

Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad



Tachwedd 2009

www.gwynedd.gov.uk

Uned Polisi a Pherfformiad, Gwasanaeth
Amgylcheddol, Adran Rheoleiddo (Cynllunio,
Trafnidiaeth a Gwarchod y Cyhoedd),
Cyngor Gwynedd



CYNNWYS

	<i>Paragraff</i>
Datganiad am ymgynghori	1 - 2
Pwrpas Canllawiau Cynllunio Atodol	3 – 4
Cefndir	5 – 6
Polisi Lleol	7 - 11
Prawf swyddogaethol	12 – 16
Prawf ariannol	17 – 18
Ystyriaethau lleoliad a dylunio	19 – 20
Addasu adeiladau	21
Hawliau datblygu a ganiateir	22
Cyfyngu preswyliaeth ac aneddau dros dro	23 – 25
Cysylltu a'r Cyngor	26 – 27
ATODIAD A	Polisi CH9 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd
ATODIAD B	Paratoi asesiad i gyfiawnhau ty newydd yng nghefn gwlad
ATODIAD C	Cysylltiadau defnyddiol

Datganiad am ymgynghori

- 1 Fe fuodd y fersiwn drafft o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) yma'n destun ymgynghoriad cyhoeddus o 19 Mawrth 2009 i 24 Ebrill 2009. Fe gyhoeddwyd rhybudd cyhoeddus yn y Caernarfon & Denbigh Herald ac yn y Cambrian News ar 19 Mawrth 2009 i roi gwybod am yr ymgynghoriad cyhoeddus. 'Roedd copiau o'r CCA ar gael i'w gweld ym mhrif swyddfeydd y Cyngor, yn y llyfrgelloedd cyhoeddus ac ar wefan y Cyngor yn ystod y cyfnod ymgynghori. Fe ofynwyd am sylwadau gan amryw o unigolion a sefydliadau, a oedd yn cynnwys cynghorau cymuned ac adeiladwyr lleol a'u cynrychiolwyr. Gellir gweld crynodeb o'r sylwadau a dderbyniwyd a'r ymateb iddynt mewn dogfen "Datganiad o ymgynghoriad – Rhagfyr 2009".
- 2 Fe gafodd y sylwadau a'r ymateb iddynt eu craffu gan y Pwyllgor Amgylchedd ar 11 Mehefin 2009. Cafodd y CCA ei fabwysiadu yng nghyfarfod Bwrdd y Cyngor ar 24 Tachwedd 2009.

Pwrpas canllawiau cynllunio atodol

- 3 Mae'r CCA yma'n un o gyfres o ganllawiau sy'n ategu polisiau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDU) mabwysiedig. Cafodd y CDU ei fabwysiadu ar 16 Gorffennaf 2009. Tra mai polisiau'r CDU fydd sail gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio (yn unol â'r hyn a nodir yn rhan 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004), mae cynnwys y CCA yn ystyriaeth gynllunio faterol.
- 4 Yn gyffredinol, pwrpas y CCA yma yw i:
 - a. Gynorthwyo a rhoddi arweiniad i'r cyhoedd a'u hasiantau ynglyn a'r math o amgylchiadau lle gellir edrych yn ffafriol ar adeiladu ty newydd yng nghefn gwlad, ac i
 - b. Gynorthwyo swyddogion achos a phwyllgorau cynllunio i wneud penderfyniadau deallus ar geisiadau cynllunio. Bydd yn fodd i hyrwyddo ymagwedd gyson wrth ymdrin â cheisiadau cynllunio.

