ddibenion, er enghraifft, bydd gan berchennog neu gydgyssylltydd diogelwch yr adeilad ddefnydd penodol i'r wybodaeth, bydd gan y rheoleiddwyr ddefnydd arall, a phreswylwyr ddefnydd gwahanol eto. Bydd rhaid rhoi ystyriaeth i berchnogaeth yr wybodaeth a phwy arall a all gael mynediad ati a sut y gellir gwneud hynny.



Y Dull Gweithredu Achos Diogelwch a'r 'Llinyn Aur'

Dylai Llywodraeth Cymru hefyd ystyried pa categorïau o wybodaeth o fewn y gronfa ddata hon y dylid ei rannu yn rheolaidd gyda'r cyrff rheoleiddiol (gan gynnwys gofynion archwilio) er mwyn eu galluogi i gynllunio sut i roi cefnogaeth briodol i gynnal a chadw'r anheddau hyn yn ddiogel.

Mae'r wybodaeth a ddarperir i breswylwyr o ran diogelwch yr adeilad hefyd yn bwysig er mwyn helpu preswylwyr i wneud penderfyniadau gwybodus a theimlo'n ddiogel yn eu cartref. Dylid ystyried hyn wrth gynnal gwaith ymgysylltu pellach â phreswylwyr.

Ceir ystyriaethau ymarferol hefyd mewn perthynas â gallu'r llwyfan digidol a fydd yn ofynnol, fel opsiynau cost a chaffael.

Bydd yr adeiladau perthnasol yn amrywio o ran lefelau cymhlethdod. Bydd angen i achos diogelwch yr adeilad adlewyrchu ystod o wahanol ofynion. Ym mhob achos, mae'n debygol y bydd datblygu a chynnal achos diogelwch yn gofyn am adnoddau sylweddol gan y deiliaid dyletswydd.

Bydd angen i Lywodraeth Cymru fod yn ymwybodol o ddatblygiadau mewn awdurdodaethau eraill yn y DU. Er enghraifft, mae Llywodraeth y DU yn gweithio gyda rhanddeiliaid, gan gynnwys arbenigwyr digidol, er mwyn cwmpasu opsiynau ar gyfer gwireddu'r 'llynyn aur'. Felly, mae atebion yn debygol o gael eu mireinio drwy weithio mewn partneriaeth a rhannu gwybodaeth rhwng Llywodraeth Cymru ac awdurdodaethau eraill y DU.

Argymhellwn:

Rydym yn cytuno y dylai dull gweithredu 'achos diogelwch' lywio'r gwaith parhaus o reoli diogelwch yr adeilad cyfan drwy gydol ei oes. Rydym hefyd yn cytuno bod angen datblygu Llinyn Aur o wybodaeth er mwyn ategu'r gwaith o nodi, rheoleiddio a rheoli adeiladau perthnasol.

Bydd angen i Llywodraeth Cymru ystyried sut i roi effaith ymarferol i'r 'llynyn aur'. Dylai hyn gynnwys:

- gofynion gwybodaeth sylfaenol, gan gynnwys ystyried y lefelau a'r categorïau gwahanol o adeiladau
- 'perchnogaeth' a mynediad at yr wybodaeth (rolau a chyfrifoldebau)
- yr wybodaeth sylfaenol sy'n ofynnol i'w rhannu â chyrrff rheoleiddiol
- yr wybodaeth sylfaenol sydd i'w darparu i breswylwyr.

Yn y cyfamser:

Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda datblygwyr i ganfod pa wybodaeth sy'n cael ei chasglu ar hyn o bryd a sut y'i defnyddir. Dylid nodi a hybu arferion gorau cyn cyhoeddi unrhyw ddeddfwriaeth neu ganllawiau mwy ffurfiol.

Galluogrwydd a Chapasiti

Nododd Adolygiad Hackitt bod diffyg dull gweithredu cydlynol a chynhwysfawr o fewn y sector o ran cymhwysedd proffesiynol. Rydym yn cydnabod bod y problemau a nodwyd yn Adolygiad Hackitt yn gymwys i Gymru a'u bod yn gyson drwy'r DU.

Mae rhaglen waith fanwl, traws-sector, mewn perthynas â lefelau cymhwysedd proffesiynol presennol, a sut y gellir eu gwella, yn cael ei chynnal ar hyn o bryd gan Grŵp Llywio Cymhwysedd Llywodraeth y DU ('y Grŵp') – sy'n fforwm a arweinir gan ddiwydiant. Rydym yn cefnogi'r dull gweithredu hwn ac yn credu mai'r sector ei hun sydd yn y sefyllfa orau i wella cymhwysedd o fewn y diwydiant adeiladu.

Bydd y Grŵp yn datblygu cynigion cydlynol, a fydd yn cynnwys rôl a chylch gwaith corff trosfwaol i oruchwylio a darparu gofynion o ran cymhwysedd. Bydd y Grŵp hefyd yn goruchwylio gwaith 11 o grwpiau ymateb yn y diwydiant, sydd wrthi'n nodi a datblygu fframweithiau cymhwysedd a llwybrau achredu penodol ar gyfer proffesiynau penodol. Credwn y dylai'r argymhellion a nodwyd gan y grŵp fod yn sail i'r dull gweithredu yng Nghymru ar gyfer cryfhau cymhwysedd proffesiynol maes o law.

Er y dylai'r diwydiant ysgwyddo'r prif gyfrifoldeb am fynd i'r afael â chymhwysedd, dylai Llywodraeth Cymru geisio cefnogi a hyrwyddo'r gwaith hwn yng Nghymru. Lle bo'n briodol, dylai hyn gynnwys datblygu prentisiaethau (a rhaglenni hyfforddi i raddedigion) a hyrwyddo cymwysterau perthnasol, ar lefel israddedigion neu ôl-raddedigion os oes angen hynny.

Dylai Llywodraeth Cymru ystyried y gofynion o ran datblygiad proffesiynol parhaus. Byddai'n briodol i Lywodraeth Cymru gydweithio ag arbenigwyr yn y diwydiant, sefydliadau addysg lleol a darparwyr hyfforddiant er mwyn datblygu a chyflwyno'r rhain.

Bydd y camau hyn i gyd ein helpu i fynd i'r afael â phryderon y Cleient, sef nad yr hyn a ddyluniwyd sy'n cael ei adeiladu bob amser. Bydd y ffordd y mae Cleientiaid yn comisiynu ac yn caffael prosiectau hefyd yn cyfrannu at y newid diwylliant pellgyrhaeddol sydd ei angen er mwyn gwella canlyniadau yn y sector.

Fodd bynnag, mae angen sicrhau bod gan y Clientiaid y gallu i nodi a mynnu cymhwysedd o ran y contractwyr sy'n cael eu cyflogi ganddynt i wneud gwaith ar adeiladau. (Mae hefyd angen ystyried gwaith cwmnïau cyfleustodau/teleathrebu, sydd yn gallu mynd yn groes i reolau rhaniadau adeiladau os nad yw'n cael eu wirio.) Credwn y dylai Llywodraeth Cymru gydweithio â'r rheini sy'n comisiynu prosiectau er mwyn sicrhau bod lefel ddigonol o ymwybyddiaeth, gan ddatblygu canllawiau a rhannu arferion gorau i gefnogi hyn.

