

# Tai Gweithwyr Amaethyddol A Choedwigol

## 1 CYFLWYNIAD

- 1.1 Mae'r Nodyn hwn yn un o gyfres o Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA), sy'n ymhelaethu ar bolisiau'r cynllun datblygu a materion eraill mewn diwyg clir a chryno gyda'r nod o wella dyluniad ac ansawdd datblygiadau newydd. Bwriad y Nodiadau yw cynnig canllawiau bras a fydd o gymorth i aelodau'r cyhoedd a swyddogion mewn trafodaethau cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio ac o gymorth i swyddogion wrth drin ac aelodau wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

## 2 STATWS A CHAMAU PARATOI

- 2.1 Nid yw Nodiadau CCA y Cyngor yn rhan o'r cynllun mabwysiedig. Serch hynny, maent wedi bod yn destun penderfyniad ffurfiol gan y Cyngor ac ymgynghoriad â'r cyhoedd. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru (Y Cynulliad) wedi cadarnhau, yn dilyn ymgynghoriad â'r cyhoedd a chymeradwyaeth ddilynol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI), y gall CCA gael ei drin fel ystyriaeth gynllunio berthnasol pan fydd Awdurdod Cynllunio Lleol, Arolygwyr Cynllunio a'r Cynulliad yn penderfynu ceisiadau ac apeliadau cynllunio. Cymeradwywyd y Nodyn hwn gan y Cyngor ar Ionawr 21fed 2003 i'w ddefnyddio wrth reoli datblygiadau. Mae datganiad yn nodi'r ymgynghori a gyflawnwyd, y sylwadau a dderbyniwyd ac ymateb y Cyngor i'r sylwadau hyn ar gael fel dogfen ar wahân.
- 2.2 Paratowyd y Nodiadau hyn yn unol â'r canllawiau a gynhwysir yn Polisi Cynllunio Cymru; Cynlluniau Datblygu Unedol (Cymru); Nodiadau Cyngor Technegol.

## 3 CEFNDIR

- 3.1 Diben y nodyn cyfarwyddyd arbennig hwn yw cynorthwyo gyda bwriadau ar gyfer tai newydd i weithwyr amaethyddol neu goedwigol, gan fod datblygiadau preswyl newydd mewn cefn gwlad agored yn y Sir yn cael eu rheoli'n ofalus iawn.
- 3.2 Mae' Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol a pholisiau a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol y Cyngor a fabwysiadwyd ar 3 Gorffennaf 2002 yn caniatáu rhoi ystyriaeth i godi tai i weithwyr amaethyddol neu goedwigol fyw ynddynt lle bo anghenion yr uned fferm/y fenter goedwigaeth yn galw am bresenoldeb drwy gydol y flwyddyn ar gyfer ei gweithredu.

## 4 POLISI

- 4.1 Nodir polisi'r Cyngor yn fras yn y **CDU - Polisi HSG 6 – Aneddiadau Newydd mewn cefn gwlad agored a hefyd yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 6 – Datblygiadau Amaethyddol a Gwledig 2000**. Nod y polisi hwn yw sicrhau mai dim ond ar gyfer angen hanfodol a phenodedig ar gyfer gweithiwr amaethyddol neu goedwigol y codir tai newydd mewn cefn gwlad agored. Penderfynir ynghylch pob cais yn unol â'i rinweddau ei hun gan ei farnu yn erbyn y meini prawf a gynhwysir yn y canllawiau polisi hwn.
- 4.2 Amcan y Nodyn Canllawiau Cynllunio Atodol hwn yw tynnu sylw ymgeiswyr posibl am dai ar gyfer gweithwyr amaethyddol/coedwigol at y meini prawf y mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol eu hystyried wrth:
- (a) benderfynu pa un ai oes "angen hanfodol" wedi'i brofi er mwyn caniatáu i'r egwyddor o dy newydd dderbyn ystyriaeth ffafriol
- (b) amlinellu'r gofynion dylunio/lleoli ar gyfer unrhyw dy newydd mewn perthynas â'r uned fferm/y fenter goedwigaeth newydd.
- 4.3 Cydnabyddir na all y canllawiau obeithio i ymdrin â'r holl amgylchiadau unigol a all fodoli ac fe gynghorir ymgeiswyr/asiantau i drafod eu bwriadau gyda Swyddog Cynllunio cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol.

## 5 SEFYDLU "ANGEN HANFODOL"

Wrth asesu'r elfen o "angen hanfodol" mewn cais penodol ar gyfer tŷ newydd, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn comisiynu ymgynhorwr annibynnol i ymgymryd â gwerthusiadau amaethyddol ar ei ran, ar gost yr ymgeisydd.