Cefndir

- 5 Mae polisiau cenedlaethol ar dai yng nghefn gwlad yn anelu at warchod ardaloedd rhag datblygiadau diangen ac ardrawol ar harddwch cefn gwlad. Gall tai, wedi ei leoli mewn man anghysbell amharu ar y tirlun, fod yn ddrud i'w gysylltu i wasanaethau cyhoeddus, ac arwain at gynnydd mewn trafnidiaeth ar ffyrdd gwledig anaddas. Dywed polisi cynllunio Llywodraeth y Cynulliad, "Polisi Cynllunio Cymru" 2002, a'i ddiwygiadau, y dylid arfer rheolaeth lem dros adeiladu tai newydd a datblygiadau eraill, er mwyn osgoi niwed cyffredinol i gymeriad cefn gwlad. Ceir cyfarwyddyd pellach yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6 "Datblygu Amaethyddol a Gwledig" (2002) lle y cyfeirir at bum prawf ar gyfer profi yr angen am annedd amaethyddol newydd.
- 6 Mae polisiau lleol yn seiliedig ar hyn, ac fel yn genedlaethol, lle mae cyfiawnhad arbennig dros dai newydd yng nghefn gwlad, mae posib rhoi caniatâd cynllunio. Amlinellir yn y canllaw yma beth yw'r polisiau lleol a'r amgylchiadau lle y gellid cyfiawnhau ty yng nghefn gwlad ynghyd a'r wybodaeth angenrheidiol sydd ei angen gan yr Awdurdod Cynllunio, wrth i unigolyn gyflwyno cais cynllunio. Diffinnir cefn gwlad agored fel yr ardaloedd

hynny sydd y tu allan i ffiniau datblygu canolfannau a phentrefi a thu allan i ffurf adeiledig pentrefi gwledig

Polisi Lleol

- 7 Mae'r cyfarwyddyd lleol yn dibynnu ar Bolisi CH 9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) "Tai yng Nghefn Gwlad" Dywed y polisi bod posibilrwydd i ganiatáu tai newydd yng nghefn gwlad ar gyfer :-
 - gweithiwr llawn amser mewn amaethyddiaeth neu goedwigaeth neu weithwr sy'n cael ei gyflogi'n bennaf yn un o'r ddau ddiwydiant yma
 - gweithiwr llawn amser neu un sy'n cael ei gyflogi'n bennaf mewn diwydiant gwledig sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir
 - gweithiwr llawn amser sy'n darparu gwasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol neu goedwigaeth o fewn y Sir

- 8 I bwrpas y polisi diffinnir diwydiannau gwledig sy'n defnyddio'r tir fel:

"mentrau heb fod yn amaethyddol sy'n ddibynnu ar dir a mentrau sydd yn amrywio'r ffynhonnell incwm ar ffermydd unigol lle mae rhaid i weithiwr fyw yn y fan a'r lle yn hytrach na mewn anhedde cyfagos".

Mae'r agwedd yma o'r Polisi yn gyson gyda pholisi cynllunio cenedlaethol ac mae'n cydnabod y gall fod yna enghreifftiau bellach lle mae yna gyfiawnhad arbennig ar gyfer tai unigol sydd yn gysylltiedig â busnesau cefn gwlad ar wahân i ffermydd sy'n cynhyrchu bwyd a choedwigaeth.

- 9 Yn achos diwydiant gwledig sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir ac yn achos mentrau sy'n cynnig gwasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol neu goedwigaeth o fewn y Sir, mae'n angenrheidiol bod y fenter ei hun, gan gynnwys unrhyw ddatblygiad sy'n angenrheidiol ar gyfer gweithredu'r fenter, yn dderbyniol yn y lle cyntaf yn nhermau cynllunio a chanddo ganiatâd cynllunio (os oes angen hynny) yn y lleoliad gwledig hwnnw. Gall mentrau cymwys sy'n gysylltiedig a diwydiant gwledig sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir, er enghraifft, gynnwys rhai lle mae anifeiliaid yn cael eu cadw fel rhan o fenter sy'n seiliedig ar hamdden neu dwristiaeth. Nid yw safleoedd carafannau mewn ardaloedd gwledig, er enghraifft, yn fenter cymwys. Bydd cynnig i adeiladu tŷ yn gysylltiedig â menter cymwys yn destun yr un lefel o asesiad llym a roddir yn barod i gynnig i adeiladu tŷ ar gyfer gweithiwr fferm neu goedwigaeth. Os yw'r fenter wedi bod yn gweithredu'n llwyddiannus yn barod heb dy, bydd angen darparu tystiolaeth grymus i ddangos pam fod angen ty rwan yn hytrach nag yn gynharach.

- 10 Mae disgwyl i berson weithio'n llawn amser ar y fenter neu'n cyfrannu o leiaf 70% o'i amser gwaith i weithgarwch y busnes.

