

MEMORANDWM CYDSYNIAD DEDDFWRIAETHOL

BIL DIOGELWCH ADEILADAU

1. Gosodir y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol hwn o dan Reol Sefydlog ("RhS") 29.2. Mae RhS29 yn rhagnodi bod rhaid gosod Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol, ac y ceir cyflwyno Cynnig Cydsyniad Deddfwriaethol, gerbron Senedd Cymru os yw Bil gan Senedd y DU yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â Chymru at bwrpas sydd o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Senedd Cymru neu sy'n addasu'r cymhwysedd hwnnw.
2. Cyflwynwyd y Bil Diogelwch Adeiladau (y "Bil") yn Nhŷ'r Cyffredin ar 5 Gorffennaf. Gellir cael copi o'r Bil yn: <https://bills.parliament.uk/bills/3021>

Amcan(ion) Polisi

3. Amcanion polisi datganedig Llywodraeth y DU yw diwygio'r system diogelwch adeiladau er mwyn gwella diogelwch a pherfformiad adeiladau ar gyfer pob adeilad a sefydlu cyfundrefn fwy llym i gryfhau'r ffordd y rheolir risgiau tân a diogelwch strwythurol ar gyfer adeiladau newydd ac adeiladau sy'n bodoli eisoes o ran cwmpas (a osodwyd yn wreiddiol ar gyfer adeiladau preswyl dros 18m).
4. Mae'r Bil hefyd yn darparu ar gyfer goruchwylio cynhyrchion adeiladu yn y DU drwy fframwaith cryfach a chreu system reoleiddio newydd.
5. Yn olaf, bydd Ombwdsmon Cartrefi Newydd yn goruchwylio datblygwyr cartrefi a adeiledir o'r newydd yn Lloegr, gan ddarparu llwybr ar gyfer gwneud iawn i gwsmeriaid ac mae'r broses ar gyfer materion tai cymdeithasol i fynd i'r ombwdsmon tai wedi'i symleiddio.

Crynodeb o'r Bil

6. Noddir y Bil gan y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol.
7. Mae'r Bil yn gweithredu argymhellion 'Adolygiad Annibynnol o Reoliadau Adeiladu a Diogelwch Tân' y Fonesig Judith Hackitt ('Adolygiad Hackitt'). Mae'r Bil yn darparu ar gyfer creu Rheoleiddiwr Diogelwch Adeiladu newydd yn Lloegr a fydd yn gyfrifol am yr holl benderfyniadau rheoleiddio o dan y drefn newydd wrth ddylunio, adeiladu, meddiannu ac adnewyddu adeiladau risg uwch. Mae'r Bil yn gwneud darpariaeth ynghylch y system newydd gan gynnwys:
 - y system o ddeiliaid dyletswydd sy'n gyfrifol am ddiogelwch adeiladu a'u cymhwysedd;
 - gofynion pyrth i adeiladau eu bodloni;
 - gorfodaeth i adrodd am ddigwyddiadau;
 - yr wybodaeth a gofnodir ac a storiwyd am adeilad risg uwch;
 - ar gyfer Lloegr, meddiannu adeiladau a chynnwys preswylwyr;

- sancsiynau gwell neu newydd drwy'r system gyfan.
8. Mae'r Bil yn cynnwys darpariaethau i wella lefelau cymhwysedd ac atebolrwydd yn y sector rheoli adeiladu drwy:
 - greu strwythur proffesiynol a rheoleiddiol unedig ar gyfer rheoli adeiladu;
 - cyflwyno pŵer i'r Bwrdd Cofrestru Penseiri fonitro cymhwysedd y penseiri ar eu Cofrestr.
 9. Mae'r Bil yn creu pwerau i wneud darpariaeth ar gyfer rheoleiddio'r holl gynhyrchion adeiladu a osodir ar farchnad y DU.
 10. Mae'r Bil yn cynnwys darpariaethau sy'n galluogi achwynwyr tai cymdeithasol i fynd â chwyn i wasanaeth yr Ombwdsmon Tai yn uniongyrchol ac mae'n cynnwys darpariaethau sy'n caniatáu i berchnogion perthnasol cartrefi a adeiledir o'r newydd uwchgyfeirio cwynion i'r cynllun ombwdsmon cartrefi newydd.
 11. Ar gyfer Cymru, lle mae mater wedi'i ddatganoli, mae'r Bil yn cynnwys:
 - **Diogelwch Adeiladau:** Y cyfnod dylunio ac adeiladu ar gyfer cyfnod adeiladu adeiladau risg uwch a chreu strwythur proffesiynol a rheoleiddiol unedig ar gyfer rheoli adeiladu. Bydd swyddogaethau'r rheoleiddiwr ar gyfer hyn yn cael eu cyflawni gan gyfuniad o awdurdodau lleol a Gweinidogion Cymru.
 12. Y cymalau sy'n arbennig o berthnasol i faterion sydd o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd yw:

Rhan 1

Cymal 1 (Trosolwg o'r Ddeddf)

Rhan 3

Pennod 1: Awdurdodau rheoli adeiladu a rheoliadau adeiladu

Cymal 30 (Adeiladau risg uwch etc); Cymal 31 (Awdurdodau rheoli adeiladu); Cymal 32 (Rheoliadau adeiladu); Cymal 33 (Deiliaid dyletswydd a dyletswyddau cyffredinol); Cymal 34 (Cymhwysedd y diwydiant); Cymal 35 (Cymeradwyaeth rheoli adeiladu wedi dod i ben etc); Cymal 36 (Penderfynu ar geisiadau penodol gan yr Ysgrifennydd Gwladol neu Weinidogion Cymru); Cymal 37 (Hysbysiadau cydymffurfio a hysbysiadau stop); Cymal 38 (Torri Rheoliadau Adeiladu); Cymal 39 (Atebolrwydd swyddogion corff corfforaethol); Cymal 40 (Dirymu darpariaeth benodol a wnaed o dan adran 2(2) o Ddeddf y Cymunedau Ewropeaidd 1972).

Pennod 2: Cymeradwywyr rheoli adeiladu ac arolygwyr adeiladu

Cymal 41 (Rheoleiddio proffesiwn rheoli adeiladu); Cymal 42 (Trosolwyddo swyddogaethau arolygwyr cymeradwy i gymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig); Cymal 43 (Swyddogaethau sy'n arferadwy dim ond drwy arolygwyr adeiladu cofrestredig, neu gyda chyngor arolygwyr adeiladu cofrestredig); Cymal 44 (Pwerau diodyn awdurdod

enedlaethol priodol); Cymal 45 (Gwaith adeiladu risg uwch: cymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig); Cymal 46 (Gwaith adeiladu risg uwch: cyrff cyhoeddus); Cymal 47 (Yswiriant); Cymal 48 (Tystysgrifau Planiau); Cymal 49 (Canslo hysbysiad cychwynnol); Cymal 50 (Hysbysiadau cychwynnol newydd); Cymal 51 (Casglu gwybodaeth); Cymal 52 (Gwybodaeth).

Pennod 3: Amrywiol a chyffredinol

Cymal 54 (Mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol); Cymal 55 (Apelau); Cymal 56 (Ffioedd a thaliadau).

Rhan 5

Pennod 1: Adfer a gwneud iawn

Cymal 125 (Dyletswyddau sy'n ymwneud â gwaith i anheddau etc); Cymal 126 (Cyfnodau cyfyngiadau).

Pennod 4: Diogelwch tân

Cymal 134 (Diwygio Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005).

Rhan 6

Cymal 143 (Pŵer Gweinidogion Cymru i wneud Darpariaeth Ganlyniadol); Cymal 144 (Rheoliadau); Cymal 146 (Cychwyn a darpariaeth drosiannol).

Yr Atodlen

Atodlen 4: Trosglwyddo swyddogaethau arolygwyr cymeradwy i reolwyr adeiladu cofrestredig; Atodlen 5: Mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol mewn cysylltiad â Rhan 3; Atodlen 6: Apelau a phenderfyniadau eraill.

Darpariaethau yn y Bil y mae angen cydsyniad ar eu cyfer

Rhan 1

Cymal 1 (Trosolwg o'r Ddeddf)

13. Cymal trosolwg o'r Bil cyfan yw Cymal 1, a fwriedir i gynorthwyo darllenydd y Bil i ddeall y darpariaethau sy'n dilyn.