Argymhellwn:

Bod Llywodraeth Cymru'n cadw golwg agos ar waith y Grŵp Llywio Cymhwysedd ac yn ystyried sut y gallai eu hargymhellion fod yn gymwys i Gymru. Dylai hyn gynnwys cefnogi cyflwyno prentisiaethau a datblygiad proffesiynol parhaus.

Dylai Llywodraeth Cymru gydweithio'n agos â chlientiaid er mwyn gwella'u gallu i ddod o hyd i gontractwyr cymwys, gan ddatblygu canllawiau a rhannu arferion gorau i gefnogi hyn.

Galluogrwydd a Chapasiti (y sector cyhoeddus)

Mae galluedd a chapasiti, fodd bynnag, yn faterion go iawn y mae angen mynd i'r afael â nhw nawr. Mae ein trafodaethau wedi tynnu sylw at y pwysau sydd eisoes yn bodoli o fewn gwasanaethau rheoli adeiladu awdurdodau lleol a'r Gwasanaeth Tân ac Achub i gyflawni yn erbyn gofynion presennol. Nid oes digon o weithwyr proffesiynol â phrofiad a hyfforddiant perthnasol yn y system.

Gyda'r adnoddau presennol, gallai gwasanaethau rheoli adeiladu a thai awdurdodau lleol a'r Gwasanaeth Tai a'r Gwasanaethau Tân ac Achub ei chael hi'n anodd ymateb i ragor o ofynion goruchwylio a gorfodi o dan y system newydd. Bydd rhaid i awdurdodau lleol a'r Gwasanaethau Tân ac Achub ystyried sut y byddant yn cydweithio er mwyn rhannu arbenigedd a phrofiad, er enghraifft, ar lefel ranbarthol a chenedlaethol .

Felly, dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda'r awdurdodau lleol a'r Gwasanaeth Tân ac Achub i asesu lefelau staffio a chymhwysedd, yn ogystal â'r trefniadau sydd yn eu lle i hyfforddi a datblygu a chynllunio olyniaeth. Hynny er mwyn sicrhau bod gan gyrff yn y sector cyhoeddus y capasiti i gydweithio'n effeithiol wrth gynllunio, adeiladu ac adnewyddu adeiladau uchel ac adeiladau cymhleth eraill.

Argymhellwn:

Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda'r awdurdodau lleol a'r Gwasanaeth Tân ac Achub i asesu lefelau staffio a chymhwysedd presennol. Dylai hyn nodi lle mae'r bylchau mewn perthynas ag anghenion y system ar gyfer y dyfodol, gan gynnwys ar gyfer gweithio ar y cyd yn ystod y gwaith cynllunio adeiladu ac adnewyddu adeiladau o fewn cwmpas.

Dylai'r Gwasanaeth Tân ac Achub nodi bylchau er mwyn cefnogi'r 'cyfnod meddiannu' yn well ac ystyried y ffordd orau o reoleiddio mewn system lle mae mwy o ddisgwyliadau o ran asesiadau risg tân.

Dylai Llywodraeth Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, awdurdodau lleol a'r Gwasanaeth Tân ac Achub gydweithio er mwyn sicrhau bod lefelau staffio a chymwysterau'n ddigonol i fodloni anghenion y system newydd, gan ganolbwyntio i ddechrau ar alluogrwydd a chapasiti yn y sector cyhoeddus. Dylai hyn gynnwys ystyried lefelau adnodd, y cyflenwad o dalent a chynllunio olyniaeth.

Dylai Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ystyried pa drefniadau ffurfiol sydd eu hangen ar lefel ranbarthol a chenedlaethol er mwyn rhannu gwybodaeth ac arbenigedd i gefnogi'r system newydd.

Gwrthdaro buddiannau

Mae Adolygiad Hackitt yn datgan er bod cyflwyno Arolygwyr Cymeradwy wedi golygu bod safon y gwasanaeth i gwsmeriaid wedi codi, mae rhan-breifateiddio'r swyddogaeth reoleiddiol wedi creu canlyniadau anfwriadol. Mae'n rhaid bod Cyrff Rheoli Adeiladu yn gallu cystadlu â'i gilydd am fusnes, tra'n parhau i fodloni'n llawn holl ofynion y Rheoliadau Adeiladu.

Weithiau caiff y penderfyniad ynghylch pa lwybr cymeradwy i'w dilyn o ran Corff Rheoli Adeiladu ei wneud ar sail y gost isaf ac mae'n rhan o'r 'ras i'r gwaelod' a nodwyd gan Hackitt.

Wedi dweud hynny, mae timau rheoli adeiladu awdurdodau lleol wedi cydnabod eu bod, ar adegau, yn cael eu hatal rhag cymryd y camau gorfodi sydd ar gael iddynt gan nad oes modd adennill y costau ac oherwydd y posibilrwydd o golli busnes. Yn ogystal, ceir canfyddiad o wrthdaro buddiannau lle mae gwasanaeth rheoli adeiladu awdurdod lleol yn Gorff Rheoli Adeiladu ar gyfer prosiect awdurdod lleol.

Mae canfyddiad hefyd bod y sefyllfa yn bell o fod yn gyfartal. Mae angen cymwysterau a chymeradwyaeth ffurfiol ar Arolygwyr Cymeradwy i weithredu ond nid oes ganddynt yr un pwerau gorfodi â'u cymheiriaid yn yr awdurdodau lleol.

Drwy gynnig Cyd-awdurdod Cymwys, roedd Adolygiad Hackitt yn argymhell eithrio Arolygwyr Cymeradwy preifat rhag darparu eu gwasanaethau ar gyfer Adeiladau Preswyl Uchel. Fodd bynnag, byddai'r Arolygwyr Cymeradwy yn parhau i fod â rôl o ran darparu gwasanaethau ymgynghori a dilysu achrededig i helpu'r deiliaid dyletswydd i gyflawni eu cyfrifoldebau newydd.

Er nad yw'r grŵp yn gwneud unrhyw argymhellion mewn perthynas â rôl Arolygwyr Cymeradwy, dylai Llywodraeth Cymru ystyried sut orau i lenwi'r bylchau o ran capasiti yn y sector Rheoli Adeiladu.

Argymhellwn:

Dylai Lywodraeth Cymru ystyried sut i sicrhau bod digon o gapasiti yn y sector Rheoli Adeiladu i weithredu system newydd. Dylai hyn gynnwys ystyriaeth o rôl Arolygwyr Cymeradwy, a hefyd ystyriaeth ofalus o ganfyddiadau'r grŵp diwydiant mewn perthynas â Rheoli Adeiladu/Safonau Adeiladu.