- 11 I gyd-fynd â'r polisi (gweler y polisi yn llawn yn Atodiad A) mae rhaid cydymffurfio â nifer o feini prawf ac esbonnir y rhain mewn mwy o fanylder yn y canllaw yma.

Prawf Swyddogaethol

- 12 Cyn caniatáu ty newydd ar gyfer menter wledig sy'n gweithredu'n llwyddiannus neu fenter gwledig sydd wedi'i sefydlu'n ddiweddar mae'n rhaid dangos bod angen un neu ddau weithiwr wrth law bron bob amser ar y safle dan sylw er mwyn i'r busnes weithredu'n briodol - gelwir hyn y prawf swyddogaethol. Mewn achosion amaethyddol gall hyn olygu yr angen i edrych ar ôl anifeiliaid ar fyr rybudd ac o bosib mewn achosion eraill yr angen i oruchwylio a chynnal peiriannau drudfawr. I brofi angen swyddogaethol bydd rhaid cyd-fynd â'r gofynion isod i gyd:-
- canran uchel o oriau gwaith gweithiwr dros flwyddyn (o leiaf 80%) yn ymwneud â'r angen i fod ar y safle gwaith, er enghraifft, i oruchwylio stoc neu brosesau/peiriannau, ac sy'n cynnwys oriau gwaith anghymdeithasol
 - angen gwirioneddol i fyw ar y safle ac i fod ar gael ar fyr rybudd yn hytrach na byw mewn Canolfan, Bentref neu Bentref Gwledig cyfagos
 - ei fod yn amhosib rhedeg y busnes yn effeithiol heb gael y gweithiwr yn byw ar y safle
 - nad oes gweithiwr sy'n gwneud y gwaith swyddogaethol allweddol yn byw ar yr uned busnes yn barod abod y sefyllfa yma'n ddigonol i redeg y busnes yn effeithiol
 - nad oes tŷ arall ar gael ar yr uned fusnes i'w feddiannu gan weithiwr neu nid oes posibilrwydd o addasu adeilad ar yr uned fusnes neu gerllaw ar gyfer y diben yma
 - nad oes tŷ ar gael i'w feddiannu mewn Canolfan, Bentref neu Bentref Gwledig cyfagos gan weithiwr sydd ei angen i wneud y gwaith swyddogaethol allweddol
- 13 Mae'n bwysig sefydlu o'r cychwyn bod yna angen swyddogaethol ac mi fydd yr Awdurdod Cynllunio'n edrych yn ofalus ar yr angen yma ac yn rhoi cryn bwyslais arno. Fe fydd disgwyl i ymgeiswyr ymateb i'r cwestiynau a ofynnir yn Atodiad B fel sail ar gyfer darparu'r dystiolaeth o'r angen swyddogaethol. Dylid ateb pob cwestiwn mor drwyadl ag sy'n bosib. [Pwysleisir os nad ellir dangos yn glir bod angen swyddogaethol ni fydd anogaeth i ymgeiswyr gyflwyno unrhyw wybodaeth bellach megis tystiolaeth ariannol nac ychwaith i wneud cais cynllunio.](#)
- 14 Mae'n bosib fe ellir profi bod angen gweithiwr ychwanegol ond nid oes gwir angen byw ar y safle oherwydd bod gweithiwr yno eisoes i oruchwylio'r busnes. Mae nifer o fusnesau trefol yn gweithredu yn hollol lewyrchus heb fod angen i unrhyw weithiwr fyw ar y safle ac mae posib rhedeg busnes gwledig yn yr un modd. Mewn achosion o'r fath nid oes achos swyddogaethol yn bodoli.
- 15 Rhaid dangos yn ddiamheuol bod gwir angen byw ar y safle i redeg y busnes. Lle mae hyn wedi'i brofi, rhoddir ystyriaeth yn gyntaf i'r posibilrwydd o ddefnyddio tai ym mherchnogaeth y busnes yn barod, ac yna i'r posibilrwydd i addasu adeiladau sydd ym mherchnogaeth y busnes. Os nad yw'r opsiynau yma'n ymarferol yna fe fydd yn ofynnol ystyried defnyddio tŷ neu addasu

adeiladau sydd mewn Tref, Bentref neu Bentref Gwledig sy'n ffinio ar y busnes, neu sydd nepell 1 milltir i ffwrdd.