Rhan 3

Pennod 1: Awdurdodau rheoli adeiladu a rheoliadau adeiladu

Cymal 30 (Adeiladau risg uwch etc)

14. Mae Cymal 120l yn diffinio "adeilad risg uwch" yng Nghymru a "gwaith adeiladu risg uwch" sy'n cynnwys amgylchiadau lle mae gwaith yn peri i adeilad ddod yn adeilad risg uwch neu'n peidio â bod yn adeilad risg uwch. Ystyr "adeilad risg uwch" yw adeilad sy'n cyfateb i'r disgrifiad a bennir mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru.

15. Mae'r rheoliadau o dan Gymal 30 yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol.

Cymal 31 (Awdurdodau rheoli adeiladu)

16. Mae cymal 31 yn mewnosod adran 91ZD yn Neddf Adeiladu 1984 ar gyfer Cymru sy'n rhoi pŵer i Weinidogion Cymru, mewn rheoliadau adeiladu, i ddynodi awdurdod lleol amgen i weithredu fel awdurdod rheoli adeiladu pan fo awdurdod lleol ar gyfer yr ardal yn bwriadu gwneud gwaith adeiladu risg uwch. Mae hyn er mwyn osgoi'r risg o wrthdaro buddiannau lle byddai'r awdurdod lleol fel arall yn ddatblygwr ac yn rheoleiddiwr ar gyfer adeilad risg uwch. Mae'r rheoliadau yn ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol.
17. Mae'r cymal hefyd yn mewnosod adran newydd 121A yn Neddf Adeiladu 1984 i ddiffinio awdurdodau rheoli adeiladu, ac i gadarnhau mai'r awdurdod lleol dynodedig yw'r awdurdod rheoli adeiladu mewn perthynas â gwaith a ddynodwyd iddo.

Cymal 32 (Rheoliadau adeiladu)

18. Mae cymal 32 yn mewnosod darpariaethau newydd yn Atodlen 1 i Ddeddf Adeiladu 1984 i ddarparu pwerau i reoliadau adeiladu i bennu:
- Gofynion gweithdrefnol sy'n ymwneud â rheoli adeiladu a dyroddi hysbysiadau a thystysgrifau (paragraff newydd 1A);
 - Gweithdrefnau sy'n ymwneud â cheisiadau am gymeradwyaeth rheoli adeiladu, ac i ofynion gael eu gosod ar gymeradwyaethau (paragraff newydd 1B);
 - Cymeradwyaeth cynlluniau y gall eu haelodau ddyroddi tystysgrifau, a darpariaeth ynghylch y tystysgrifau a'r cynlluniau hynny gan gynnwys yswiriant (paragraff newydd 1C);
 - Gofynion o ran rhoi, cael neu gadw gwybodaeth neu ddogfennau (paragraff newydd 1D);
 - Gofynion ar gyfer sefydlu system sy'n ymwneud ag adrodd gorfodol ar ddogfenniadau (paragraff newydd 1E);
 - Ffurf a chynnwys dogfennau a gwybodaeth sydd i'w darparu gyda cheisiadau rheoli adeiladu (paragraff newydd 1F);
 - Arolygu a phrofi (paragraff newydd 1G);
 - Pwerau i awdurdodau rheoli adeiladu ymestyn amserlenni rhagnodedig ar gyfer penderfynu ar geisiadau gyda chytundeb yr ymgeisydd (paragraff newydd 1H);
 - Hawliau i apelio yn erbyn penderfyniadau, gofynion a gweithdrefnau apelio (1I).
19. Bydd y darpariaethau hyn yn galluogi cyflwyno gweithdrefnau a gofynion newydd ar gyfer unrhyw waith, gan gynnwys adeiladau risg uwch newydd wrth iddynt gael eu dylunio a'u hadeiladu, ac ar gyfer gwaith adeiladu a wneir arnynt. Mae hefyd yn galluogi cyflwyno gweithdrefnau tebyg ar gyfer adeiladau nad ydynt o fewn cwrpas y gyfundrefn lymach lle yr ystyrir bod hyn yn fuddiol.

Cymal 33 (Deiliaid dyletswydd a dyletswyddau cyffredinol)

20. Mae cymal 33 yn diwygio Atodlen 1 i Ddeddf Adeiladu 1984, drwy ychwanegu paragraff 5A, personau penodedig, a pharagraff 5B, dyletswyddau cyffredinol. Bydd y drefn reoleiddio newydd yn rheoleiddio ac yn dwyn i gyfrif y rhai sy'n cymryd rhan yn y gwaith o ddylunio ac adeiladu adeiladau newydd, ac adnewyddu adeiladau sy'n bodoli eisoes.
21. Mae'r cymal hwn yn creu pŵer ym mharagraff 5A i'w gwneud yn ofynnol i benodiadau gael eu gwneud mewn perthynas ag unrhyw waith o dan reoliadau adeiladu, i wneud darpariaethau ynghylch natur y penodiad (gan gynnwys y penodwr, y penodai a thymor y penodiad), a phennu sefyllfaoedd lle bernir bod penodiad wedi'i wneud.
22. Mae'r cymal hwn hefyd yn creu pŵer ym mharagraff 5B i osod dyletswyddau ar bersonau perthnasol drwy gydol cyfnod dylunio ac adeiladu prosiect adeiladu. Mae'r deiliaid dyletswydd hyn yn cynnwys y rhai sy'n comisiynu neu'n ymgymryd â gwaith yn ogystal â'r rhai a benodir, sy'n cadw golwg neu'n rheoli'r gwaith. Gall y dyletswyddau hyn fod yn berthnasol i unrhyw waith dylunio neu adeiladu ar unrhyw adeilad.
23. Bydd y darpariaethau yn y cymal hwn yn disodli pŵer presennol yn Atodlen 1 i Ddeddf Adeiladu 1984, a fewnosodwyd gan Ddeddf Adeiladau Cynaliadwy a Diogel 2004.
24. Mae'r rheoliadau a wneir o dan y cymal hwn i'w gwneud mewn rheoliadau adeiladu ac maent yn ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol.

Cymal 34 (Cymhwysedd y diwydiant)

25. Mae'r cymal hwn yn diwygio Deddf 1984, gan greu pwerau i osod gofynion cymhwysedd ar bersonau penodedig a phersonau rhagnodedig. Mae'r cymal yn diffinio gofynion cymhwysedd at y diben hwn. Bydd y gofynion hyn yn berthnasol i unrhyw waith dylunio neu adeiladu ar bob adeilad ac nid adeiladau risg uwch yn unig.
26. Mae'r rheoliadau a wneir o dan y cymal hwn i'w gwneud mewn rheoliadau adeiladu ac maent yn ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol.

Cymal 35 (Cymeradwyaeth rheoli adeiladu yn darfod etc)

27. Mae cymal 35 yn mewnosod adran newydd 32 yn Neddf 1984 sy'n darparu ar gyfer darfod cymeradwyaethau rheoli adeiladu yn awtomatig ar ôl tair blynedd mewn perthynas ag unrhyw adeiladau lle nad yw'r gwaith wedi dechrau.
28. Mae hefyd yn mewnosod adran newydd 53A yn y Ddeddf sy'n gwneud darpariaeth i hysbysiadau cychwynnol a thystysgrifau planiau darfod ar ôl tair blynedd. Mewnosodir paragraff newydd 4A yn Atodlen 4 i Ddeddf 1984 i ddarparu bod hysbysiad corff cyhoeddus a thystysgrif planiau corff cyhoeddus yn darfod ar ôl tair blynedd. Mae diwygiadau canlyniadol yn gwneud adran 47 (Rhoi a derbyn hysbysiad cychwynnol) ac adran 53 (Effaith hysbysiad cychwynnol yn peidio â bod mewn grym) yn ddarostyngedig i'r adran newydd 53A.

29. Mae cymal 35 hefyd yn mewnosod darpariaeth yn adrannau newydd 32 a 53A a pharagraff 4A sy'n caniatáu i Weinidogion Cymru, mewn rheoliadau adeiladu, ddiffinio pryd y mae gwaith yn dechrau at ddibenion cymeradwyaeth yn darfod. Mae'r rheoliadau a wneir o dan y cymal hwn yn ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol.

