Newidiadau i reoliadau adeiladu o 1 Gorffennaf 2026

Os ydych chi'n bwriadu gwneud gwaith adeiladu naill ai fel cleient, dylunydd neu gontractwr, mae'r newidiadau hyn yn berthnasol i chi. Mae hyn hefyd yn cynnwys perchnogion tai.

Mae'r newidiadau yn berthnasol i adeiladau risg uwch ac adeiladau nad ydynt yn risg uwch, gan gynnwys gwaith a wneir o dan gynllun person cymwys.

O 1 Gorffennaf 2026 ymlaen, bydd newidiadau i reoliadau adeiladu yng Nghymru yn cyflwyno cyfundrefn diogelwch adeiladu newydd sy'n effeithio ar sut mae gwaith adeiladu yn cael ei ddylunio, ei gymeradwyo a'i wneud ar y safle.

Beth sy'n newid

Mae cyfrifoldebau a dyletswyddau newydd yn cael eu cyflwyno i bob person sy'n ymwneud â gwneud gwaith adeiladu dan reolaeth. Byddant yn berthnasol waeth pa lwybr cais rheoliadau adeiladu a gymerir (cymeradwyaeth rheoli adeiladu gyda chynlluniau llawn, hysbysiadau adeiladu, rheoleiddio, hysbysiadau cychwynnol, cynlluniau personau cymwys)

O1 Gorffennaf 2026 ymlaen, bydd pob prosiect adeiladu yn amodol ar system deiliad dyletswydd newydd. Mae hyn yn golygu:

- bydd gan gleientiaid, dylunwyr a chontractwyr gyfrifoldebau cyfreithiol clir i sicrhau bod cydymffurfiaeth yn cael ei gyflawni
- bydd angen i bob deiliad dyletswydd ddarparu datganiadau o gadarnhad ysgrifenedig sy'n ymwneud â'u penodiadau a chydymffurfio.

Rhaid i bob prosiect waeth pa mor fach fod â chleient, prif gontractwr penodedig a phrif ddylunydd penodedig. Rhaid i apwyntiadau fod yn ysgrifenedig ac wedi'u llofnodi.

Os ydych chi'n gleient domestig (deiliad tŷ) rhaid i chi ildio eich dyletswyddau fel deiliad dyletswydd i berson arall yr ydych yn credu sy'n gymwys i weithredu ar eich rhan, oni bai eich bod yn gwbl fodlon bod gennych y cymhwysedd angenrheidiol i ymgymryd â rôl deiliad dyletswydd eich hun a'ch bod wedi llofnodi datganiad ysgrifenedig i'r perwyl hwnnw, sy'n rhaid ei gyflwyno i Gyngor Gwynedd cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle. Mae Cyngor Gwynedd yn argymell eich bod yn gofyn am gyngor proffesiynol cyn gwneud y penderfyniad hwnnw.

Cymhwysedd

Bellach, mae'r rheoliadau adeiladu yn mynnu mai dim ond y rhai sy'n gallu dangos cymhwysedd ddylai gael eu penodi i ymgymryd â gwaith dylunio ac adeiladu. Er mwyn cyflawni hyn, mae'r rheoliadau adeiladu yn gosod dyletswydd ar bawb sy'n ymwneud â'r prosiect o'r cychwyn cyntaf i'w gwblhau'n ymarferol (gan gynnwys y cleient domestig/deiliad tŷ) i sicrhau eu bod yn penodi pobl gymwys yn unig.

Dim ond trwy benodi pobl gymwys y gall y cleient a'u deiliaid dyletswydd penodedig fod yn fodlon y byddant yn cydymffurfio â'r rheoliadau adeiladu.