- 16 Dylai'r ymgeisydd allu arddangos bod yr holl opsiynau posibl wedi cael eu hasesu'n drwyadl cyn gellir rhoi ystyriaeth i adeiladu ty newydd i gwrdd ag unrhyw angen swyddogaethol gaiff ei brofi. Ym mhob achos dylid meddiannu annedd am bris fforddiadwy sy'n addas i ofynion y gweithiwr.

Prawf Ariannol

- 17 Os dangosir bod yna angen swyddogaethol yna fe fydd y prawf ariannol yn cael ei gymhwyso. Mae'r polisi lleol yn gofyn i'r busnes fod yn hir sefydlog, h.y. wedi bod yn gweithredu fel busnes am o leiaf pum mlynedd. Dylid dangos bod y fenter busnes yn hyfyw a bod posib datblygu'r busnes dros gyfnod hirach. Ymhob achos rhaid darparu'r wybodaeth ganlynol :-

- gwybodaeth gyffredinol ar natur y busnes a'i farchnad
- cyfrifon am y pum mlynedd diwethaf gydag o leiaf un yn dangos proffid
- mewn achosion amaethyddol, gwybodaeth am faint y daliad, lefel stoc bresennol/dyfodol
- ym mhob achos, Cynllun Busnes ar gyfer y dyfodol.

- 18 Fel rhan o'r asesiad, bydd yr Awdurdod Cynllunio yn gofyn am wybodaeth gan ymgeiswyr am berchnogaeth eiddo yn yr ardal, unrhyw werthiant diweddar o dir, dai neu adeiladau fferm a fuasai yn addas ar gyfer addasiad i dy. Mewn amgylchiadau ble mae tir a thai wedi ei gwerthu ar wahân i'r busnes yn y pum mlynedd diwethaf, ni fydd gwarant y bydd caniatâd yn cael ei roi am dy newydd neu addasiad, hyd yn oed lle cyflawnir y prawf swyddogaethol ac ariannol. Dylid cyflwyno'r wybodaeth ariannol yn seiliedig ar y cwestiynau yn Atodiad B. Bydd methiant i ddarparu'r wybodaeth berthnasol yn golygu nad ellir cymryd agwedd gadarnhaol i'r datblygiad dan sylw.

Ystyriaethau Lleoliad a Dylunio

- 19 Mae ardrawiad adeilad newydd yng nghefn gwlad yn fwy amlwg ac yn enwedig mewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, felly mae'n bwysig sicrhau lleoliad addas a dyluniad sy'n cydweddu a chymeriad ardal. Eisoed mae'r Cyngor wedi cyhoeddi "Canllawiau Dylunio" ac yn rhan 10 o'r ddogfen "Adeiladu yng nghefn Gwlad" ceir cyfarwyddyd ar leoliad a dyluniad adeiladau newydd a sut i addasu adeiladau presennol.
- 20 Dylai unrhyw adeilad newydd adlewyrchu'r angen ar gyfer gweithiwr hanfodol ac felly dylai ei faint, ei ddyluniad a'i fforddiadwyedd i'r dyfodol gymryd hyn i ystyriaeth. Yn gryno dylid ceisio cydymffurfio â'r egwyddorion isod ar gyfer lleoliad a dyluniad tai newydd ac addasiadau:

Lleoliad-

- wrth ymyl ac mewn perthynas ag adeiladau cyfagos

- defnyddio topograffi'r safle i roi cysgod haul ac i sgrinio o fannau cyhoeddus
- defnyddio ffyrdd mynediad presennol i leihau yr ardrawiad
- osgoi lleoliadau agored a/neu anghysbell

Dyluniad-

- ystyried priodweddau adeiladau cyfagos
- dylid osgoi datblygiadau mawr trefol eu naws
- dylid dewis defnyddiau i barchu naws gwledig
- dylid integreiddio'r adeilad gyda thirwedd, cynllun ffyrdd a thyfiant naturiol
- dylid cadw gwrychoedd a choed ar safle lle mae hyn yn bosib a thirweddau o'r newydd gan ddefnyddio planhigion brodorol
- dylid dewis defnyddiau thirweddau caled sy'n addas i gefn gwlad a chymeriad adeiledig yr ardal

Fforddiadwyedd

- angen y fenter dan sylw, yn hytrach na dymuniadau personol yr unigolion dan sylw, fydd yn cael blaenoriaeth
- Gyda phob adeilad newydd dylid ystyried yn ofalus agweddau effeithlonrwydd ynni ac ail ddefnyddio defnyddiau sydd yn barod ar y safle.