Cymal 36 (Penderfynu ar geisiadau penodol gan yr Ysgrifennydd Gwladol neu Weinidogion Cymru)

30. Mae cymal 36 yn darparu pan fo'r awdurdod lleol, yn ei rôl fel awdurdod rheoli adeiladu, yn methu â gwneud penderfyniad ar gais rhagnodedig am adeiladau risg uwch o fewn amserlenni rhagnodedig, ac nad oes cytundeb gyda'r ymgeisydd i ymestyn yr amserlen, y gall ymgeiswyr wneud cais i Weinidogion Cymru am benderfyniad ar y cais gwreiddiol o fewn cyfnod penodedig o amser. Ni fydd yr awdurdod lleol yn gallu parhau i benderfynu ar y cais gwreiddiol unwaith y bydd cais wedi'i wneud i Weinidogion Cymru am benderfyniad yn yr achosion hyn.

31. Mae'r cymal hefyd yn darparu'r pŵer ar gyfer rheoliadau i alluogi Gweinidogion Cymru i benodi person i benderfynu ar y cais gwreiddiol, gan gynnwys rhoi swyddogaethau iddynt ac ar effaith eu penderfyniadau. Bydd gan Weinidogion Cymru, ac unrhyw berson penodedig, bwerau'r awdurdod rheoli adeiladu i benderfynu ar y cais gwreiddiol gyda Deddf 1984 a rheoliadau adeiladu yn gymwys iddynt fel y maent yn gymwys i'r awdurdod lleol.

32. Mae'r cymal yn rhoi pwerau i wneud darpariaethau ynghylch y ceisiadau hyn mewn rheoliadau adeiladu, gan gynnwys gofynion ar ymgeiswyr a gosod dyletswyddau ar yr awdurdodau lleol mewn perthynas â throsglwyddo'r cais i Weinidogion Cymru. Mae'r rheoliadau i'w gwneud mewn rheoliadau adeiladu ac maent yn ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol.

33. Bydd ymgeiswyr yn gallu apelio i'r llys ynadon yn erbyn penderfyniadau Gweinidogion Cymru.

Cymal 37 (Hysbysiadau cydymffurfio a hysbysiadau stop)

34. Mae isadran (1) o'r cymal hwn yn galluogi'r awdurdod rheoli adeiladu (h.y. yr awdurdod lleol ar gyfer yr ardal neu un a ddynodwyd gan Weinidogion Cymru yn unol â rheoliadau a wneir o dan a91ZD) i gyhoeddi hysbysiadau cydymffurfio neu hysbysiadau stop pan fo rheoliadau adeiladu yn cael eu torri neu'n debygol o gael eu torri drwy fewnosod adrannau newydd 35B i 35D yn Neddf 1984.

35. Gellir cyflwyno hysbysiad cydymffurfio (adran newydd 35B) i berson sy'n torri rheoliadau adeiladu neu'n debygol o dorri rheoliadau adeiladu neu ofyniad a osodir o dan rheoliadau adeiladu. Bydd yr hysbysiad hwn yn ei gwneud yn ofynnol i'r person gywiro'r toriad neu gymryd y camau a nodir yn yr hysbysiad o fewn y cyfnod penodedig.

36. Pan fo gwaith yn cael ei wneud sy'n torri un neu ragor o ddarpariaethau penodol rheoliadau adeiladu a bennir mewn rheoliadau at y diben hwn, lle na chydymffurfiwyd â hysbysiad cydymffurfio, neu lle byddai gwaith yn peri risg o niwed difrifol i bobl yn yr adeilad neu o amgylch yr adeilad pe bai'r adeilad yn cael ei ddefnyddio heb fod y toriad yn cael ei gywiro, gellir cyflwyno hysbysiad stop (adran newydd 35C), i'w gwneud yn ofynnol i berson stopio'r holl waith a bennir yn yr hysbysiad. Bydd apelau yn erbyn hysbysiadau stopio a chydymffurfio yn cael eu gwneud i lys ynadon.
37. Mae'r rheoliadau sy'n ymwneud â hysbysiadau cydymffurfio a hysbysiadau stop yn cael eu gwneud mewn rheoliadau adeiladu ac maent yn ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol.

Cymal 38 (Torri Rheoliadau Adeiladu)

38. Mae'r cymal hwn yn disodli'r drosedd ddiannod bresennol, y gellir ei chosbi drwy ddirwy, yn adran 35 o Ddeddf 1984 (cosb am dorri rheoliadau adeiladu), ac y gellir ei phrofi y naill ffordd neu'r llall, a hefyd yn darparu ar gyfer carcharu fel opsiwn cosbi posibl. Mae'r fersiwn a amnewidir o adran 35 hefyd yn cynyddu'r ddirwy ddyddiol uchaf gan adlewyrchu chwyddiant ers 1984 drwy gyfeirio at lefel 1 ar y raddfa safonol.
39. Yn ogystal, mae adran newydd 35(1) yn ehangu'r drosedd bresennol o dorri rheoliadau adeiladu fel ei bod hefyd yn cwmpasu gofynion a osodir o dan reoliadau adeiladu; er enghraifft, gofynion a osodwyd ar adeg rhoi cymeradwyaeth rheoli adeiladu, megis darparu cynlluniau diwygiedig.
40. Mae isadran (2) yn darparu i'r rheoliadau adeiladu wneud darpariaeth ar gyfer amddiffyniadau mewn perthynas â rheoliadau adeiladu penodol, i'w defnyddio gan bersonau y mae eu hamgylchiadau'n bodloni meini prawf yr amddiffyniad i herio ffi yn eu herbyn.
41. Mae isadran (3) o'r cymal hwn yn diwygio adran 36 o Ddeddf 1984 (hysbysiad sy'n ei gwneud yn ofynnol i gywiro gwaith nad yw'n cydymffurfio) i ymestyn y terfyn amser y gellir ei gwneud yn ofynnol ei gywiro mewn perthynas â thorri rheoliadau adeiladu o 12 mis i 10 mlynedd.
42. Mae rheoliadau o dan y ddarpariaeth hon i'w gwneud mewn rheoliadau adeiladu ac maent yn ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol.

Cymal 39 (Atebolrwydd swyddogion corff corfforaethol)

43. Mae cymal 39 yn mewnosod adran newydd 112A yn Neddf 1984 sy'n darparu, pan fo corff corfforaethol yn cyflawni trosedd o dan y Ddeddf honno, y bennir hefyd bod unrhyw gyfarwyddwr, rheolwr, ysgrifennydd neu swyddog tebyg arall o'r corff hwnnw wedi cyflawni'r drosedd honno mewn rhai amgylchiadau (pan fo'r drosedd wedi'i chyflawni gyda chydysyniad neu ymoddefiad yr unigolyn neu i'w phriodoli i esgeulustod ar ei ran).

Cymal 40 (Dirymu darpariaeth benodol a wnaed o dan adran 2(2) o Ddeddf y Cymunedau Ewropeaidd 1972).

44. Mae cymal 40 yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru mewn rheoliadau adeiladu i ddirymu darpariaethau mewn rheoliadau adeiladu a wnaed o dan adran 1(1) o Ddeddf 1984 a phwerau yn adran 2(2) o Ddeddf y Cymunedau Ewropeaidd 1972. Mae unrhyw ddiwygiadau i ddarpariaethau o'r fath i'w gwneud mewn rheoliadau adeiladu ac felly maent yn ddarostyngedig i'r weithdrefn penderfyniad negyddol.

Pennod 2: Cymeradwywyr rheoli adeiladu ac arolygwyr adeiladu

Cymal 41 (Rheoleiddio proffesiwn rheoli adeiladu)

45. Mae Cymal 41 yn diwygio Deddf Adeiladu 1984 drwy fewnosod Rhan newydd 2A yn y Ddeddf sy'n darparu ar gyfer cofrestru arolygwyr adeiladu a chymeradwywyr rheoli adeiladu. Diben cyffredinol Rhan 2A yw gwella lefelau cymhwysedd ac atebolrwydd yn y sector rheoli adeiladu drwy greu strwythur proffesiynol a rheoleiddiol unedig ar gyfer rheoli adeiladu, gan newid a moderneiddio'r fframwaith deddfwriaethol presennol.

46. Yn y dyfodol, bydd yn ofynnol i awdurdodau lleol a phob cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig, cyn arfer swyddogaethau rheoli adeiladu penodedig mewn perthynas â phrosiect adeiladu (megis cymeradwyo cynlluniau neu gyflwyno hysbysiad cychwynnol), gael ac ystyried cyngor gan arolygydd adeiladu cofrestredig. Bydd hefyd yn ofynnol iddynt ddefnyddio arolygydd adeiladu cofrestredig i gynnal gweithgareddau cyfyngedig (fel arolygiadau rheoli adeiladu).