Gorfodi - Egwyddorion cyffredinol

Ceir darpariaethau ar gyfer camau gorfodi ar hyd oes cyfan adeilad a hefyd lliaws o ofynion cyfreithiol y mae'n rhaid i ddatblygwyr, perchennogion a landlordiaid gydymffurfio â nhw. Ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, mae hyn yn cynnwys cydymffurfiaeth â Rheoliadau Rheoli Dylunio ac Adeiladu 2015, Deddf Tai 2004, Deddf Landlord a Tenant 1985, Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005, Deddf Adeiladu 1984, Rheoliadau Adeiladu 2010 a Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Mae hyn ochr yn ochr â deddfwriaeth yn ymwneud â diogelwch o ran nwy, deddfwriaeth iechyd a diogelwch, diogelwch o ran lifftiau, deddfwriaeth yn ymwneud â thrydan, a pherfformiad ynni.

Mae nifer o ddulliau gorfodi ar gael i reoleiddwyr ar hyn o bryd, megis y rheini yn Neddf Tai 2004 a'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai. Mae'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai yn rhoi pwerau eang i Awdurdodau Tai Lleol i fandadu gwelliannau i anheddau ar sail asesiad risg sy'n cwmpasu hyd at 29 categori o beryglon posibl. Serch hynny, mae'n glir bod yna faterion sydd weithiau'n rhwystro'r awdurdodau lleol rhag defnyddio'r pwerau sydd ar gael iddynt yn llawn - gan gynnwys capasiti. Yn ogystal, mae'r berthynas rhwng Deddf Tai 2004 a'r Gorchymyn Diogelwch Tân yn aneglur mewn manau ac mae angen mwy o eglurder ynghylch pwerau'r awdurdodau lleol a'r Gwasanaeth Tân ac Achub a'u cysylltu'n well o ddydd i dydd. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried datblygu protocol ffurfiol ar gyfer hyn.

Rydym yn cytuno â chanfyddiadau Adolygiad Hackitt bod angen i'r mesurau gorfodi presennol gael eu hatgyfnerthu fel bod y cosbau'n rhwystr effeithiol rhag anghydymffurfiaeth. Mae Llywodraeth y DU wedi sefydlu Cyd-grŵp Rheoleiddwyr, sy'n cynnwys cynrychiolwyr o'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch, timau Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol, y Gwasanaethau Tân ac Achub a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, a fydd yn dechrau profi elfennau o'r fframwaith diwygiedig yn 2019 cyn bod unrhyw ddeddfwriaeth newydd yn cael ei gwneud.

Dylai Llywodraeth Cymru gadw llygaid ar y datblygiadau hyn ac ystyried pa mor berthnasol ydynt i Gymru maes o law.



Gorfodi - Egwyddorion cyffredinol

Mae'r prototeip o'r broses rheoli adeiladu a amlinellwyd gan y grŵp hwn yn ymdrin â nifer o'r awgrymiadau a wnaed gan Adolygiad Hackitt, sy'n argymhell bod angen i Gyrrff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub fod â'r pŵer i fandadu gwelliannau, neu i stopio gwaith adeiladu'n llwyr, os oes pryderon sylweddol.

Fodd bynnag, bydd angen i Lywodraeth Cymru ystyried camau ychwanegol y gellid eu cymryd i gryfhau capasiti'r rheoleiddwyr i orfodi. Fel yr ydym wedi nodi, ceir cysylltiad clir â'r gwaith ar wella cymhwysedd a chapasiti o fewn y sector. Mae angen ystyried y dulliau gorfodi sydd ar gael ar hyn o bryd i Gyrrff Rheoli Adeiladu, a sut y maent yn rhyngweithio â phwerau cyrrff rheoleiddio eraill. Codwyd pryderon y gallai canllawiau gorfodi eneffeithiol rwystro camau gweithredu, a bydd angen ymdrin â hyn.

Mae'r drefn orfodi'n mynd y tu hwnt i'r cyfnod adeiladu. Dangosodd trychineb Grenfell fod angen llwybrau clir i breswylwyr allu uwchgyfeirio pryderon am ddiogelwch adeiladau os nad ydynt yn cael eu datrys yn briodol. Mae tenantiaid tai cymdeithasol yng Nghymru yn gallu defnyddio cyfres o ddulliau unioni posibl, ond nid oes darpariaeth gystal ar gyfer preswylwyr yn y sector preifat. Ymgynghorodd Llywodraeth y DU ar *Strengthening Consumer Redress in the Housing Market* yn ddiweddar, a waeth nodi nifer o faterion cysylltiedig. Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda'r Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol i archwilio'r cysylltiadau rhwng Cymru a Lloegr.

Argymhellwn:

Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda chyrrff rheoleiddio (Gwasanaeth Tân ac Achub a Chyrrff Rheoli Adeiladu) i ystyried rôl gorfodi a chydymffurfiaeth yng Nghymru. Dylai ddatblygu cysylltiadau â'r grŵp a sefydlwyd yn Lloegr er mwyn osgoi dyblygu gwaith. Dylai'r gwaith hwn ystyried unrhyw fesurau interim a allai gael eu rhoi yn eu lle drwy ddefnyddio'r pwerau presennol, a hefyd system orfodi briodol yn y tymor hwyach.

Dylid cynnal proses fapio er mwyn nodi'n glir unrhyw ddulliau gorfodi sydd eisoes ar gael i reoleiddwyr, sut y maent yn cael eu defnyddio ar hyn o bryd ac a oes unrhyw rwystrau rhag eu gweithredu. Dylid rhannu canfyddiadau'r broses hon gael eu rhannu ymhlith y rheoleiddwyr er mwyn codi ymwybyddiaeth o'r opsiynau gorfodi amrywiol sydd ar gael. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried protocol ffurfiol yn amlinellu sut y dylai'r cysylltiad rhwng y Gorchymyn Diogelwch Tân a Deddf Tai 2004 weithio o ddydd i dydd, os yw'r broses fapio'n dangos bod angen gwneud hyn.

Dylid hefyd ystyried llwybr unioni addas ar gyfer preswylwyr pan fydd gweithdrefnau cwyno mewnol wedi'u cwblhau, gan gysylltu â gwaith y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol.

Gweithio mewn partneriaeth

Nid oes unrhyw ffiniau daearyddol mewn perthynas â diogelwch adeiladau, ac nid oes angen i nifer o'r egwyddorion a'r prosesau i'w sicrhau fod yn wahanol mewn awdurdodaethau gwahanol, ac nid ddylent fod yn wahanol. Felly, bydd llawer i'w ddysgu a'i rannu ar draws y DU. Fodd bynnag, rhaid i Lywodraeth Cymru sicrhau bob amser ei fod yn canolbwyntio ar anghenion preswylwyr yng Nghymru. Golyga hyn y dylai Llywodraeth Cymru fod yn barod i ddewis dulliau eraill pan fo angen h.y. lle mai tai neu amodau economaidd-gymdeithasol yng Nghymru yn wahanol, lle bydd effaith lesol ar breswylwyr yng Nghymru, neu lle byddai dull gweithredu gwahanol yn fwy addas i gyd-destun Cymru. Ar sail yr ethos hon, mae yna feysydd lle nad ydym yn credu bod rôl sylweddol i Lywodraeth Cymru (ar hyn o bryd o leiaf).