Addasu Adeiladau

21 Mae addasu adeiladau segur ar gyfer defnydd preswyl, lle mae hyn yn cydymffurfio â pholisïau lleol, yn gyfle i uwchraddio adeiladau gwael neu led-ddadfeiliedig ac yn ddefnydd gwerthfawr o adnoddau presennol. Dylid cydymffurfio â'r egwyddorion dylunio canlynol:-

- cadw cymeriad gwreiddiol yr adeilad a dangos ei fod yn addasiad yn hytrach nag yn adeilad newydd
- defnyddio ffurf yr adeilad presennol heb wneud estyniadau
- peidio â chodi lefel y to
- cadw agoriadau gwreiddiol a dylai agoriadau newydd fod yn debyg i'w gilydd neu i'r gwreiddiol
- defnyddio defnyddiau a manylwaith priodol sy'n gydnaws a chymeriad gwreiddiol yr adeilad

Ceir arweiniad pellach ar addasu adeiladau yn rhannau 10, 11 a 12 o'r Canllawiau Dylunio ac mewn Cyngor Cynllunio Atodol ar y pwnc.

Hawliau Datblygu a Ganiateir

22 Mae pob preswylwr ty gyda'r hawl fel arfer i wneud man estyniadau a newidiadau i dy heb yr angen am ganiatâd cynllunio. Mae hyn yn cynnwys adeiladu modurdy yn dibynnu ar ei faint a'i leoliad. Mewn achosion newydd o dai yng nghefn gwlad, i rwystro ardrawiad cynyddol man newidiadau ar ardal wledig ac i geisio cadw cyflenwad o stoc tai a fydd yn ddeniadol o ran eu fforddiadwyedd i weithwyr hanfodol mewn mentrau gwledig, fe gymerir yr hawliau hyn yn ôl trwy amod ar ganiatâd cynllunio. Golyga hyn fod rhaid cyflwyno cais cynllunio ar gyfer yr hawliau datblygu yma a gofyn am ganiatâd

yr Awdurdod Cynllunio er mwyn rheoleiddio a chadw man newidiadau i'r lleiafswm. Yn ogystal, mae'n bosib sicrhau na fydd estyniadau yn cael eu hadeiladu a fyddai'n codi pris yr eiddo tu hwnt i gyrraedd person sy'n debygol o weithio mewn busnesau bychain cefn gwlad. Mae Polisi newydd yn y Cynllun Datblygu Unedol yn rhoi arweiniad polisi lleol ar gyfer ceisiadau i ymestyn neu addasu tai newydd yng nghefn gwlad

Cyfyngu Preswyliaeth ac Anheddau Dros Dro

- 23 Ym mhob achos lle y rhoddir caniatâd gosodir amod fydd yn cyfyngu preswyliaeth yr eiddo i rai sy'n ennill eu bywoliaeth yn llawn amser neu wedi ei gyflogi'n bennaf yn y busnes. Mewn achosion amaethyddol, mae'r hawl gan yr Awdurdod Cynllunio i ystyried gosod yr un fath o amod ar dai eraill sy'n rhan o'r daliad amaethyddol. Mae'r fath amod yn cyfyngu ar werth y tŷ ac felly yn sicrhau gwell forddiadwyedd i'r dyfodol.
- 24 Mewn achosion amaethyddol neu fentrau gwledig eraill sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir, os ystyrir bod angen annedd swyddogaethol newydd i gefnogi gweithgarwch newydd a bod yr achos ariannol heb ei brofi eto, ystyrir rhoi caniatâd am adeilad dros dro megis carafân neu adeilad pren am gyfnod o dair blynedd. Dylid dangos tystiolaeth glir o fwriad i fuddsoddi, angen swyddogaethol a thystiolaeth ariannol i gynnal y fenter dros gyfnod hir.
- 25 I sicrhau annedd barhaol, yn ystod y tair blynedd gyntaf, dylid boddhau'r meini prawf a geir ym mharagraffau 8 ac 13 neu symud y llety dros dro o'r safle oni bai fod caniatâd gan yr Awdurdod Cynllunio i ymestyn y cyfnod gwreiddiol.