47. Yn y dyfodol, rhaid i unigolion yn y sector preifat a'r sector cyhoeddus sy'n dymuno bod yn arolygwyr adeiladu cofrestredig fodloni'r un meini prawf safonol sylfaenol i'w rhoi ar y gofrestr. Bydd arolygwyr adeiladu cofrestredig yn gallu rhoi cyngor i'r awdurdodau rheoli adeiladu neu'r cymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig, yn unol â'r math o gofrestriad sydd ganddynt.

48. Bydd yn rhaid i'r "Arolygwyr Cymeradwy" presennol (h.y. sefydliadau) sy'n dymuno ymgymryd â gwaith rheoli adeiladu hefyd fodloni meini prawf sylfaenol i gael eu cofrestru fel cymeradwywyr rheoli adeiladu, gan ddod dan oruchwyliaeth yr awdurdod rheoleiddio. Gweinidogion Cymru yw'r awdurdod rheoleiddio yng Nghymru.

49. Mae'r adrannau fel a ganlyn:

- Mae adrannau newydd 58B i 58D yn nodi'r gofynion ar gyfer cofrestru unigolion fel arolygwyr adeiladu cofrestredig gan yr awdurdod rheoleiddio
- Mae adrannau newydd 58E i 58M yn nodi rhagor o fanylion am reoleiddio arolygwyr adeiladu cofrestredig yn barhaus gan gynnwys arolygydd sy'n gwneud cais i amrywio neu ganslo ei gofrestriad
- Mae adrannau 58N i 58P yn nodi'r gofynion ar gyfer cofrestru personau (h.y. sefydliadau neu unigolion) fel cymeradwywyr rheoli adeiladu gan yr awdurdod rheoleiddio

- Mae adrannau 58Q i 58X yn nodi rhagor o fanylion am reoleiddio cymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig yn barhaus gan gynnwys gwneud cais am amrywiad neu ganslo cofrestriad, cyhoeddi rheolau ymddygiad proffesiynol, pŵer i'r awdurdod rheoleiddio geisio gwybodaeth gan gymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig, ac ymchwiliadau a sancsiynau os bydd cymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig yn torri'r rheolau ymddygiad proffesiynol
- Mae adran 58Y yn galluogi'r awdurdod rheoleiddio i ddirprwyo rhai o swyddogaethau cofrestru'r awdurdod rheoleiddio neu bob un ohonynt o dan adrannau 58B i 58X i'w cyflawni gan berson arall.
- Mae Adran 58Z i 58Z6 yn galluogi pennu safonau gweithredol ar gyfer awdurdodau lleol a chymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig, gofynion adrodd ar arfer eu swyddogaethau rheoli adeiladu, ymchwilio i weld a ydynt yn bodloni'r safonau gweithredol, a sancsiynau lle yr ystyrir eu bod wedi methu â bodloni'r safonau.

50. Gweinidogion Cymru yw'r awdurdod rheoleiddio ar gyfer cofrestru a rheoleiddio arolygwyr adeiladu a chymeradwywyr rheoli adeiladu yn barhaus. Mae adran 58Y yn galluogi Gweinidogion Cymru ar gyfer Cymru i ddirprwyo rhai o swyddogaethau'r awdurdod rheoleiddio neu bob un ohonynt o dan adrannau 58B i 58X i'w cyflawni gan berson arall.

Cymal 42 (Trosglwyddo swyddogaethau arolygwyr cymeradwy i gymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig) ac Atodlen 4

51. Ar hyn o bryd, mae Rhan 2 o Ddeddf Adeiladu 1984 yn darparu ar gyfer Arolygwyr Cymeradwy (gan gynnwys sefydliadau ac unigolion) i oruchwylio gwaith adeiladu. Mae'r cymal hwn, ac Atodlen 4, yn gwneud nifer o ddiwygiadau canlyniadol i ddarpariaethau yn Neddf Adeiladu 1984, yn Rhan 2 yn bennaf, fel bod cyfeiriadau at Arolygwyr Cymeradwy yn cael eu newid i fod yn gyfeiriadau at gymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig.

Cymal 43 (Swyddogaethau sy'n arferadwy dim ond drwy arolygwyr adeiladu cofrestredig, neu gyda chyingor arolygwyr adeiladu cofrestredig)

52. Mae cymal 43 yn mewnosod adrannau newydd 46A a 54B yn Neddf Adeiladu 1984. Mae adran 46A yn darparu mai dim ond drwy arolygydd adeiladu cofrestredig y gall awdurdod rheoli adeiladu gyflawni gweithgarwch cyfyngedig (a ddiffinnir yn yr adran hon). Mae'n darparu hefyd y bydd swyddogaethau rheoli adeiladu rhagnodedig yn cael eu pennu fel swyddogaethau y bydd awdurdodau rheoli adeiladu dim ond yn gallu eu cyflawni ar ôl cael ac ystyried cyngor arolygydd adeiladu cofrestredig yn gyntaf. Mae adran newydd 54B yn gwneud yr un ddarpariaeth mewn perthynas â chymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig.

53. Bydd y swyddogaethau hyn yn cael eu rhagnodi mewn rheoliadau adeiladu sy'n ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol.

Cymal 44 (Pwerau diofyn awdurdod cenedlaethol priodol)

54. Mae cymal 44 yn diwygio adrannau 116 i 118 o Ddeddf Adeiladu 1984 ac yn egluro pwerau Gweinidogion Cymru yn rhannol. Mae'r cymal hwn yn galluogi'r awdurdod cenedlaethol priodol (h.y. Gweinidogion Cymru yng Nghymru) lle mae wedi'i fodloni bod awdurdod lleol wedi methu â chyflawni ei swyddogaethau o dan y Ddeddf, i wneud gorchymyn sy'n datgan eu bod yn ddiofyn ac yn eu cyfarwyddo i gyflawni eu swyddogaethau mewn ffordd benodol ac o fewn amserlen benodol. Os bydd awdurdod lleol yn methu â chydymffurfio â'r gorchymyn hwn, caiff yr awdurdod cenedlaethol priodol wneud gorchymyn trosglwyddo i aseinio iddo'i hun swyddogaethau rheoli adeiladu penodedig sy'n perthyn i'r corff yn ddiofyn. Mae is-adran newydd (5) hefyd yn caniatáu i Weinidogion Cymru wneud gorchymyn trosglwyddo pan fo wedi ei fodloni bod yr awdurdod lleol wedi arfer ei swyddogaethau mewn ffordd sy'n methu'r safonau disgwylidig neu sy'n rhoi personau mewn perygl ac sy'n debygol o barhau i wneud hynny. Gwneir y gorchymyn heb unrhyw weithdrefn.

Cymal 45 (Gwaith adeiladu risg uwch: cymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig)

55. Mae'r cymal yn diwygio Rhan 2 o Ddeddf Adeiladu 1984 mewn perthynas â gwaith adeiladu risg uwch. Mae Rhan 2 yn nodi'r drefn rheoli adeiladu lle mae gwaith adeiladu yn cael ei oruchwylio gan arolygydd cymeradwy (i'w ailenwi'n gymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig gan gymal 43 o'r Bil).

56. Mae'r diwygiadau i adrannau 47 a 51A o Ddeddf Adeiladu 1984 yn dileu'r gallu i bersonau sy'n gwneud unrhyw waith adeiladu sy'n waith adeiladu risg uwch ddewis eu corff rheoli adeiladu eu hunain. Ar gyfer gwaith o'r fath dim ond yr awdurdod lleol ar gyfer yr ardal neu'r awdurdod lleol fel y'i dynodir gan Weinidogion Cymru fydd yn gallu gweithredu fel awdurdod rheoli adeiladu. Pan fydd newidiadau'n arwain at waith yn dod yn waith adeiladu risg uwch, bydd yn ofynnol canslo'r hysbysiad gwreiddiol a hysbysu'r awdurdod lleol. Mae'r cymal hwn hefyd yn diwygio adran 55 o Ddeddf 1984 i ddarparu ar gyfer hawl i apelio yn erbyn hysbysiad canslo. Yng Nghymru, bydd apelau yn mynd i'r llys ynadon.

57. Yn dechnegol, cyflawnir y newid hwn drwy wahardd cyflwyno hysbysiad cychwynnol neu hysbysiad diwygio mewn perthynas â gwaith adeiladu risg uwch.