- **Cymhwysedd proffesiynol**
- **Safonau a phroffion ar gyfer cynhyrchion**
- **Caffael**

Cymhwysedd proffesiynol

Mae Grŵp Llywio Cymhwysedd Llywodraeth y DU, sy'n fforwm a arweinir gan ddiwydiant, yn ymgymryd â rhaglen fanwl o waith sydd yn canolbwyntio ar wella lefelau cymhwysedd proffesiynol ar draws y sector. Rydym yn cydnabod bod y sefyllfa yng Nghymru yn debyg i weddill y DU, a bod yna broblemau eang fel y mae Adolygiad Hackitt yn ei nodi. Felly, rydym yn ystyried mai diwydiant sydd yn y sefyllfa orau i arwain ar y maes hwn drwy'r Grŵp Llywio Cymhwysedd. Dylai'r argymhellion a nodir gan y Grŵp Llywio fod yn sail i ddull gweithredu yng Nghymru ar gyfer cryfhau cymhwysedd proffesiynol. Fodd bynnag, bydd angen i Lywodraeth Cymru ymgysylltu â diwydiant a Llywodraeth y DU i sicrhau dealltwriaeth lawn o fuddiannau'r sector yng Nghymru a bod trefniadau priodol yn eu lle i gyflwyno diwygiadau yng Nghymru mewn ffordd gydlynol ac effeithiol.

Gweithio mewn partneriaeth

Safonau cynhyrchion a phrofi cynhyrchion

Rydym yn ystyried bod angen un dull ar gyfer y DU gyfan mewn perthynas â safonau cynhyrchion ac ardystio a phrofi cynhyrchion er mwyn sicrhau cysondeb. Fodd bynnag, mae rôl bosibl i Lywodraeth Cymru o ran y capasiti profi, sy'n broblem fawr i ddiwydiant ar hyn o bryd. Felly, dylai Llywodraeth Cymru ystyried sut i fynd i'r afael â hyn yng Nghymru, er enghraifft drwy sefydlu cyfleuster profi yng Nghymru.

Caffael

Rydym yn cydnabod rôl sylfaenol methodolegau caffael o ran llywio'r ffordd y caiff adeiladau eu hadeiladu. Gall contractau 'dylunio ac adeiladu', ynghyd â chontractau a ddyfernir ar sail y pris rhataf yn unig, arwain at ostyngiadau mewn cost sy'n effeithio ar ansawdd y cynhyrchion a'r llafur a ddefnyddir, yn ogystal â diogelwch adeiladau. Fel y nodir yn Adolygiad Hackitt: *“The aim of the procurement process should be to obtain best value, rather than lowest cost.”* Mae'r Fonesig Judith hefyd yn argymhell y dylai contractau gael eu dylunio mewn ffordd sy'n pennu ac yn hyrwyddo rolau a chyfrifoldebau clir ar gyfer deiliaid dyletswyddau. Rydym yn cytuno â sylwadau'r Fonesig Judith ac yn ystyried bod y problemau a'r atebion yn ymwneud â chaffael yr un peth ar draws y DU. O ganlyniad, rydym yn argymhell y dylai Llywodraeth Cymru adolygu cynigion Llywodraeth y DU ar y mater hwn - a fydd yn cwmpasu safonau diwygiedig ac enghreifftiau o arferion gorau - a'u dosbarthu i randdeiliaid yng Nghymru, gan weithio gyda nhw i fabwysiadu arferion gorau.

Atodiad - System brototeip (y cyfnod datblygu) (1)

Bydd rolau'r 'deiliad dyletswydd' a fydd yn sail i'r prototeip yn seiliedig ar Reoliadau Adeiladu (Dylunio a Rheoli) 2015, yn unol ag argymhellion Hackitt.

Bydd angen i Lywodraeth Cymru sicrhau bod y rolau a'r cyfrifoldebau sy'n deillio o'r sylwadau isod yn cael eu diffinio a'u rhoi i'r deiliad/deiliaid dyletswydd priodol o'r rhestr.

Cais cynllunio	Cais am gymeradwyaeth o dan y Rheoliadau Adeiladu
<p>Awdurdodau lleol i ddatblygu gweithdrefn er mwyn i ddeiliad dyletswydd allu eu hysbysu pan fydd cais cynllunio yn cael ei gyflwyno ar gyfer adeilad perthnasol. Mae angen i'r deiliad dyletswydd ddarparu gwybodaeth o ganlyniad i hyn. Dylid disgrifio sut y bwriedir defnyddio'r datblygiad arfaethedig, ei uchder a manylion perthnasol eraill.</p> <p>Byddai'n arfer da - lle byddai'n ychwanegu gwerth yng nghamau cychwynol y broses gynllunio a datblygu - i'r deiliad/deiliaid dyletswydd, y Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub ymgysylltu â'i gilydd er mwyn trafod Achos Diogelwch Tân amlinellol ar gyfer yr adeilad. (Byddai'n rhaid i hyn fod ar sail wirfoddol am ei fod yn dibynnu ar ddatgelu'n gynnar i'r Corff Rheoli Adeiladu bod disgwyl i adeilad perthnasol fynd rhagddo, ac er mwyn caniatáu ar gyfer natur cyfnewidiol y cyfnod cynllunio a dylunio.)</p> <p>Cyflwynir y cais cynllunio. Fel sy'n digwydd ar hyn o bryd, gall y prosiect fynd rhagddo os bydd caniatâd cynllunio'n cael ei roi, ond NI all fynd rhagddo os caiff ei wrthod.</p>	<p>Caiff cais ei ddatblygu gan y deiliaid dyletswydd perthnasol am gymeradwyaeth o dan y Rheoliadau Adeiladu ar sail 'Cynlluniau Llawn'. Dylai hyn gynnwys manylion ynghylch mynediad, cynllun a graddfa.</p> <p>Dylai'r cais nodi enw'r deiliaid dyletswydd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad.</p> <p>Rhaid i'r cais gynnwys dogfen sy'n amlinellu'r Achos Diogelwch Tân (gofynion penodol i'w diffinio). Dylid ystyried rhoi adborth a chyfathrebu camau gweithredu gorfodol gan y Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub - er enghraifft, drwy gyfarfod gorfodol.</p>

Atodiad - System brototeip (y cyfnod datblygu) (2)

Asesu a chymeradwyo'r cais

Mae'r deiliaid dyletswydd perthnasol yn darparu cyfres lawn o ofynion o ran gwybodaeth (i'w diffinio) i'r Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub, fel rhan o'r cais am gymeradwyaeth o dan y Rheoliadau Adeiladu ar sail Cynlluniau Llawn.

Bydd angen i'r Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub gyd-lofnodi elfen Achos Diogelwch Tân y cais (yr union ofynion o ran gwybodaeth i'w diffinio).

Fel rhan o'r broses gymeradwyo, cytunir ar gyfres o arolygiadau safle ar adegau allweddol yn y datblygiad. Bydd gofynion cadarn ar gyfer ceisio, derbyn a gweithredu ar gyngor y Cyrff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub. Bydd terfynau amser statudol ar gyfer cael cymeradwyaeth neu ei wrthod.