Cysylltu â'r Cyngor

- 26 Mae'r Cyngor yn gweithredu gwasanaeth rheolaeth gynllunio o dair Swyddfa Ardal ac mae posib cysylltu â'r swyddfeydd yma drwy'r wefan, ffon, llythyr neu ymweliad â swyddfa. Gweler yr wybodaeth gysylltiol angenrheidiol yn Atodiad C. Rhaid pwysleisio, wrth wneud cais cynllunio, y dylid cyflwyno'r wybodaeth angenrheidiol neu fe ellir gwrthod cais oherwydd diffyg gwybodaeth. Fe fydd yr Awdurdod o dro i dro yn defnyddio gwasanaethau arbenigwyr y tu allan i'r Cyngor i wirio ac i wneud argymhellion ar wybodaeth a gyflwynir gan ymgeiswyr.
27. Mae'r Awdurdod yn darparu gwasanaeth cynghori cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol ac felly mae'n bosib cysylltu gyda swyddog cynllunio, a derbyn cyfarwyddyd cyn rhesymu a fyddai cais cynllunio ffurfiol yn debygol o lwyddo neu beidio.

ATODIAD A

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd

POLISI CH9 – TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED

Gwrthodir cynigion i adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad os nad ellir cydymffurfio gyda'r holl feini prawf canlynol:

1. bod angen y tŷ ar gyfer cartrefu:

a. gweithiwr llawn amser neu un sy'n cael ei gyflogi'n bennaf mewn amaethyddiaeth, goedwigaeth, neu ddiwydiant gwledig arall sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir ("rural land based industry"),

b. rhywun sy'n ennill ei fywoliaeth trwy weithgaredd llawn amser sy'n darparu gwasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol neu goedwigaeth o fewn y Sir.

2. bod y sawl sydd angen y tŷ yn gorfod byw ar y safle a bod y tŷ yn angenrheidiol i reoli a rhedeg gweithgareddau presennol yr uned neu fenter amaethyddol neu goedwigaeth, neu yn achos 1b) bod natur y busnes yn golygu ei bod yn angenrheidiol byw ar safle o'r fath.

3. bod y busnes yn un hir-sefydlog

4. nad oes tŷ presennol ar, neu'n agos, i'r uned y gellid ei ddefnyddio neu adeiladau addas gerllaw y gellid ei addasu'n dy.

5. yn achos 1a) bod safle mewn lleoliad addas i ddiwallu'r angen gweithredol a enwir a bod ganddo berthynas dda a'r adeiladau presennol ar yr uned ac yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio ac, yn achos 1 a) a 1b), bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod y lleoliad yn addas a bod y cyfiawnhad dros leoliad yn dderbyniol.

6. bod maint a math o dy sy'n cael ei gynnig yn gyson gyda'r hyn mae'r busnes neu'r fenter bresennol ei angen ac y gellir ei gynnal.

7. bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu preswyliaeth y tŷ i rai sydd yn ennill eu bywoliaeth yn llawn amser neu sy'n cael eu cyflogi'n bennaf o 1a) neu 1b).

Pan ganiateir datblygiad defnyddir amod cynllunio i reoli Hawliau Datblygu a Ganiateir er mwyn sicrhau na fyddai estyniad yn cael ei adeiladu a fyddai'n codi pris yr eiddo tu hwnt i bris person sy'n ennill ei fywoliaeth yn llawn amser neu'n bennaf o'r gwaith a amlinellir yn 1a) neu 1b).

ATODIAD B – Paratoi Asesiad i Gyfiawnhau tŷ newydd yng nghefn gwlad

Dylid ceisio ateb y cwestiynau canlynol mor fanwl ac sy'n bosib a chyflwyno'r canlyniadau gyda chais cynllunio.

Y Busnes Presennol

- Yn fyr disgrifiwch natur y busnes yn cynnwys ei faint, asedau, manylion rheolaethol a staff
- Manylwch ar y math o weithiwr gan gynnwys rhai llawn/rhan amser yn cynnwys aelodau o'r teulu (dylai gweithiwr llawn amser dreulio o leiaf 70% o'i amser ar y fenter)
- Beth yw swyddogaeth pob aelod o staff?
- Lle mae pob aelod o staff yn byw ar hyn o bryd?