Cymal 46 (Gwaith adeiladu risg uwch: cyrff cyhoeddus)

58. Mae cymal 46 yn mewnosod adran newydd 54A yn y Ddeddf. Mae adran 54A yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru i wneud rheoliadau sy'n diwygio adrannau 5, 54 ac Atodlen 4 i'r Ddeddf mewn perthynas ag adeiladau risg uwch. Byddai'r pŵer hwn yn galluogi Gweinidogion Cymru i greu cyfundrefn adeiladau risg uwch wedi'i haddasu ar gyfer cyrff cyhoeddus, er enghraifft, atal corff cyhoeddus rhag cyflwyno hysbysiad corff cyhoeddus (hysbysiad a roddir i'r awdurdod lleol i oruchwylio eu gwaith adeiladu eu hunain yn lle'r awdurdod lleol) ar gyfer gwaith adeiladu risg uwch. Mae rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru o dan adran newydd 54A yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol.

Cymal 47 (Yswiriant)

59. Mae cymal 47 yn diwygio adran 47 o Ddeddf Adeiladu 1984. Mae'r diwygiad yn caniatáu i Weinidogion Cymru ddynodi cyrff i gymeradwyo cynlluniau yswiriant a hefyd i gyhoeddi canllawiau ynghylch digonolrwydd cynlluniau yswiriant.

Cymal 48 (Tystysgrifau Planiau)

60. Mae'r cymal hwn yn diwygio adran 50 o Ddeddf 1984 mewn perthynas â rhoi tystysgrifau planiau. Mae'n cynnwys darpariaeth sy'n nodi'r amodau y mae'n rhaid eu bodloni er mwyn i gymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig ddyroddi tystysgrif planiau. Y rhain yw bod yn rhaid i'r cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig fod wedi arolygu'r planiau llawn neu unrhyw blaniau sy'n ddigonol at ddibenion dyroddi tystysgrif planiau ar gyfer y gwaith (adran newydd 50(1A)(a)); nad yw'r planiau'n ddiffygiol (adran newydd 50(1A)(b)); bod y cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig wedi'i fodloni y bydd y gwaith a gwmpesir gan y planiau, os caiff ei gyflawni yn unol â'r planiau, yn cydymffurfio â gofynion rheoliadau adeiladu (adran newydd 50(1A)(c)); a bod gofynion ymgynghori perthnasol wedi'u bodloni (adran newydd 50(1A)(d)).

61. Pan fo'r cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig wedi arolygu planiau sy'n ddigonol at ddibenion dyroddi tystysgrif planiau o dan adran newydd 50(1A)(a)(ii), mae adran newydd 50(7A)(c) yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n ei gwneud yn ofynnol i fanylion y planiau pellach y mae'n rhaid i'r cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig eu pennu yn y dystysgrif planiau. Pan fo'r amodau wedi'u bodloni, a'r person sy'n gwneud y gwaith yn gofyn am hynny, mae adrannau newydd 50(1B) ac (1C) yn ei gwneud yn ofynnol i'r cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig ddyroddi tystysgrif planiau. Mae adran newydd 50(1D) yn ei gwneud yn ofynnol i dystysgrifau planiau gael eu darparu ar y ffurf ragnodedig.

62. Mae adran newydd 50(7A) yn galluogi Gweinidogion Cymru, mewn rheoliadau adeiladu, i ragnodi amgylchiadau pan fo'n rhaid dyroddi tystysgrif planiau a'r canlyniadau os na ddyroddir tystysgrif planiau o dan yr amgylchiadau rhagnodedig hynny, er enghraifft bod yr hysbysiad cychwynnol a ddyroddwyd ar gyfer y gwaith yn peidio â chael effaith.

63. Mae'r cymal hefyd yn gwneud diwygiadau i baragraff 2 o Atodlen 4 i Ddeddf Adeiladu 1984 i wneud darpariaeth gyfatebol mewn perthynas â hysbysiad tystysgrif planiau corff cyhoeddus.

64. Mae'r pwerau rheoleiddio o dan y darpariaethau hyn i'w gwneud mewn rheoliadau adeiladu ac maent yn ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol.

Cymal 49 (Canslo hysbysiad cychwynnol)

65. Mae'r cymal hwn yn diwygio adran 52 o Ddeddf Adeiladu 1984 i wneud darpariaeth newydd mewn perthynas â chanslo hysbysuadau cychwynnol

gan cymeradwywyr rheoli adeiladu cofrestredig, awdurdodau lleol a'r person sy'n bwriadu gwneud y gwaith.

Cymal 50 (Hysbysiadau cychwynnol newydd)

66. Mae'r cymal hwn yn diwygio adrannau 47, 53 a 55 o Ddeddf Adeiladu 1984 ac yn mewnosod adrannau 53B i 53E newydd.
67. Mae'r diwygiadau i adran 53 o Ddeddf Adeiladu 1984 yn nodi o dan ba amgylchiadau y gellir rhoi hysbysiad cychwynnol newydd. Mewn achosion o ganslo y cyfeirir atynt yn adran 53(7)(a) rhaid i'r hysbysiad cychwynnol newydd ddilyn y broses yn adran 53B.
68. Mae'r broses yn adran 53B yn ei gwneud yn ofynnol i'r cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig, unwaith y bydd yr hysbysiad cychwynnol wedi'i dderbyn, gyflwyno tystysgrif drosglwyddo sy'n gorfod cadarnhau nad yw gwaith heb ei orffen hyd at ddyddiad y dystysgrif yn mynd yn groes i unrhyw ddarpariaeth yn y rheoliadau adeiladu. I'r gwrthwyneb, os nad yw'r cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig yn gallu penderfynu a yw'r gwaith anorffenedig yn bodloni rheoliadau adeiladu, rhaid iddo nodi pam mewn hysbysiad i'r person sy'n gwneud y gwaith, neu'r person sy'n bwriadu gwneud y gwaith, a darparu copi o'r hysbysiad hwnnw i'r awdurdod lleol.
69. Rhaid i'r cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig gyflwyno adroddiad trosglwyddo gydag unrhyw gynlluniau, dogfennau neu wybodaeth arall sy'n gysylltiedig â chadarnhau'r dystysgrif drosglwyddo.
70. Rhaid cyflwyno hwn i'r awdurdod lleol o fewn y cyfnod perthnasol a nodir yn yr adran hon (21 o ddiwrnodau neu unrhyw gyfnod arall a ragnodir mewn rheoliadau) neu unrhyw estyniad y cytunwyd arno i'r cyfnod hwnnw fel y cytunwyd arno gyda'r awdurdod lleol. O dan adran 53C rhaid i'r awdurdod lleol, drwy hysbysiad, dderbyn neu wrthod y dystysgrif a'r adroddiad cyn diwedd y cyfnod perthnasol. Mae'r ddarpariaeth hon hefyd yn caniatáu i'r awdurdod lleol, drwy hysbysiad, ofyn am ragor o wybodaeth a'i gwneud yn ofynnol i'r cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig roi i'r awdurdod lleol unrhyw wybodaeth a bennir yn yr hysbysiad o fewn y cyfnod perthnasol. Pan fo'r awdurdod lleol yn gofyn am ragor o wybodaeth, rhaid rhoi copi o'r hysbysiad hefyd i'r person sy'n gwneud y gwaith.
71. Rhaid i'r cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig roi'r wybodaeth a bennir yn yr hysbysiad i'r awdurdod lleol cyn diwedd y cyfnod o saith niwrnod sy'n dechrau ar y diwrnod y rhoddir yr hysbysiad, neu unrhyw gyfnod arall a ragnodir mewn rheoliadau. Gall y cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig ofyn i'r cyfnod hwn gael ei estyn gyda chytundeb yr awdurdod lleol.
72. Mae adran 53D yn nodi effaith canslo hysbysiad cychwynnol pan fo hysbysiad cychwynnol newydd wedi'i gyflwyno. Mae adran 53D yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod lleol ganslo'r hysbysiad cychwynnol pan

nad yw'r cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig yn rhoi tystysgrif drosglwyddo ac adroddiad trosglwyddo i'r awdurdod lleol yn unol ag adran 53B(2) neu pan fo'r awdurdod lleol yn gwrthod y dystysgrif drosglwyddo a'r adroddiad trosglwyddo yn unol ag adran 53C.

