Rheoli Adeiladu

Cyflwyniad

Mae'r Daflen Ffeithiau hon yn sôn am gwynion ynghylch Rheoli Adeiladu. Dylid ei darllen ochr yn ochr â'n tudalen we 'Sut i Gwyno', sydd ar gael o dan y tab 'Gwneud Cwyn'.

Mae rheoli adeiladu'n cyfeirio at y gofynion i oruchwylio a rheoli gwaith adeiladu, a gwasanaethau a gyflawnir gan awdurdod lleol neu arolygwyr cymeradwy. Prif bwrpas rheoli adeiladu yw sicrhau bod gwaith adeiladu yn cydymffurfio â'r Rheoliadau Adeiladu o dan Ddeddf Adeiladu 1984. Ei ddiben yw gwneud yn siŵr bod safonau adeiladu gofynnol yn cael eu cwrdd i warchod iechyd a diogelwch pobl yn ac o gwmpas yr adeiladau. Gallwn ond edrych ar rôl y Cyngor mewn ceisiadau Rheoliadau Adeiladu a materion Rheoli Adeiladu. Ni allwn ystyried cwynion yn ymwneud â gwaith arolygwyr cymeradwy y mae modd i ddatblygwyr eu cyflogi i gyflawni'r weithred rheoli adeiladu (er mai dim ond cyngor, fel yr Awdurdod Rheoli Adeiladu, sy'n gallu dyfarnu tystysgrif gwblhau).

Yr hyn gallwn ei wneud

Gallwn edrych:

- i weld a yw cyngor wedi cymryd camau rhesymol i asesu cynlluniau ac i arolygu gwaith adeiladu yn y gwahanol gyfnodau i benderfynu a ydyw'r datblygiad yn cydymffurfio â'r Rheoliadau Adeiladu ai peidio;
- ar gŵyn bod cyngor wedi gwneud camgymeriad yn cymeradwyo Rheoliadau Adeiladu a dyfarnu tystysgrif gwblhau am waith na ddylai fod wedi cael ei

gymeradwyo;
- i weld a ydyw cyngor wedi ystyried cymryd camau gorfodi mewn ffordd briodol yng nghyswllt gwaith adeiladu nad yw'n cydymffurfio â'r Rheoliadau Adeiladu ac sy'n effeithio ar drydydd parti ai peidio.

Yr hyn nad ydym yn gallu ei wneud

Ni allwn edrych:

- ar benderfyniad a wnaed gan gyngor lle rhoddir hawl apelio i Lywodraeth Cymru. Rhoddir hawl o'r fath pan wrthodir cais am Reoliadau Adeiladu. Disgwylir i ymgeisydd ymarfer yr hawl hon i apelio. Hefyd, gall ymgeisydd wneud cais am benderfyniad i ddatrys problem sy'n ymwneud â dadl neu ddosbarthiad mewn cysylltiad â gofyniad llym;
- ar gŵyn ynghylch difrod a achoswyd gan waith adeiladu cymydog, sydd wedi'i gymeradwyo mewn ffordd briodol gan y cyngor. Byddai hyn yn cael ei ystyried yn ddadl breifat rhwng yr achwynydd a'r cymydog;
- ar gwynion ynghylch diffyg yn yr eiddo a oedd yn bodoli cyn ei brynu ac a fyddai wedi cael ei ganfod mewn arolwg;
- ar gwynion yn ymwneud ag eiddo sydd dan warant gyfredol gan y Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai (NHBC).

Materion i'w cadw mewn cof

Y tirfeddiannwr neu'r datblygwr sydd â'r dyletswydd terfynol i sicrhau bod y strwythur a godwyd yn cydymffurfio â'r Rheoliadau Adeiladu.

Nid yw hysbysiad cymeradwyo neu dystysgrif cwblhau a roddir gan gyngor yn warantiad na'n warant. Mae'r rhain yn adlewyrchu'r camau rhesymol y dylai fod wedi eu cymryd i arolygu'r gwaith.

Barn y llysoedd yw nad yw awdurdodau lleol sy'n cyflawni'r rôl Rheoli Adeiladu yn gyfrifol am unrhyw golled economaidd o ganlyniad i'r camau a gymerir ganddynt.

Nid yw rôl cyngor wrth arolygu safle yn golygu nad oes raid goruchwylio'r prosiect. Mewn geiriau eraill, nid yw'n gweithio fel Clerc Gwaith ac mae'n beth doeth cyflogi asiant i oruchwylio datblygiad, yn enwedig o gofio nad yw'r cyngor yn gyfrifol am safon gwaith yr adeiladwr.

Gwybodaeth bellach

Mae modd cael gwybodaeth am Reoli Adeiladu ar www.planningportal.gov.uk

Mae'n bosib bod gwybodaeth am faterion yn ymwneud â Rheoli Adeiladu ar gael ar wefan y Cyngor ei hun hefyd.

Rydym yn annibynnol a di-duedd; ni allwn orchymyn cyrff cyhoeddus i wneud yr hyn yr ydym yn ei argymell – ond mewn gwirionedd maent yn gwneud hynny bron bob tro.

Mae enghreifftiau o achosion yr ydym wedi edrych arnynt ar gael ar ein gwefan, o dan y tab 'Cyhoeddiadau' ar y dudalen 'Ein Canfyddiadau'.

Cysylltu â ni

Os ydych yn ansicr a fyddwn yn gallu edrych i mewn i'ch cwyn, cysylltwch â ni, drwy ffonio 0300 790 0203 neu ebostio holwch@ombwdsmon.cymru

Hawdd ei Ddarllen

Rheoli Adeiladu