- 5.1 Er mwyn cynorthwyo i wneud y broses hon yn fwy effeithlon, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi llunio holiadur sydd ar gael i ddarpar ymgeiswyr ac asiantau, wedi'i ddrafftio yn unol â Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 6 sy'n amlinellu'r profion i'w defnyddio wrth ystyried unrhyw geisiadau am annedd newydd. Mae'r profion yn ymwneud â'r angen swyddogaethol am dŷ, ac ymarferoldeb ariannol y fenter.

### 5.2 Profion Swyddogaethol

- Bydd y brif ystyriaeth mewn perthynas â thŷ newydd ar ffurf prawf swyddogaethol fel a amlinellir yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 6. Mae hwn yn angenrheidiol er mwyn penderfynu pa un ai yw'n hanfodol i un o'r gweithwyr fod "ar y safle" er mwyn gweithredu'r fenter yn briodol. Un ystyriaeth allweddol fydd gofynion llafur y fenter yn nhermau'r "unedau llafur safonol", h.y. yr oriau llafur dynol sy'n gysylltiedig â'r fenter dros gyfnod o flwyddyn
- Wrth asesu'r achos dros dŷ newydd, bydd angen penderfynu'n eglur ar yr angen am i'r llafur fod ar y safle, oherwydd nid yw'n dilyn bod y ffigurau llafur ar eu pennau eu hunain yn golygu bod raid wrth bresenoldeb "ar y safle". Efallai fod y gwaith yn dymhorol ei natur heb fod angen gweithiwr ar y safle drwy gydol y flwyddyn.
- Y materion perthnasol i'w hystyried wrth benderfynu ynghylch ceisiadau ar gyfer tai gweithwyr hanfodol yw pa un ai fyddai'n ofynnol i'r preswlydd ddarparu gofal hanfodol i anifeiliaid ar fyr rybudd neu ymdrin yn gyflym ag argyfyngau er mwyn atal colli cnydau neu er mwyn gwarchod da byw rhag cael eu dwyn neu eu hanafu, er na fyddai diogeledd ar ei ben ei hun yn gyfiawnhad digonol.
- Y ffactorau eraill i'w hystyried yw graddfa a natur y fenter, y gofynion tebygol yn y dyfodol, argaeledd llety presennol a'r angen am fod o fewn golwg a chyrraedd i'r uned/fenter.

### 5.3 Profion Ariannol

- Mewn achosion lle nad yw'r prawf swyddogaethol ar ei ben ei hun yn derfynol, efallai y bydd yr Awdurdod yn dweud ei bod yn ofynnol defnyddio prawf ariannol fel a amlinellir yn NCT 6. Mewn realiti, mae'r achosion lle bydd angen prawf ariannol yn brin iawn.
- Diben y prawf ariannol yw darparu tystiolaeth bellach am ddilysrwydd y bwriadau a nodir i gymryd rhan mewn gwaith ar fferm, neu'r maint o tŷ y gall yr uned ei dderbyn. Nid ei ddiben yw barnu ymarferoldeb ariannol y fenter ar hyn o bryd neu yn y dyfodol, ond yn hytrach y goblygiadau defnydd tir ar gyfer y safle, a all gynnwys y tebygolrwydd i'r datblygiad gael ei weithredu a maint yr adeilad.
- Efallai y bydd angen darparu cyfrifon busnes neu ragamcanion ariannol i gefnogi cais, i lefel sylfaenol er mwyn cynorthwyo gyda'r gwerthusiad ariannol. Mewn sefyllfaoedd lle mae cais am annedd yn ymwneud â'r bwriad i sefydlu busnes fferm cwbl newydd neu newid mawr yn natur neu yng ngraddfa busnes sy'n bodoli eisoes, bydd gwybodaeth ariannol fanwl yn hanfodol i gefnogi'r achos, oherwydd, er enghraifft, gall ddangos buddsoddiad sylweddol mewn adeiladau fferm newydd fel arwydd da o fwriad.

### 5.4 Cefnogi Gwerthusiadau A Gyflwynir Gan Ymgeiswyr

- Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi ystyriaeth i werthusiadau amaethyddol gan ymgeiswyr/asiantau ond dim ond ar gasgliadau gwerthusiad annibynnol sy'n asesu "angen hanfodol" y bydd yn dibynnu. Felly, credir mai'r unig ddogfennau ategol sydd eu hangen wrth gyflwyno cais yw'r dogfennau a gynhwysir yn holiadur safonol yr Awdurdod Cynllunio Lleol

### 5.5 Gwybodaeth Ychwanegol Y Bydd Yr Awdurdod Cynllunio Lleol Ei Hangen

- Prawf dilyniannol i weld a oes unrhyw adeiladau presennol ar yr uned fferm/y fenter goedwigaeth y gellid eu trawsnewid yn dŷ. Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gweithredu trwy annog y defnydd o adeilad traddodiadol presennol yn hytrach na chaniatáu codi tŷ newydd. Gellir cael rhagor o gyngor am drawsnewidiadau yn Nodyn Canllawiau Cynllunio Atodol Rhif 11, Trawsnewidiadau Preswyl ysguboriau/adeiladau amaethyddol.