73. Mae adran 53D hefyd yn rhoi pwerau i'r person sy'n gwneud y gwaith i ganslo'r hysbysiad cychwynnol cyn i'r awdurdod lleol dderbyn neu wrthod y dystysgrif drosglwyddo a'r adroddiad yn unol ag adran 53B, h.y. tynnu'n ôl o'r broses drosglwyddo yn wirfoddol. Pan wrthodir tystysgrif drosglwyddo, neu pan fydd y datblygwr yn tynnu'n ôl o'r broses drosglwyddo yna daw'r broses drosglwyddo i ben a daw unrhyw waith yn ddarostyngedig i brosesau gorfodi a goruchwylio awdurdodau lleol.
74. Mae adran 53E yn cyfyngu ar swyddogaethau cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig pan fo hysbysiad cychwynnol wedi'i dderbyn yn dilyn newid cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig a chanslo'r hysbysiad cychwynnol o ganlyniad i gamau disgyblu. Yn ystod y cyfnod trosglwyddo mae'r 'broses drosglwyddo' yn dileu'r gallu i'r cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig ddyroddi cynlluniau, tystysgrif derfynol neu hysbysiad diwygio.
75. Mae'r diwygiadau a wnaed i adran 47 yn croesgyfeirio at y darpariaethau newydd a diwygiadau i adran 55 gan sicrhau bod hawl i apelio yn erbyn awdurdod lleol yn gwrthod tystysgrif neu adroddiad trosglwyddo.
76. Yn ogystal, mae'r cymal hwn yn diwygio adran 53 o Ddeddf Adeiladu 1984 i ganiatáu i Weinidogion Cymru gyhoeddi canllawiau mewn perthynas â'r broses drosglwyddo newydd i helpu i weithredu'r gyfundrefn yn ddidrafferth.

Cymal 51 (Casglu gwybodaeth)

77. Mae cymal 51 yn diwygio adran 53 o Ddeddf Adeiladu 1984 er mwyn galluogi awdurdod lleol i geisio gwybodaeth gan y person a ddangosir ar yr hysbysiad cychwynnol fel y cymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig pan fydd wedi rhoi'r gorau i oruchwylio prosiect. Gallai hyn gynnwys ei gwneud yn ofynnol i berson nad yw bellach yn gymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig ddarparu ei holl gofnodion o oruchwylio gwaith adeiladu. Mae'r ddarpariaeth yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw wybodaeth a ddarperir i'r awdurdod lleol gael ei chopio hefyd i'r person sy'n gwneud y gwaith a hefyd yn rhoi pŵer i'r person sy'n cyflawni'r gwaith, drwy hysbysiad, ei gwneud yn ofynnol i wybodaeth arall y gallai fod ei hangen ar gymeradwywr rheoli adeiladu cofrestredig newydd.

Cymal 52 Gwybodaeth

78. Mae Cymal 52(1) a (2) yn diwygio Deddf Adeiladu 1984 i fewnosod adrannau newydd 56A – C sydd ond yn gymwys mewn perthynas â Lloegr. Mae 52(3) yn datgymhwyso a.56 o Ddeddf 1984 i Loegr a hefyd yn gwneud rhai mân ddiwygiadau i a.56 sy'n ganlyniadol ar ddarpariaethau'r Bil ac sy'n ymwneud â Chymru yn unig. I'r graddau y mae'r diwygiadau a

wneir gan y cymal hwn yn berthnasol i Gymru, byddent o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd.

Pennod 3: Amrywiol a chyffredinol

Cymal 54 (Mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol) ac Atodlen 5

79. Mae darpariaethau Rhan 3 o'r Bil yn cynnwys newidiadau i Ddeddf Adeiladu 1984. Nodir mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol sy'n deillio o'r newidiadau hynny yn Atodlen 5. I'r graddau y mae'r darpariaethau yn Atodlen 5 i'r Bil yn ganlyniadol ar ddarpariaethau yn Rhan 3 sy'n gymwys i Gymru, maent yn ddarpariaethau a fyddai o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd ac felly mae angen cydsyniad y Senedd.

Cymal 55 (Apelau) ac Atodlen 6

80. Mae cymal 55 yn ymwneud ag Atodlen 6, sy'n gwneud darpariaeth ar gyfer newidiadau i'r broses apelio o dan Ddeddf Adeiladu 1984. I'r graddau y mae'r darpariaethau yn Atodlen 6 yn gymwys i Gymru, maent yn ddarpariaethau a fyddai o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd ac felly mae angen cydsyniad y Senedd.

81. Mae Atodlen 6 yn cynnwys diwygiadau i Ddeddf Adeiladu 1984 sy'n ymwneud ag apelau a phenderfyniadau eraill. Caiff apelau yn erbyn penderfyniadau penodol gan awdurdodau lleol yng Nghymru eu cyfeirio at Weinidogion Cymru. Darllenir cyfeiriadau at yr Ysgrifennydd Gwladol bellach fel pe baent yn gyfeiriadau at Weinidogion Cymru, ac mae cyfeiriadau apêl at lys ynadon yn parhau.

Cymal 56 (Ffioedd a thaliadau)

82. Mae'r cymal hwn yn galluogi Gweinidogion Cymru, fel yr "awdurdod cenedlaethol priodol" i wneud darpariaeth sy'n caniatáu i ffioedd gael eu codi neu eu hadennill ac i ragnodi swm y ffioedd a'r taliadau a godir gan Weinidogion Cymru neu awdurdodau lleol Cymru ar gyfer swyddogaethau Deddf Adeiladu 1984. Mae'r rheoliadau a wneir o dan yr adran hon yn dilyn y weithdrefn negyddol.

Rhan 5

Pennod 1: Adfer a gwneud iawn

Cymal 125 (Dyletswyddau sy'n ymwneud â gwaith i anheddau etc)

83. Mae'r cymal hwn yn diwygio Deddf Mangreoedd Diffygiol 1972 drwy fewnosod adran 2A newydd. Mae'r adran 2A newydd yn darparu, ar gyfer adeiladau sy'n cynnwys un neu fwy o anheddau, pan wneir gwaith fel rhan o fusnes arferol, fod dyletswydd i'r gwaith hwnnw fod fel petai wedi'i wneud gan weithiwr cymwys neu mewn modd proffesiynol gyda deunyddiau priodol, fel bod yr anedd, o ran y gwaith, yn addas i bobl fyw ynddi. Dim

ond i waith perthnasol a wneir ar ôl i'r ddarpariaeth ddod i rym y mae'r ddyletswydd newydd a grëir yn berthnasol.

Cymal 126 (Cyfnodau cyfyngiadau)

84. Mae'r cymal hwn yn gwneud nifer o newidiadau i estyn cyfnod y cyfyngiad (h.y. y cyfnod y mae'n rhaid cymryd camau cyfreithiol ynddo) mewn perthynas â gweithredu o dan adran 1 o Ddeddf Mangreoedd Diffygiol 1972 ac (y rhai sydd eto i'w cychwyn) adran 38 o Ddeddf Adeiladu 1984 o'r chwe blynedd bresennol i bymtheg, yn bennaf drwy fewnosod adran 4B newydd yn Neddf Cyfyngiadau 1980 (isadran (1)).
85. Mae'r cymal hefyd yn darparu yn is-adran (3) y bydd cyfnod y cyfyngiad estynedig, mewn perthynas â chamau gweithredu o dan a.1 o'r Ddeddf Mangreoedd Diffygiol yn unig, yn gymwys yn rhagolygol (h.y. mewn perthynas â gwaith yn y dyfodol) ac yn ôl-weithredol (h.y. mewn perthynas â gwaith sydd eisoes wedi'i wneud o fewn 15 mlynedd i ddechrau'r ddarpariaeth). Lle byddai cyfnod cyfyngiad sydd wedi'i adfywio yn para llai na 90 diwrnod (a elwir yn "y cyfnod cychwynnol"), mae is-adran (4) yn darparu y bydd yn para am 90 diwrnod, er mwyn rhoi'r amser angenrheidiol i ddarpar hawlwr geisio cyngor a chyflwyno hawliad.
86. Pan fydd cyfnod cyfyngiad yn cael ei estyn yn ôl-weithredol, h.y. pan fo cyfnod cyfyngiad blaenorol o chwe blynedd wedi dod i ben ac yn cael ei adfywio gan y ddarpariaeth hon, mae'r cymal yn nodi dau fesur diogelu i sicrhau tegwch yn y trafodion. Yn gyntaf, mae is-adran (5) yn darparu, pan fo hawliad yn cael ei gyflwyno a bod parhau â'r hawliad yn torri hawliau dynol diffynnydd, fod yn rhaid i'r llys wrthod yr hawliad. Yn ail, mae is-adran (6) yn darparu, pan fo hawliad wedi'i wrthod o'r blaen, na fydd y cyfnod cyfyngiadau estynedig, ynddo'i hun, yn ddigon i ailagor yr hawliad.