Mae hyn, yn ei hanfod, yn rhoi pwynt torri yn y system. NI all datblygiad fynd rhagddo nes bod y 'cynlluniau llawn' (gan gynnwys yr Achos Diogelwch Tân) wedi'u cymeradwyo gan y Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub.

Dechrau'r gwaith ac arolygon safle

Gall y gwaith ddechrau ar ôl i'r cynlluniau gael eu cymeradwyo.

Bydd y deiliad dyletswydd perthnasol yn hysbysu'r Corff Rheoli Adeiladu ar adegau cytunedig yn y datblygiad bod carreg filltir allweddol (y cytunwyd arni ymlaen llaw) wedi'i chyrraedd. Bydd hyn yn arwain at arolwg safle. Caiff yr arolygon hyn eu cynnal gan y Corff Rheoli Adeiladu'n bennaf.

Dylid ystyried a yw'r arolygon yn arwain at 'saib' yn y gwaith adeiladu a pha gamau y dylai'r Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub allu eu cymryd er mwyn rhoi hysbysiad 'stop' rwymol os bydd angen gwneud gwaith adfer angenrheidiol neu ymdrin â materion eraill.

Caiff gofynion sylfaenol eu pennu mewn canllawiau ar gyfer casglu data, ynghyd â'r categorïau o wybodaeth y bydd angen iddynt fod ar gael i'r Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub ar gais. Gallai hyn gynnwys y cynhyrchion a ddefnyddiwyd (manylebau, lleoliadau o fewn adeiladau), y contractwyr a gyflogwyd (gan gynnwys manylion i roi sicrwydd o gymhwysedd proffesiynol), a thystiolaeth o'r safle (ffotograffau etc).

Atodiad - System brototeip (y cyfnod datblygu) (3)

Cwblhau'r gwaith

Pan fydd hysbysiad wedi'i gyflwyno bod gwaith wedi'i gwblhau (bydd hyn yn cynnwys cwblhau rhan o adeilad e.e. meddiannu cyfadeilad fflatiau), bydd y Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub yn cynnal arolwg safle terfynol ac yn gwirio'r cynlluniau 'fel yr adeiladwyd' i sicrhau bod yr Achos Diogelwch Tân (fel y'i gymeradwywyd) wedi'i ymgorffori.

Rhaid i'r deiliad dyletswydd perthnasol ddarparu gwybodaeth yn ymwneud â'r adeilad 'fel yr adeiladwyd' ar gyfer ei adolygu a'i gymeradwyo'n derfynol er mwyn symud ymlaen i'r cyfnod meddiannu. Bydd hyn yn cynnwys y canlynol:

- Cynlluniau 'fel yr adeiladwyd'
- Manylebau a llawlyfrau ar gyfer gosodiadau diogelwch tân, gan gynnwys y tystysgrifau perthnasol a chyfarwyddiadau cynnal a chadw
- Dogfennau'r Achos Diogelwch Tân, fel y'u cytunwyd a'u haddasu yn dilyn ymgynghori â'r Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub. Rhaid iddynt adlewyrchu'r cynllun 'fel yr adeiladwyd'

Caiff yr wybodaeth hon ei chadw gan yr awdurdod lleol mewn cronfa ddata ganolog. Bydd yr awdurdod lleol yn datblygu prosesau i sicrhau bod yr wybodaeth hon yn cael ei diweddarau.

NI all y cyfnod meddiannu (gan gynnwys meddiannaeth raddol) ddechrau nes bod y prosiect wedi'i gymeradwyo'n ffurfiol gan y tîm Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub.

Mae Rheoliadau Adeiladu (Dylunio a Rheoli) 2015 yn amlinellu rolau a chyfrifoldebau'r deiliaid dyletswyddau. Dylai newidiadau i'r Rheoliadau Adeiladu hefyd gynnwys gwybodaeth debyg am rolau a chyfrifoldebau'r canlynol:

- Cleientiaid masnachol - sefydliadau neu unigolion y cynhelir prosiect adeiladu ar eu cyfer.
- Dylunwyr - sefydliadau neu unigolion sydd, fel rhan o fusnes, yn paratoi neu'n addasu dyluniadau ar gyfer adeilad, cynnyrch neu system sy'n gysylltiedig â gwaith adeiladu.
- Prif ddylunwyr - dylunwyr a benodwyd gan y cleient mewn prosiectau sy'n cynnwys mwy nag un dylunydd. Gall fod yn sefydliad neu'n unigolyn sydd â gwybodaeth, profiad a gallu digonol i gyflawni'r rôl.
- Prif gontractwyr - contractwyr a benodwyd gan y cleient i gydgyssylltu cyfnod adeiladu prosiect lle mae'n cynnwys mwy nag un contractiwr.
- Contractwyr - y rheini sy'n gwneud y gwaith adeiladu. Gall fod yn unigolyn neu'n gwmni.
- Gweithwyr - y rheini sy'n gweithio i'r contractwyr ar safle adeiladu neu'n cael eu rheoli ganddynt.

Nodir y deiliaid dyletswydd yn ystod y cyfnod adeiladu ar dudalen 35.

Atodiad - System brototeip (y cyfnod meddiannu) (1)

Trosglwyddo i'r deiliaid dyletswydd ar gyfer y cyfnod meddiannu	Meddiannaeth (cyffredinol)
<p>Ar ôl cwblhau'r gwaith adeiladu, rhaid i'r deiliad dyletswydd ar gyfer y cyfnod adeiladu drosglwyddo cyfres lawn o wybodaeth am yr adeilad i'r deiliad dyletswydd perthnasol ar gyfer y cyfnod meddiannu.</p> <p>Dylid rhoi enwau'r deiliaid dyletswydd ar gyfer y cyfnod meddiannu i'r Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaethau Tân ac Achub.</p> <p>Dylid cadw cofnod (gan yr awdurdod lleol/Gwasanaeth Tân ac Achub) o'r deiliaid dyletswydd hyn ar gyfer adeiladau perthnasol.</p>	<p>Rhaid i'r deiliaid dyletswydd perthnasol ddarparu gwybodaeth berthnasol i'r meddiannwyr, gan gynnwys y canlynol:</p> <ul style="list-style-type: none">• Y cynlluniau ar gyfer gadael adeilad mewn tân (gan gynnwys sut i gael cynllun PEEP)• Gwybodaeth am sut i gael gafael ar gyngor am ddiogelwch tân• Canllawiau i breswylwyr ar sut i gadw adeilad yn ddiogel (e.e. canllawiau ar addasiadau i fflatiau unigol a sut i gynnal a chadw rhaniadau)• Manylion cyswllt a gweithdrefnau ar gyfer cysylltu â'r deiliad/deiliaid dyletswydd• Sut i adrodd ac uwchgyfeirio pryderon am gynnal a chadw'r adeilad (gan gynnwys diogelwch tân)• Cynlluniau cynnal a chadw ac adnewyddu arfaethedig <p>Dylid cadw'r wybodaeth hon yn gyfredol a'i darparu pan fydd meddiannydd newydd yn symud i'r adeilad ac hefyd yn flynyddol, neu'n dilyn unrhyw waith adnewyddu mawr neu newidiadau o ganlyniad i asesiad risgiau tân.</p> <p>Rhaid i'r meddiannwyr gael cyfle i gymryd rhan mewn ymarferion i brofi'r gweithdrefnau ar gyfer gadael adeilad mewn tân, a dylent hefyd allu cael gafael ar wybodaeth am wiriadau diogelwch tân ac asesiadau risgiau tân.</p> <p>Mae gan y meddiannwyr eu hunain rôl i'w chwarae hefyd yn ystod eu preswyliaeth. Dylid gofyn iddynt hysbysu'r deiliaid dyletswydd perthnasol yn rheolaidd am unrhyw newidiadau i'w hamgylchiadau a allai effeithio ar y polisi ar gyfer gadael adeilad mewn tân.</p>

Atodiad - System brototeip (y cyfnod meddiannu) (2)

Gwaith adnewyddu mawr

Rhaid i'r deiliaid dyletswydd gyflwyno cynigion i'r Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub am eu sylwadau os yw'r newidiadau'n effeithio ar gynllun neu ddiogelwch strwythurol yr eiddo.