- Hanes y datblygiadau diweddar yn yr eiddo, yn egluro pa un ai yw'r ymgeisydd yn berchen ar neu wedi gwerthu unrhyw dŷ (tai) yn flaenorol ar yr uned/y fenter a'r rhesymau dros hyn.
- Eglurhad ynghylch a oes unrhyw dai eraill ar werth neu i'w rhentu yn yr ardal, naill ai yn yr ardal cefn gwlad agored neu yn yr anheddiad agosaf a allai fod yn addas i gwrdd â gofynion yr ymgeisydd.

**SYLWER:** Ni fydd yr angen am bresenoldeb ar sail diogelwch yn rheswm derbyniol ynddo'i hun ar gyfer cyfiawnhau tŷ newydd

- 5.6 Nid yw'n ddiben gan y system i ganiatáu tai ymdeol neu dai i blant gweithwyr fferm/coedwigol fyw ynddynt; anghenion hanfodol yr uned/fenter, nid amgylchiadau personol, sy'n bwysig.
- 5.7 Dan amgylchiadau lle mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ansicr ynghylch ymarferoldeb hirdymor uned/menter sydd newydd ei sefydlu, gall ystyried y posibilrwydd o ddyfarnu caniatâd dros dro ar gyfer lleoli carafán neu lety dros dro arall er mwyn rhoi cyfle i'r busnes fwrw gwreiddiau.

## 6 LLEOLIAD A DYLUNIAD

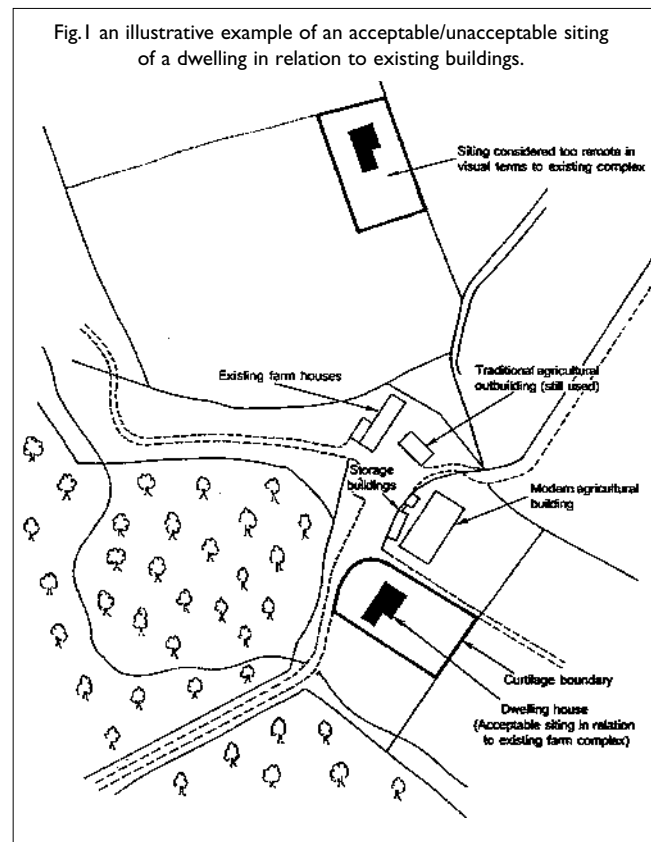
- 6.1 Unwaith mae'r egwyddor o annedd newydd wedi cael ei sefydlu yn unol â chasgliadau ffafrïol y gwerthusiad amaethyddol/coedwigol, ceir nifer o ffactorau yn ymwneud yn benodol â'r safle y dylid eu hystyried.

### 6.2 Lleoliad

- Os credir bod annedd newydd yn dderbyniol, mae'n bwysig ei fod yn cael ei leoli mewn perthynas ag adeiladau eraill y fferm ac â nodweddion naturiol megis coetir neu nodweddion tirlun eraill. Bydd yr angen am sicrhau safonau digonol o amwynder rhwng y tai presennol ac arfaethedig ac adeiladau'r fferm yn bwysig. Fodd bynnag, ni fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn edrych yn ffafrïol ar dŷ sydd wedi'i leoli beth pellter oddi wrth gampws y fferm/yr adeiladau. (Mae Ffig. 1 yn darparu enghraifft ddarluniadol o safle derbyniol/annerbyniol ar gyfer annedd mewn perthynas â'r adeiladau sy'n bodoli eisoes).

