Taflen Ffeithiau ar Reoli Adeiladu

Ombwdsmon
OMBWDSMON GWASANAETHAU CYHOEDDUS CYMRU

Mae'r Daflen Ffeithiau hon yn sôn am gwynion ynghylch Rheoli Adeiladu. Dylid ei darllen gyda'r daflen sy'n rhoi gwybodaeth gyffredinol am ein gwasanaeth.

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. Gall yr Ombwdsmon ond edrych ar rôl y Cyngor mewn ceisiadau Rheoliadau Adeiladu a materion Rheoli Adeiladu. Ni all ystyried cwynion yn ymwneud â gwaith arolygwyr cymeradwy.

Yr hyn gall yr Ombwdsmon ei wneud

Bydd yn gallu edrych:

- i weld a ydyw 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.

- ar gwŷn bod cyngor wedi gwneud camgymeriad yn cymeradwyo gwaith adeiladu na ddylai fod wedi cael ei gymeradwyo.

- i weld a ydyw cyngor wedi cymryd camau gorfodi yng nghyswllt gwaith adeiladu nad yw'n cydymffurfio â'r Rheoliadau Adeiladu ac sy'n effeithio ar drydydd parti.

Yr hyn nad yw'r Ombwdsmon yn gallu ei wneud

Ni fydd yn gallu edrych:

- ar benderfyniad a wnaed gan gyngor lle rhoddir hawl apelio i'r llysoedd neu i Gynulliad Cenedlaethol Cymru. Rhoddir hawl o'r fath pan wrthodir cymeradwyo gwaith o dan y Rheoliadau Adeiladu ac fel rheol disgwylir i rywun sy'n cwyno ymarfer yr hawl hwn i apelio.

- ar gwynion ynghylch difrod a achoswyd gan waith adeiladu cymydog, sydd wedi'i gymeradwyo mewn ffordd briodol gan y cyngor. Fel rheol byddai hyn yn fater o ddwyn achos cyfreithiol yn erbyn y 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 gadw mewn cof

Mae gan y datblygwr ddyletswydd 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'r **Adran Gymunedau a Llywodraeth Leol** yn rhoi gwybodaeth am Reoliadau Adeiladu a Rheoli Adeiladu ar ei gwefan yn www.communities.gov.uk .

Mae'r Adran wedi cyflogi grŵp cynghori i gyhoeddi canllawiau anstatudol ar gyfer Cyrff Rheoli Adeiladu, a elwir yn **'Safonau Perfformiad Rheoli Adeiladu'** ac sydd ar gael yn http://www.planningportal.gov.uk/england/professionals/en/4000000000018.html
Mae'r wefan hefyd yn cynnwys gwybodaeth ddefnyddiol am Reoliadau Adeiladu.

[Dalier sylw: Mae Rheoliadau Adeiladu ar fin cael eu datganoli i Lywodraeth Cynulliad Cymru yn 2011]

Mae'r Ombwdsmon yn annibynnol a di-duedd; ni all orchymyn cyrff cyhoeddus i wneud yr hyn y mae'n ei argymell – ond mewn gwirionedd maent yn gwneud hynny bron bob tro.

Mae enghreifftiau o achosion yr edrychodd yr Ombwdsmon arnynt ar ein gwefan. Ewch i www.ombudsman-wales.org.uk

Os ydych yn ansicr a fyddai'r Ombwdsmon yn gallu edrych i mewn i'ch cwyn, cysylltwch â ni:

- **ffoniwch** 0845 601 0987;
- **e-bostiwch** holwch@ombwdsmon-cymru.org.uk;
- **ewch i'r wefan** www.ombwdsmon-cymru.org.uk;
- **ysgrifennwch at:** Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru
  1 Ffordd yr Hen Gae, Pencoed CF35 5LJ