Cyfiawnhad

- I bwy a phaham mae angen y ty newydd?
- A oes posib cael darpariaeth neilllog trwy ddefnyddio ty presennol ym mherchnogaeth y busnes yn barod, trwy addasu adeiladau sydd ym mherchnogaeth y busnes, neu trwy ddefnyddio tŷ neu addasu adeiladau sydd mewn Tref, Bentref neu Bentref Gwledig sy'n ffinio ar y busnes, neu sydd nepell 1 milltir i ffwrdd?

Newidiadau yn y dyfodol

- A ydych yn disgwyl gwneud newidiadau i'r uned yn y dyfodol, er enghraifft, trwy arall gyfeirio at faes gwahanol?
- A fydd yr angen am y ty newydd yn dibynnu ar y newidiadau yma?
- Beth yw'r amserlen ar gyfer y newidiadau?

Tir Cysylltiedig

- Dangoswch ar gynllun unrhyw dir sy'n rhan o'r daliad.
- Ar gyfer tir amaethyddol dangoswch pa dir sydd wedi ei rhentu ac ar ba sail (fel arfer dim ond tir ar brydles hir, sef cyfnod o 20 mlynedd neu fwy fydd yn cyfrif ar gyfer asesiadau amaethyddol)

Tai Presennol

- A yw'r ymgeisydd yn berchen tai presennol yn yr ardal?

- Os yw'r ymgeisydd neu'r busnes yn berchen ar dai presennol yn yr ardal, dangoswch y tai ar fap neu cyflwynwch y cyfeiriadau perthnasol.
- A yw'r tai yma wedi ei meddiannu gan weithwyr yr uned?
- A oes ty wedi cael caniatâd cynllunio yn flaenorol yn gysylltiedig â'r uned busnes?
- A werthwyd unrhyw eiddo yn ddiweddar?

Eiddo Lleol

- A ydych wedi ymchwilio'r posibilrwydd o brynu eiddo yn yr ardal leol?
- A oedd y rhain yn addas neu beidio?

Manylion Ariannol

- Dangoswch gyfrifon am y pum mlynedd diwethaf?
- A oes gennych Cynllun Busnes ar gyfer y dyfodol. Os oes, yna fe ddylid ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio?
- Beth yw eich prif farchnadoedd?
- A ydych wedi cael cymorth ariannol i ddatblygu'r busnes?
- Beth fydd y buddsoddiad blynyddol dros y tair mlynedd nesaf?

ATODIAD C

Manylion cyswllt

Polisi Cynllunio (Arfon, Dwyfor a Meirionnydd)

Uned Polisi a Pherfformiad
Adran Rheoleiddio
Stryd y Jêl
Caernarfon
Gwynedd
LL55 1SH
Rhif ffôn: (01286) 679890
Rhif ffacs: (01286) 673324
E-bost: PolisiCynllunio@gwynedd.gov.uk

Rheolaeth Datblygu (Cynllunio)

Ardal Arfon

Gwasanaeth Cynllunio
Adran Rheoleiddio
Swyddfa Ardal Arfon
Penrallt
Caernarfon
Gwynedd
LL55 1BN
Rhif ffôn: (01286) 682765
Rhif ffacs: (01286) 682771
E-bost: Cynllunio@gwynedd.gov.uk

Ardal Dwyfor

Gwasanaeth Cynllunio
Adran Rheoleiddio
Swyddfa Ardal Dwyfor
Ffordd y Cob
Pwllheli
Gwynedd
LL53 5AA
Rhif ffôn: (01758) 704118
Rhif ffacs: (01758) 704053
E-bost: Cynllunio@gwynedd.gov.uk

Ardal Meirionnydd

Gwasanaeth Cynllunio
Adran Rheoleiddio
Swyddfa Ardal Meirionnydd
Cae Penarlâg
Dolgellau
Gwynedd
LL40 2YB
Rhif ffôn: (01341) 424414
Rhif ffacs: (01341) 424440
E-bost: Cynllunio@gwynedd.gov.uk