Rhaid i waith adnewyddu mawr beidio â dechrau nes bod sylwadau'r Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub wedi'u hystyried a'u bod wedi cyd-gymeradwyo'r cynigion.

Bydd terfynau amser statudol ar gyfer cael cymeradwyaeth neu ei gwrthod.

Mae hyn, yn ei hanfod, yn rhoi pwynt torri yn y system. NI all gwaith ailddatblygu fynd rhagddo nes ei fod wedi'i gymeradwyo gan y Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub. Fel rhan o'r broses, bydd y Corff Rheoli Adeiladu'n cytuno ar gynllun i arolygu'r safle.

Dylid cofnodi pob newid ynghyd â'r wybodaeth a'r tystysgrifau perthnasol ar gyfer gosodiadau a diogelwch.

Pan fydd hysbysiad wedi'i gyflwyno i'r Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub bod y gwaith wedi'i gwblhau, cynhelir arolwg safle terfynol.

Dylid darparu gwybodaeth (fel yr adeiladwyd) i'w hadolygu gan y Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub er mwyn ei chymeradwyo'n derfynol a'i throsglwyddo i'r deiliad dyletswydd ar gyfer y cyfnod meddiannu. (Bydd angen ystyried trefniadau ar gyfer unrhyw feddiannaeth raddol ac ar gyfer trosglwyddo gwybodaeth.)

Newid defnydd

Os yn newid y defnydd o adeilad i un yr ystyrir ei fod o risg uwch, bydd angen i'r Cleient gyflwyno gwybodaeth i'r Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub. Dylai'r wybodaeth fod yn ddigonol i benderfynu a yw'r newid yn briodol.

Rhaid i'r gwaith beidio â dechrau nes bod sylwadau'r Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub wedi'u hystyried a'u bod wedi cyd-gymeradwyo'r cais.

Fel rhan o'r broses gymeradwyo, cytunir ar gyfres o arolygon safle ar adegau allweddol yn y gwaith ailddatblygu.

Bydd terfynau amser statudol ar gyfer cael cymeradwyaeth neu ei gwrthod.

Mae hyn, yn ei hanfod, yn rhoi pwynt torri yn y system. NI all gwaith ailddatblygu fynd rhagddo nes ei fod wedi'i gymeradwyo gan y Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub.

Pan fydd hysbysiad wedi'i gyflwyno i'r Corff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub bod y gwaith wedi'i gwblhau, cynhelir arolwg safle terfynol.

Dylid darparu gwybodaeth (fel yr adeiladwyd) i'w hadolygu a'i chymeradwyo'n derfynol er mwyn ei throsglwyddo i'r deiliad dyletswydd ar gyfer y cyfnod meddiannu. (Bydd angen ystyried trefniadau ar gyfer unrhyw feddiannaeth raddol ac ar gyfer trosglwyddo gwybodaeth.)

Atodiad - System brototeip (y cyfnod meddiannu) (3)

Mân waith adnewyddu/gwaith cynnal a chadw cyffredinol

Dylai'r deiliaid dyletswydd perthnasol roi raglen arolygu a chynnal a chadw rheolaidd yn ei lle ar gyfer strwythur, rhaniadau a materion eraill (e.e. tystysgrifau nwy/trydan a drysau tân), gan gadw cofnodion cywir a chynhwysfawr o'r camau a gymerwyd.

Dylai'r deiliad dyletswydd hefyd lunio cynllun treigl o waith cynnal a chadw ac adnewyddu (sy'n cwmpasu'r 3 blynedd nesaf), gan sôn yn benodol am y mesurau a fydd yn cael eu rhoi yn eu lle i gynnal diogelwch adeiladau a chynnwys preswylwyr yn y broses. Dylai'r cynllun hwn fod ar gael i'r preswylwyr ei weld.

Rhaid cynnal asesiad risgiau tân yn flynyddol gan asesydd cymwysedig, a chymryd unrhyw gamau gweithredu perthnasol sy'n deillio ohono. Rhaid rhannu casgliadau'r asesiad gyda'r preswylwyr, ynghyd â diweddariad ar gydymffurfiaeth.

Dylid diweddarau'r dogfennau fel y nodir mewn unrhyw ofynion o ran gwybodaeth. Dylai hyn gynnwys newidiadau i gynhyrchion a logiau cynnal a chadw. O ran diogelwch yr adeilad, rhaid i'r gwaith gael ei wneud gan weithiwr proffesiynol sydd â'r cymwysterau priodol.

Bydd angen amlinellu rolau a chyfrifoldebau ar gyfer y canlynol:

Perchnogion adeiladau - sefydliadau neu unigolion sy'n berchen ar rydd-ddaliad eiddo.

Cydgysylltwyr Diogelwch Adeiladau - unigolion cymwys sy'n gyfrifol am reoli diogelwch yn yr adeilad o ddydd i ddydd, a fydd hefyd yn bwynt cyswllt ar gyfer y preswylwyr (os nad yw'r deiliad dyletswydd yn gallu gwneud hynny).

Asiantiaid rheoli - sefydliadau neu unigolion a benodir gan berchennog yr adeilad i fod yn gyfrifol am reoli'r adeilad yn gyffredinol.

Landlordiaid - sefydliadau neu unigolion sy'n berchen ar lesddaliad(au) eiddo o fewn adeilad ond sy'n dewis gosod eu preswylfeydd ar rent (ar sail tymor byr neu dymor hir).

Preswylwyr - meddiannwyr adeilad waeth beth yw eu deiliadaeth breswyl.

Dylai'r rolau a'r chyfrifoldebau hyn fod yn gymwys i bob adeilad perthnasol, gan gynnwys yn ôl-weithredol.

Atodiad - System brototeip (deiliaid dyletswydd arfaethedig)



Argymhellion

Yn y cyfamser:

Fel rhagflaenydd i gronfa ddata fwy eang a'r gwaith o ddatblygu'r 'llyn aur', mae awdurdodau lleol yn parhau i ddiweddarau eu cofnodion mewn perthynas ag adeiladau uchel, gan ehangu'r wybodaeth hon i gynnwys manylion adeiladau risg uwch eraill, fel ysbytai a chartrefi gofal. Dylid ystyried sut y mae'r wybodaeth hon yn cael ei rhannu rhwng rheoleiddwyr.