Cynhyrchion Adeiladu

Pennod 4: Diogelwch Tân

Cymal 134 (Diwygio Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005)

87. Mae'r cymal hwn yn nodi diwygiadau i Orchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 ('y Gorchymyn Diogelwch Tân' neu 'FSO') o ran dyletswyddau ar y person cyfrifol. Byddai'r diwygiadau'n ei gwneud yn ofynnol, pan fo'r person cyfrifol yn penodi person i'w gynorthwyo i wneud neu adolygu asesiadau risgiau tân, fod yn rhaid iddo sicrhau bod y person yn berson cymwys a bod yn rhaid cofnodi'r asesiad ar gyfer yr holl adeiladau a gwmpesir gan yr FSO, a bod y personau cyfrifol eu hunain yn cael eu hadnabod i breswylwyr a phersonau cyfrifol eraill. Mae hyn yn cywiro diffygion amlwg yn yr FSO: ar hyn o bryd nid oes unrhyw ddarpariaethau penodol ynghylch cymhwysedd ac ar gyfer rhai safleoedd nid oes gofyniad i gofnodi'r asesiad mewn unrhyw ffordd.

88. Bydd y cymal hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i bersonau cyfrifol ar gyfer adeiladau sy'n cynnwys dwy set neu fwy o anheddau domestig ddarparu gwybodaeth berthnasol am ddiogelwch tân i breswylwyr ac mae'n rhagnodi'r math o wybodaeth sy'n berthnasol. Mae hefyd yn darparu y gellir pennu mathau ychwanegol o wybodaeth drwy reoliadau.
89. Mae darpariaethau eraill yn y Cymal yn cynnwys cryfhau'r ddarpariaeth sy'n ymwneud â chanllawiau statudol a gyhoeddwyd o dan Erthygl 50 o'r Gorchymyn Diogelwch Tân, a chynyddu lefel y dirwyon o Lefel 3 (£1,000) i Lefel 5 (diderfyn) ar gyfer troseddau penodol gan gynnwys troseddau mewn perthynas â dynwared arolygydd, a methu â chydymffurfio â gofynion penodol a osodir gan arolygydd.
90. Ni fydd rhai o'r darpariaethau a wneir yn erthygl 22A o'r FSO, a'r erthygl 22B newydd, yn gymwys i Gymru. Y rheswm am hyn yw eu bod yn dibynnu ar gysyniad a diffiniad y Bil o "berson atebol", na fydd yn berthnasol i Gymru yn yr un modd.

RHAN 6: CYFFREDINOL

(Cymal 143) (Pŵer Gweinidogion Cymru i wneud darpariaeth ganlyniadol)

91. Mae cymal 143 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i wneud diwygiadau canlyniadol sy'n deillio o Ran 3 o'r Bil hwn, a chymal 134, neu reoliadau a wneir oddi tano. Caiff rheoliadau sy'n gwneud darpariaeth ganlyniadol ddiwygio, diddymu neu ddirymu deddfiad. Mae unrhyw reoliadau sy'n diwygio neu'n diddymu deddfwriaeth sylfaenol yn dilyn y weithdrefn gadarnhaol. Mae unrhyw reoliadau eraill o dan y cymal hwn yn dilyn y weithdrefn negyddol.

Cymal 144 Rheoliadau

92. Mae cymal 144 yn sicrhau y gall rheoliadau a wneir o dan y Bil Diogelwch Adeiladau gynnwys unrhyw ddiwygiadau canlyniadol yn ogystal â darpariaethau trosiannol ac ymdrin ag unrhyw faterion cysylltiedig eraill. Mae'r cymal hwn hefyd yn darparu bod rheoliadau a wneir o dan y Bil hwn i'w gwneud drwy offeryn statudol ac yn nodi pa setiau o reoliadau sy'n gofyn am y weithdrefn gadarnhaol. Dim ond ar gyfer gweithdrefnau craffu Senedd San Steffan y mae'r cymal hwn yn darparu oherwydd, ac eithrio rheoliadau o dan gymal 143 (nad yw cymal 144 yn gymwys iddynt), nid yw'r Bil yn cynnwys unrhyw bwerau gwneud rheoliadau annibynnol ar gyfer Gweinidogion Cymru. Mae'r holl bwerau i wneud is-ddeddfwriaeth ar gyfer Gweinidogion Cymru yn bwerau i'w cynnwys yn y BA84. Mae'r adran 120A newydd (a fewnosodir yn y BA84 gan baragraff 77 o Atodlen 5) yn gwneud darpariaethau cyfatebol ar gyfer craffu gan y Senedd. Fodd bynnag, i'r graddau y gallai'r Senedd wneud darpariaeth debyg mewn Bil yn y Senedd, byddai cymal 144 o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd.

Cymal 146 (Cychwyn a darpariaeth drosiannol)

93. Er mai cymal anweithredol yw hwn, i'r graddau y mae darpariaethau'r Bil yn gymwys i Gymru, byddai o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd i wneud darpariaeth debyg sy'n rhoi pwerau o'r fath i Weinidogion Cymru.

Rhesymau dros wneud y darpariaethau hyn ar gyfer Cymru yn y Bil Diogelwch Adeiladau

Diogelwch adeiladau

94. Cyhoeddwyd papur yn datgan ein safbwynt gennym yn 2020 yn amlinellu'r diwygiadau i ddiogelwch adeiladau yr oeddem yn bwriadu ymgynghori arnynt ac yn nodi ein disgwyliadau i'r sector. Roedd y diwygiadau hyn yn adeiladu ar y gwaith a nodwyd gan Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau Llywodraeth Cymru yn ei adroddiad 'Map tuag at Adeiladau mwy diogel yng Nghymru'. Yn yr adroddiad hwn, nodwyd paramedrau ymateb Cymru i'r materion a godwyd gan Adolygiad Hackitt.

Y Papur Gwyn

95. Yn dilyn hynny, roedd y Papur Gwyn: Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru a gyhoeddwyd ar 12 Ionawr 2021 yn nodi mwy o fanylion am y nodau polisi y bwriedir i raglen waith Llywodraeth Cymru eu cyflawni. Roedd hyn yn cynnwys:

- Y Cyfnod Dylunio ac Adeiladu gan gynnwys deiliaid dyletswyddau, pyrth a chyfyngu ar y rhai sy'n gallu cymeradwyo adeiladau risg uchel;
- Rheoleiddio'r Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau, gan gynnwys cofrestru a goruchwyllo gweithwyr proffesiynol sy'n cymeradwyo adeiladau;
- Cofnod gwybodaeth ar yr adeilad sy'n dal gwybodaeth berthnasol ac sy'n cael ei ddatblygu drwy gydol oes yr adeiladau;
- Y Cyfnod Meddiannaeth, gan gynnwys sefydlu deiliad dyletswydd ar gyfer yr adeilad a'r angen am asesiadau risg. Bydd y ddarpariaeth hefyd yn ymdrin â'r wybodaeth a roddir i breswylwyr am yr adeilad, ond hefyd y rolau a'r cyfrifoldebau sydd gan breswylwyr yn yr adeiladau hyn.

96. Er y bydd angen mynd â deddfwriaeth sylfaenol drwy'r Senedd ar rai o'r nodau hyn, yn enwedig y rhai sy'n ymwneud â'r cyfnod meddiannaeth ym mywyd adeilad, nododd y papur gwyn fod y Bil yn gyfle i gymryd camau cynharach yn ein hymdrechion i ymateb i'r angen i foderneiddio'r system rheoli adeiladau a'r ffordd y mae'r diwydiant adeiladu yn cyflawni ei gyfrifoldebau. Mae'r Bil hwn yn darparu'r cam cynnar hwn ar gyfer y cyfnod dylunio ac adeiladu.

Cyffredinrwydd systemau

97. Ers trosglwyddo swyddogaethau dros Reoliadau Adeiladu i Weinidogion Cymru yn 2012 mae'r newidiadau a ddatblygwyd yng Nghymru wedi ymdrin yn bennaf ag agweddau technegol ar y rheoliadau e.e. y newidiadau i arbed ynni (Rhan L) a chyflwyno systemau llethu tân mewn adeiladau preswyl. Felly, mae'n dal yn wir bod y system rheoli adeiladu ar gyfer Cymru a Lloegr yn dal i fod yr un fath i raddau helaeth.

98. Er y bwriedir i'r cynigion ar gyfer y cam dylunio ac adeiladu a gynhwysir yn y Papur Gwyn ymateb i raddfa wahanol iawn o'r problemau a ganfuwyd gan Adolygiad Hackitt o gymharu â Lloegr, mae'r newidiadau arfaethedig i'r deddfwriaeth sylfaenol graidd, Deddf Adeiladu 1984 (Deddf 1984), y mae'r Bil bellach yn eu cynnig, yn darparu'r arfau angenrheidiol y byddai Gweinidogion Cymru yn gallu eu defnyddio i foderneiddio'r system yng Nghymru. Mae cadw strwythur tebyg yn Neddf 1984 o fudd i ddefnyddwyr ddwy ochr y ffin.

99. Yn yr un modd ar gyfer cyfraith diogelwch tân, er y bydd y drefn reoleiddio yn wahanol maes o law rhwng Cymru a Lloegr, mae cysyniadau craidd diogelwch tân (megis cymhwysedd mewn asesu risgiau tân) yn aros yr un fath yn y ddwy wlad ac yn wir mewn manau eraill. Gan fod llawer o landlordiaid yn berchen ar eiddo yng Nghymru a Lloegr, mae rhywfaint o fudd unwaith eto o ran cynnal dull gweithredu cyson eang.

Pwrpasol i Gymru

100. Nid yw'r cynigion yn ymwneud â chymhwyso cynigion y DU ar Gymru. Mae'r darpariaethau yn y Bil sy'n dod o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd yn ddiwygiadau pwrpasol i raddau helaeth i Ddeddf 1984 sy'n addas i'r materion diogelwch adeiladau yng Nghymru. Mae pob un ohonynt yn gwbl gyson â'n Papur Gwyn "Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru", a gyhoeddwyd ym mis Ionawr 2021.

Goblygiadau ariannol

Diogelwch adeiladau

101. Mae asesiad annibynnol wedi'i gynnal ar effaith y cynigion sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau a gynhwysir yn y memorandwm cydsyniad deddfwriaethol hwn. Bydd hwn ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru. Daw'r effeithiau isod o'r adroddiad hwnnw.

Manteision

102. Bydd tri phrif fath o fanteision yn deillio o'r cynigion ar gyfer adeiladau Categori 1 (adeiladau 18m neu fwy o uchder neu fwy na 6 llawr ac sy'n cynnwys dwy annedd neu fwy):

- Llai o anafusion, marwolaethau, difrod i adeiladau neu golled o ganlyniad i lai o dân a methiant strwythurol;
- Osgoi costau sy'n deillio o ddatrys mater systemig arall;
- Arbedion ehangach o ran costau i'r diwydiant adeiladu, perchnogion adeiladau a lesddeiliaid.

103. Ar gyfer cyfrifoldebau ychwanegol deiliaid dyletswydd mewn perthynas â gwaith adeiladu arall, bydd y cynigion yn cynyddu'r amser a dreulir yn gwirio bod y gwaith yn cydymffurfio â rheoliadau adeiladu, a bod gwybodaeth a gweithgareddau'n cael eu cydgysylltu ar draws deiliaid dyletswydd. Disgwylir i hyn leihau faint o waith nad yw'n cydymffurfio sy'n cael ei wneud bob blwyddyn yn ogystal â darparu atebolrwydd cliriach am gydymffurfio. Disgwylir i'r budd cyffredinol fod yn £2.3m

104. Nid oes gwerth ariannol wedi'i roi i rai manteision oherwydd absenoldeb sylfaen dystiolaeth ddigon cadarn, neu nid oedd modd gwneud hynny'n gymesur. Mae'r manteision hyn yn cynnwys:
- rhoi sicrwydd i breswylwyr bod risgiau i'w diogelwch a'u cartrefi wedi'u lleihau, a lliniaru effeithiau negyddol ar iechyd meddwl a llesiant
 - mwy o hyder fel darparwr morgais/yswiriwr, a ddylai gynyddu faint o'r cynhyrchion hyn sydd ar gael, a'u gwerth, i lesddeiliaid a phreswylwyr
 - gallai gweithwyr dylunio ac adeiladu elwa ar amgylchedd gweithredu mwy tryloyw o ganlyniad i fframwaith atebolrwydd cyson
 - mae'n debygol y bydd manteision ychwanegol i ddiogelwch adeiladau y tu allan i'r cwmpas drwy sicrhau bod swyddogaethau goruchwylio a chymhwysedd arolygwyr a chymeradwywyr adeiladau yn well.

Costau

105. Disgwylir i gynigion y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau greu costau. Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif y bydd costau ar gyfer gofynion newydd y gyfundrefn yn dod o dan y penawdau a ganlyn:
- Pyrth; gan fod angen gwaith ychwanegol i ddangos cydymffurfiaeth ac i fodloni gofynion porth penodol, yn ogystal ag oedi yn y broses adeiladu hyd nes bod gofynion y pyrth wedi'u bodloni.
 - Cyfrifoldebau deiliaid dyletswydd; wrth i unigolion ymgymryd â chyfrifoldeb am gamau gweithredu penodol yn y cyfnod dylunio ac adeiladu.
 - Llinyn Aur; gan fod yn rhaid paratoi a rhannu gwybodaeth newydd ar agweddau diogelwch yr adeilad i'w defnyddio yn y dyfodol a/neu gan ddeiliaid dyletswydd/rheoleiddwyr eraill.
 - Sancsiynau ac apelau; pan fo rheoleiddwyr yn ymyrryd oherwydd diffyg cydymffurfio, gan gynnwys uwchgyfeirio ac apelio ar adegau penderfynu allweddol,
 - Costau eraill gan reoleiddwyr; wrth i'r rheoleiddiwr chwarae rhan fwy gweithredol yn y gwaith goruchwylio a darparu trosolwg, gan gynnwys ymchwil.

106. Y rheoleiddiwr a'r diwydiant fydd yn ysgwyddo'r costau a disgwylir iddynt fod yn £1.0m i'r diwydiant a £0.6m i'r rheoleiddiwr.

107. O'r ffigurau hyn, nodir bod y costau ariannol yn drech na'r manteision ariannol yn sgil ymgymryd â'r newidiadau. Fodd bynnag, mae cynnwys y manteision nad ydynt yn rhai ariannol, megis sicrwydd preswylwyr eu bod yn ddiogel yn eu cartrefi, mwy o hyder gan yswirwyr a benthycwyr morgeisi ac amgylchedd gweithredu cliriach i'r diwydiant adeiladu, ystyrir bod y cynigion yn cynrychioli gwerth am arian.

108. Bydd costau penodol ar gyfer elfen y Cymal Diogelwch Tân yn effeithio ar 'bersonau cyfrifol' fel y disgrifir yn yr FSO, h.y. perchnogion adeiladau, landlordiaid a chyflogwyr. Bydd graddau'r effaith ariannol yn dibynnu ar faint y safle; fodd bynnag, mae'r cynigion i raddau helaeth yn cynrychioli arfer da a dderbynnir yn eang, ac os oedd personau cyfrifol eisoes yn eu dilyn, bydd y costau'n ddibwys.

Casgliad

109. Yn fy marn i, mae'n briodol ymdrin â'r darpariaethau hyn yn y Bil hwn ar gyfer y DU. Mae'r beirniadaethau a roddir ar y cyfnod dylunio ac adeiladu ar gyfer adeiladau yn glir ac mae angen diwygio'r rheoliadau. Rwyf o'r farn bod y newidiadau arfaethedig i Ddeddf 1984 yn darparu'r arfau angenrheidiol y byddai Gweinidogion Cymru yn gallu eu defnyddio i foderneiddio'r system yng Nghymru i sicrhau bod adeiladau'n cael eu cynllunio a'u hadeiladu at y safonau a ddisgwyliwn. Credaf mai'r Bil hwn yw'r ffordd fwyaf effeithiol i'r darpariaethau hyn ddod i rym cyn gynted â phosibl, gan ein galluogi i sefydlu'r system ar gyfer diogelwch adeiladau. Felly, rwy'n argymhell bod y Senedd yn cefnogi'r cynigion ac yn rhoi ei chydysyniad.

Julie James AS
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
19 Gorffennaf 2021