Mwy o bwyslais ar gydymffurfio cyn cyflwyno'ch cais

Bellach, bydd angen i ddeiliaid dyletswydd ar gyfer ceisiadau rheoli adeiladu gyda chynlluniau llawn:

- bod yn fodlon bod pecyn dylunio digonol ar waith pan gyflwynir y cais, a sicrhau bod dyluniadau'n cydymffurfio neu'n agos at gydymffurfio. Gall cyflwyniadau gwael arwain at beidio â chofrestru ceisiadau
- bod yn fodlon bod y cynigion yn cydymffurfio â rheoliadau adeiladu cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle
- darparu gwybodaeth gywir gyfredol i reoli adeiladu a chadw pob deiliad dyletswydd yn hysbys trwy gydol y prosiect
- cadw cofnodion da o benderfyniadau ac unrhyw newidiadau sy'n digwydd mewn dylunio ac adeiladu

Gall cyflwyniadau wedi'u paratoi'n wael neu anghyflawn arwain at oedi, neu hyd yn oed wrthod y cais yn ei gyfanrwydd.

Newidiadau i ddechrau a chychwyn gwaith adeiladu

Mae'r rheoliadau newydd wedi cyflwyno 2 gam ar gyfer dechrau gwaith ar y safle: dechrau gwaith a chychwyn gwaith.

Ar brosiectau bach efallai y byddant yn un a'r un cam, ond ar gyfer prosiectau mwy byddant yn wahanol.

Rhaid i chi roi gwybod i Gyngor Gwynedd pan fyddwch yn bwriadu dechrau gwaith a hefyd pan fyddwch yn ystyried bod y gwaith ar gam sy'n bodloni'r meini prawf cychwyn fel y'u diffinnir yn y rheoliadau adeiladu.

Ar adeg cyflwyno eich cais am reoleiddio adeiladu, rhaid i chi ddeall yn llawn beth yw cychwyn gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth hon yn ofynnol ar adeg cyflwyno eich cais. Cyfeiriwch at Reoliad 46B o reoliadau adeiladu 2010 (fel y'u diwygiwyd) am yr hyn a olygir gan gychwyn.

Efallai y bydd Rheoli Adeiladu yn gwrthod eich cais os ydynt yn anghytuno â'ch datganiad cychwyn, felly mae'n bwysig eich bod chi'n cael hyn yn iawn.

Pwerau gorfodi cryfach i awdurdodau lleol

O fis Gorffennaf 2026 bydd gan gynghorau bwerau ychwanegol i:

- gyhoeddi hysbysiadau cydymffurfio sy'n gofyn am gywiro problemau
- cyhoeddi hysbysiadau stopio i atal gwaith anniogel neu nad yw'n cydymffurfio
- cymryd camau gorfodi dros gyfnod hirach
- stopio'r gwaith ar y safle os yw'r gwaith adeiladu ar gam sydd eto i'w gymeradwyo fel rhan o'r asesiad cynllun.

Trefniadau dros dro

Ni fydd y rheoliadau newydd hyn yn berthnasol os:

- adneuwyd y cais yn gywir cyn1 Gorffennaf 2026, oni bai bod y cais hwnnw'n gais cynlluniau llawn a wrthodwyd ar ôl hynny, neu
- Mae gwaith adeiladu wedi dechrau cyn1 Gorffennaf 2026

Datganiadau Cydymffurfiad o gwblhau

Yn ôl rheoliadau adeiladu bellach ar ôl cwblhau gwaith adeiladu; rhaid i'r bob ddeiliad dyletswydd, cleient, prif gontractwr a'r prif ddylunydd gyflwyno datganiad cydymffurfio wedi'i lofnodi i Reolaeth Adeiladu Gwynedd yn cadarnhau bod y gwaith yr oeddent yn gyfrifol amdano yn cydymffurfio â'r rheoliadau adeiladu hyd eithaf eu gwybodaeth.

Gellir gwneud y datganiad hwn ar wahân neu ei gyfuno a rhaid ei roi i Cyngor Gwynedd o fewn 5 diwrnod o'r adeg y cafodd y gwaith adeiladu ei gwblhau ac mae angen ei archwilio a'i lofnodi gan Cyngor Gwynedd.