Mewn cyfnod byrrach, dylai timau lleol, sy'n cynnwys gwasanaethau rheoli adeiladu Awdurdodau Lleol, y Gwasanaeth Tân ac Achub a thrydydd partion perthnasol (er enghraifft, timau gorfodi tai Awdurdodau Lleol a'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch), gyfarfod ym mhob ardal sydd â llawer o adeiladau preswyl uchel (ac adeiladau risg uchel eraill hefyd). Dylai'r timau hyn gwrdd yn aml er mwyn sefydlu mecanweithiau cynaliadwy ar gyfer cadw golwg gydlynol ar adeiladau perthnasol ac agweddau eraill ar weithio mewn partneriaeth, gan gynnwys gorfodi. Dyma fydd y cam cyntaf tuag at y berthynas mwy ffurfiol a gwydn a fydd yn dod i'r amlwg rhwng rheoleiddwyr yng Nghymru.

Argymhellwn:

Yn yr tymor hwyach, dylai Llywodraeth Cymru edrych fynd ati ar y cyd â llywodraeth leol yn Nghymru, y Gwasanaeth Tân ac Achub a Chyrff Rheoli Adeiladu preifat, ar sut i ddatblygu un gofrestr i ystyried sut i ddatblygu un gofrestr o adeiladau perthnasol ar gyfer yr ymarfer hwn. Dylai hyn fod gyda golwg ar alluogi'r holl bartneriaid rheoleiddio i fanteisio ar yr arbedion maint a ellid eu cynhyrchu o ganlyniad i ddatblygu un ystorfa ddigidol y byddai gan reoleiddwyr sy'n gweithredu ym mhob maes yng Nghymru fynediad ati.

Credwn y dylai Llywodraeth Cymru osod terfyn amser i landlordiaid a datblygwyr adeiladau perthnasol gael gafael ar set gyflawn o gofnodion adeilad, y bydd rheoleiddwyr yn eu defnyddio yn eu defnyddio yn ôl y gofyn.

Argymhellwn:

Nid yw'r trothwy 30m/10 llawr a argymhellwyd gan Adolygiad Hackitt yn mynd yn ddigon pell. Dylai Llywodraeth ystyried cwmpas ehangach. Yr opsiynau i'w hystyried:

- 1) Adeiladau preswyl 18m/7 llawr neu uwch
- 2) Adeiladau preswyl 11m/4 llawr neu uwch
- 3) Adeiladau sydd o fewn 'matrics risg', yn ychwanegol at adeiladau preswyl sy'n uwch na'r trothwy uchder (18m/7 llawr, neu 11m/4 llawr)

Yn y cyfamser:

Dylai Llywodraeth Cymru Dylai Llywodraeth Cymru edrych ar y tirwedd adeiladu presennol, gan gynnwys ystyried effeithiau mabwysiadu pob un o'r tri opsiwn a amlinellir. Dylai hyn ystyried y matrics risg arfaethedig gan y Cyngor Cenedlaethol Penaethiaid Tân.

Argymhellwn:

Dylai Llywodraeth Cymru edrych eto ar hyrwyddo systemau chwistrellu mewn adeiladau perthnasol, gan adeiladu ar yr angen i bob adeilad newydd ac eiddo sy'n cael ei drawsnewid gael systemau o'r fath. Dylai Llywodraeth Cymru barhau i hyrwyddo cael larymau tân/synwryddion mwg mewn anheddau.

Dylai Llywodraeth Cymru edrych ar yr opsiynau ac ystyried yr effeithiau ar faterion ymarferol (fel, er enghraifft, gweithdrefnau gadael yr adeilad), datblygu ffordd ymlaen i hyrwyddo systemau chwistrellu a larymau tân/synwryddion mwg mewn adeiladau preswyl risg uwch.

Argymhellion

Yn y cyfamser:

Dylai Llywodraeth Cymru gynnal ymarfer mapio er mwyn pennu rolau presennol Cyrff Rheoli Adeiladu, y Gwasanaeth Tân ac Achub a'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch, gan gynnwys y fframwaith deddfwriaethol a'r modelau codi tâl ategol, ac a yw'r rhain yn ddigonol ar gyfer anghenion y system newydd.

Cyn i deddfwriaeth ddod i rym, dylid ehangu rôl y Gwasanaeth Tân ac Achub yn y broses rheoli adeiladu ar gyfer adeiladau preswyl uchel (18m ac uwch). Dylai hyn fod yn berthnasol, o leiaf, i adeiladau preswyl uchel sy'n fwy na 18m o uchder.

Dylai Llywodraeth Cymru weithio'n agos â'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch i benderfynu sut y gall Cyrff Rheoli Adeiladu a'r Gwasanaeth Tân ac Achub fanteisio ar ei arbenigedd, ac ystyried hefyd sut y gallai'r cyrff hyn gydweithio o ddydd i ddydd ac ar sail fwy statudol.

Argymhellwn:

Wrth ddeddfu ar gyfer newidiadau i'r broses gynllunio a'r broses rheoli adeiladu, dylai'r Gwasanaeth Tân ac Achub fod yn ymgynghorai statudol yn y broses caniatâd cynllunio ar gyfer adeiladau perthnasol.

Argymhellwn:

Bod y model 'prototeip' yn sylfaen ar gyfer unrhyw system newydd yn y dyfodol. Dylai Llywodraeth Cymru fynd ati i ddatblygu'r cynnig hwn, gan sicrhau lefel briodol o fanylder, cyn ymgynghori.

Argymhellwn:

Dylai'r rolau a'r cyfrifoldebau a amlinellir yn Rheoliadau Adeiladu (Dylunio a Rheoli) 2015 fod yn sail i rolau a chyfrifoldebau'r deiliaid dyletswydd yn ystod y cam adeiladu.

Argymhellwn:

Dylai Llywodraeth Cymru gyflwyno deddfwriaeth i ddisodli'r Gorchymyn Diogelwch Tân er mwyn sicrhau eglurder a datrys y problemau sylfaenol a nodwyd. Dylai hyn gynnwys nodi mewn deddfwriaeth y deiliaid dyletswydd a'u rolau a'u cyfrifoldebau yn ystod y cam meddiannaeth a'r gwaith o gynnal a chadw ac adnewyddu adeiladau perthnasol.

Argymhellwn:

Dylai Llywodraeth Cymru ystyried y cam meddiannaeth yn nghylch oes adeilad. Dylai geisio sicrhau eglurder o ran y rolau a'r cyfrifoldebau yn ystod y cam meddiannaeth.

Dylai hyn gynnwys:

- rolau a chyfrifoldebau ar gyfer perchenogion
- rolau a chyfrifoldebau ar gyfer cydgysylltwyr diogelwch adeiladau

Dylai Llywodraeth Cymru gyflwyno deddfwriaeth er mwyn ei gwneud yn ofynnol i asesiadau risgiau tân gael eu cynnal yn flynyddol gan unigolyn â chymwysterau addas, gan nodi unrhyw gamau gweithredu angenrheidiol i fynd i'r afael ag unrhyw fylchau yn y system o ran capasiti. Dylid mandadu hyn ar gyfer pob adeilad perthnasol.