### 6.3 Dyluniad

- Bydd y defnydd o ddeunyddiau adeiladu priodol yn bwysig er mwyn sicrhau bod y tŷ yn cyd-fynd â chymeriad yr adeiladau sydd o'i amgylch a'r datblygiadau yn yr ardal, yn arbennig mewn ardaloedd o dirlun sensitif yn cynnwys yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardaloedd o Dirlun Eithriadol. Fodd bynnag, gall dyluniadau dyfeisgar a modern, yn defnyddio deunyddiau o ansawdd uchel, fod yn dderbyniol mewn rhai achosion.



**6.4 Maint yr Anedd**

- Dylai maint yr anedd fod yn gymesur â gofynion swyddogaethol sefydledig yr uned/y fenter. Ni fydd tŷ sy'n anarferol o fawr mewn perthynas ag anghenion sefydledig gweithiwr amaethyddol/coedwigol neu broffidioldeb y fenter yn cael ystyriaeth ffafriol

**6.5 Anheddau Amaethyddol dros dro**

- Lle'r ystyrir bod cyfiawnhad dros anedd ar gyfer gweithgaredd ffermio newydd ond nad yw'r achos wedi ei brofi'n llwyr, yna am y tair blynedd gyntaf dylai'r anedd fod yn garafán neu strwythur pren tebyg y gellir ei dynnu oddi yno yn hawdd. Dylai'r adeilad fodloni'r gofynion cynllunio arferol a rhaid ei symud oddi yno ar ddiwedd y cyfnod caniatâd. Ni roir caniatâd ar gyfer anheddau dros dro mewn lleoliadau lle na fyddai anheddau parhaol yn cael eu caniatáu.

**6.6 Amod Preswyllo**

- Cyfyngir ar ddeiliadaeth anedd newydd gan amod cynllunio er mwyn gwneud yn siwr mai'r gweithiwr amaethyddol neu'r rhai sy'n ddibynnol arno ef/hi a weithiodd ddiwethaf mewn amaethyddiaeth neu goedwigaeth sy'n preswyllo yn y tŷ, gan roi ystyriaeth arbennig i'r amgylchiadau eithriadol uchod. Bydd hyn yn sicrhau na fydd y tŷ yn cael ei werthu yn ddiweddarach ar y farchnad agored ac yn sicrhau bod datblygiadau gwasgarog yn cael eu rheoli'n ofalus.

6.7 Bydd yn ofynnol hefyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol orfodi amod preswyllo at y tŷ presennol os oes achos sefydledig dros ddau neu fwy o weithwyr llawn amser ar uned. Lle nad yw'r anedd presennol yn ffurfio rhan o'r cais cynllunio yna bydd amod preswyllo yn cael ei drafod a'i negodi fel rhan o'r cytundeb cyfreithiol.

**6.8 Dileu Amodau preswyllo**

- Er mwyn cyfiawnhau dileu amod preswyllo, mae'n rhaid i'r ymgeisydd:
  - i) amlinellu'r newidiadau sydd wedi digwydd ers i'r caniatâd gwreiddiol gael ei ddyfarnu; rhaid bod isafswm o 5 mlynedd wedi mynd heibio ers dyfarnu'r caniatâd gwreiddiol cyn y bydd cais i ddileu amod preswyllo yn cael ei ystyried;
  - ii) brofi nad oes angen bellach am dŷ ar gyfer gweithiwr amaethyddol/coedwigol ar yr uned/y fenter nac yn yr ardal;
  - iii) ddarparu tystiolaeth ddogfennol i brofi bod ymdrech wedi'i gwneud i osod neu werthu'r eiddo am bris realistig (llai na gwerth llawn y farchnad) am o leiaf blwyddyn gyda'r amod preswyllo.

**Sylwer:**

- Ni fydd y ddatl bod y tŷ yn anaddas ar gyfer gweithiwr amaethyddol h.y. yn rhy fawr a drud, yn cael ei hystyried fel mater perthnasol.
- Hefyd, ni fydd amgylchiadau personol yn berthnasol, oherwydd yr anghenion o safbwynt y daliad, ac nid yr unigolyn, yw'r mater pwysicaf.

**Cysylltiadau:**

Tim Rheoli Datblygu y Gogledd  
Ty Nant, Ffordd Llys Nant, Prestatyn, Sir Ddinbych LL19 9LL  
Ffôn: 01824 708111 • Ffacs: 01824 706533  
safle gwe: [www.sirddinbych.gov.uk](http://www.sirddinbych.gov.uk)

Tim Rheoli Datblygu y De  
Trem Clwyd, Canol y Dre, Rhuthun, Sir Ddinbych LL15 1QA  
Ffôn: 01824 708111 • Ffacs: 01824 708039  
safle gwe: [www.sirddinbych.gov.uk](http://www.sirddinbych.gov.uk)