Rheoli Adeiladu

Cyflwyniad

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 cyngor lle mae gan yr ymgeisydd hawl i apelio i Lywodraeth Cymru. Mae hyn yn berthnasol, er enghraifft, pan fydd cais am Reoliadau Adeiladu'n cael ei wrthod. Disgwylir i ymgeiswyr ddefnyddio'r hawl hon i apelio. Gallant hefyd ofyn am benderfyniad i ddatrys anghydfod neu ofyn am eithriad rhag 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.

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.

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.

Hawdd ei Ddarllen

Rheoli Adeiladu