Dylai Llywodraeth Cymru hefyd ei gwneud yn ofynnol datblygu achos diogelwch ar gyfer pob adeilad perthnasol o fewn cyfnod rhesymol o amser.

Argymhellion

Argymhellwn:

Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda'r sector tai cymdeithasol a'r sector preifat i nodi arferion gorau o ran ymgysylltu â phreswylwyr. Dylid hyrwyddo'r modelau arfer gorau hyn ar draws sectorau.

Dylai Llywodraeth Cymru ymgymryd â gwaith wedi'i dargedu gyda phreswylwyr (yn y sector preifat a'r sector cyhoeddus) i nodi eu gofynion a'u disgwyliadau o ran ymgysylltu â nhw ac i glywed am eu profiadau'n uniongyrchol. Dylid ymgorffori'r pethau hyn mewn cyfres o safonau ar gyfer ymgysylltu effeithiol â phreswylwyr.

Dylai Llywodraeth Cymru geisio sicrhau eglurder o ran rolau a chyfrifoldebau i breswylwyr yn ystod y cam meddiannaeth. Dylai'r gwaith hwn gynnwys:

- gwybodaeth i'w ddarparu i'r preswylwyr am ddiogelwch tân a diogelwch yr adeilad yn fwy cyffredinol
- rolau a chyfrifoldebau/disgwyliadau ar breswylwyr

Dylai Llywodraeth Cymru ystyried sut y gellir defnyddio darpariaethau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) i gyflawni'r amcanion hyn, gan gynnwys sut y caiff rolau a chyfrifoldebau preswylwyr eu hyrwyddo a'r camau y dylid eu cymryd pan nad yw'r disgwyliadau hyn yn cael eu bodloni.

Argymhellwn:

Rydym yn cytuno y dylai 'achos diogelwch' lywio'r modd y caiff diogelwch yr adeilad ei reoli'n barhaus ar hyd cylch oes yr adeilad. Rydym hefyd yn cytuno bod angen datblygu Llinyn Aur o wybodaeth er mwyn ategu'r gwaith o nodi, rheoleiddio a rheoli adeiladau sydd o fewn cwrmpas.

Bydd angen i Llywodraeth Cymru ystyried sut i roi effaith ymarferol i'r Llinyn Aur. Dylai hyn gynnwys rhoi ystyriaeth i:

- ofynion gwybodaeth sylfaenol, gan gynnwys ystyried y lefelau gwahanol o ran categori adeiladau
- gofynion y llwyfan digidol
- 'perchnogaeth' yr wybodaeth (rolau a chyfrifoldebau)
- yr wybodaeth sylfaenol sy'n ofynnol i'w rhannu â chyrrff rheoleiddio
- yr wybodaeth sylfaenol sydd i'w darparu i breswylwyr.

Yn y cyfamser:

Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda datblygwyr i ganfod pa vwybodaeth a gesglir ar hyn o bryd a sut y'i defnyddir. Cyn cyhoeddi unrhyw ddeddfwriaeth neu fwy o ganllawiau ffurfiol, dylid nodi a hybu arferion gorau

Argymhellwn:

Bod Llywodraeth yn cadw golwg agos ar waith y Grŵp Llywio Cymhwysedd ac yn rhoi ystyriaeth i sut y gallai eu hargymhellion fod yn gymwys o ran Cymru. Dylai hyn gynnwys cefnogi cyflwyno prentisiaethau a datblygiad proffesiynol parhaus.

Dylai Llywodraeth Cymru weithio'n agos â chlientiaid er mwyn gwella'u gallu i ddod o hyd i gontractwyr cymwys, datblygu canllawiau a rhannu arferion gorau.

Argymhellion

Argymhellwn:

Dylai Llywodraeth Cymru ymgysylltu ag Awdurdodau Lleol a'r Gwasanaeth Tân ac Achub er mwyn asesu lefelau staffio a chymhwysedd presennol. Dylai hyn nodi lle mae'r bylchau mewn perthynas ag anghenion y system ar gyfer y dyfodol, gan gynnwys ar gyfer gweithio ar y cyd yn ystod y gwaith o gynllunio, adeiladu ac adnewyddu adeiladau.

Dylai'r Gwasanaeth Tân ac Achub nodi bylchau er mwyn cefnogi'r 'cam meddiannaeth' yn well a sut orau i reoleiddio mewn system lle mae mwy o ddisgwyliadau o ran asesiadau risg tân.

Dylai Llywodraeth Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Awdurdodau Lleol a'r Gwasanaeth Tân ac Achub gydweithio i sicrhau bod lefelau staffio a chymhwysterau yn ddigonol er mwyn bodloni anghenion y system newydd, gan ganolbwyntio i ddechrau ar alluogrwydd a chapasiti o fewn y sector cyhoeddus. Dylai hyn gynnwys ystyried lefelau adnodd, cyflenwi talent a chynllunio olyniaeth.

Dylai Llywodraeth Cymru, Awdurdodau Lleol a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ystyried pa drefniadau ffurfiol sydd eu hangen ar lefel ranbarthol a chenedlaethol i rannu gwybodaeth ac arbenigedd er mwyn cefnogi'r system newydd.

Argymhellwn:

Dylai Llywodraeth Cymru ystyried sut i sicrhau bod digon o gapasiti yn y sector Rheoli Adeiladu i weithredu system newydd. Yn ogystal, dylai ystyried rôl yr Arolygwyr Cymeradwy, a hefyd rhoi ystyriaeth ofalus i ganfyddiadau'r grŵp diwydiant mewn perthynas â Rheoli Adeiladu/Safonau Adeiladu.

Argymhellwn:

Dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda'r cyrff rheoleiddio (Gwasanaeth Tân ac Achub a gwasanaethau rheoli adeiladu awdurdodau lleol) i ystyried rôl gorfodi a chydymffurfiaeth yng Nghymru. Dylai ddatblygu cysylltiadau â'r grŵp a sefydlwyd yn Lloegr er mwyn osgoi dyblygu gwaith. Dylai'r gwaith hwn ystyried unrhyw fesurau interim a allai gael eu rhoi yn eu lle drwy ddefnyddio'r pwerau presennol, a hefyd system orfodi briodol yn y tymor hwyach.

Dylid cynnal proses fapio er mwyn nodi'n glir unrhyw ddulliau gorfodi sydd eisoes ar gael i reoleiddwyr, sut y maent yn cael eu defnyddio ar hyn o bryd ac a oes unrhyw rwystrau rhag eu gweithredu. Dylid rhannu canfyddiadau'r broses hon ymhlith y rheoleiddwyr er mwyn codi ymwybyddiaeth o'r opsiynau gorfodi amrywiol sydd ar gael.

Dylid hefyd ystyried llwybr unioni priodol pan fydd gweithdrefnau cwyno mewnol wedi'u cwblhau, gan gysylltu â gwaith y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol.