



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Arweiniad Ymarferol



Anheddau mentrau gwledig -
Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer
Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
Rhagfyr 2011

Rhaglen Datblygu Polisi Cynllunio Cymru

Paratowyd y cyfarwyddyd ymarfer hwn ar gyfer Llywodraeth Cymru gan:

Reading Agricultural Consultants

Beechwood Court

Long Toll

Woodcote

Reading

RG8 0RR

Ffôn: 01491 684233

www.readingagricultural.co.uk

Cangen Polisi Cynllunio

Yr Is adran Gynllunio

Llywodraeth Cymru

Caerdydd

CF10 3NQ

E-bost: planning.division@wales.gsi.gov.uk

Cynllunio gwefan - <http://wales.gov.uk/topics/planning/?skip=1&lang=cy>



ISBN 978 0 7504 6698 1
© Hawlfraint y Goron Hydref 2011
WG 12485



Arweiniad Ymarferol - Anheddau mentrau gwledig - Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer
Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Anheddau Mentrau Gwledig

Arweiniad Ymarferol

Hydref 2011

CYNNWYS

Rhif y Dudalen

1 CYFLWYNIAD	3
Tai yng nghefn gwlad	3
Polisi sy'n newid	4
Diben y canllawiau	5
2 ANHEDDAU MENTRAU GWLEDIG - PWY SY'N GYMWYS?	7
Cwmpas y polisi newydd	7
Sut i benderfynu a yw cynnig mewn perthynas â thai yn gymwys	8
Yr amgylchiadau penodol	9
3 Y BROSES GYNLLUNIO	11
Cyflwyniad	11
Profi ceisiadau	11
Y dystiolaeth ategol	14
Rheoli a monitro anheddau newydd	16
4 Y PRAWF SWYDDOGAETHOL A'R PRAWF AMSER	18
Cyflwyniad	18
Beth yw angen swyddogaethol hanfodol?	18
Prawf amser	21
Sut y caiff gofynion llafur eu hasesu?	22
5 Y PRAWF ARIANNOL	25
Cysyniad cadernid ariannol a chynllunio ariannol cadarn	25
Cynlluniau busnes	26
Cofnodion ariannol a chyfrifon busnes	27
6 LLETY AMGEN	30
Mentrau gwledig sefydledig	30
Mentrau newydd	31
Ail anheddau fferm neu anheddau fferm ychwanegol	32
Rheolaethau	32
7 GOFYNION CYNLLUNIO ERAILL	33
Lleoliad	33
Dyluniad	34
Maint/graddau	34
8 RHEOLAETHAU A MONITRO	36
Cyflwyniad	36
Cytundebau cyfreithiol	36
Amodau meddiannaeth	37

Cydymffurfio â'r amod	40
Ymestyn rheolaethau i anheddau presennol	41
Dangos nad oes angen parhaus	41
Monitro	42
CYFEIRIADAU	44
FFYNONELLAU GWYBODAETH A CHYNGOR	45

1 CYFLWYNIAD

- 1.1 Ym mis Gorffennaf 2010, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru bolisi cynllunio diwygiedig ar ei hymagwedd tuag at anghenion a dyheadau cymunedau gwledig mewn perthynas â gwaith datblygu. Roedd hyn yn adeiladu ar y fframwaith polisi strategol a nodwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru ac yn rhoi gweledigaeth fanylach o'r ymagwedd gynllunio tuag at ddatblygu gwledig yn y dyfodol. Ategir Polisi Cynllunio Cymru gan Nodyn Cyngor Technegol 6: *Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy*. Mae'r Canllaw Ymarferol hwn yn rhoi rhagor o wybodaeth am Nodyn Cyngor Technegol 6.
- 1.2 Mae elfen sylweddol o'r polisi newydd yn ymwneud â darparu tai gwledig cynaliadwy ac, o fewn hyn, dull diwygiedig o ddiwallu anghenion tai penodol sy'n deillio o ffermydd a mentrau gwledig eraill yng nghefn gwlad. Amcan y canllaw hwn yw helpu'r rhai sy'n gwneud cais am ganiatâd cynllunio ac awdurdodau cynllunio lleol i ddeall a dehongli'r agwedd benodol hon ar y polisi tai gwledig.

Tai yng nghefn gwlad

"Dylid arfer rheolaeth lem dros adeiladu tai newydd a datblygiadau newydd eraill yng nghefn gwlad agored, ymhell oddi wrth aneddiadau sefydledig. Nid yw'r ffaith na fyddai un tŷ ar safle penodol yn oramlwg yn ddadl dda ynddi'i hun dros roi caniatâd; gellid ailadrodd hynny'n rhy aml, er niwed cyffredinol i gymeriad ardal. Mae angen cyfiawnhad arbennig dros dai newydd ynysig yng nghefn gwlad agored, er enghraifft eu bod yn hanfodol er mwyn caniatáu i weithiwr menter wledig fyw yn y gweithle neu'n agos ato ac nad oes llety ar gael." Polisi Cynllunio Cymru 2011, paragraff 9.3.6

- 1.3 Mae'n bolisi cynllunio hirsefydlog y dylid diogelu cefn gwlad rhag datblygu heb reolaeth a gwasgaredig. Felly, caiff gofynion y boblogaeth wledig o ran tai eu cyfeirio'n bennaf at aneddiadau presennol. Hwn yw'r polisi canolog o hyd mewn perthynas â datblygiadau preswyl yng nghefn gwlad.
- 1.4 Fodd bynnag, cydnabuwyd, o fewn y polisi hwn o rwystro datblygu yn gyffredinol, fod amgylchiadau penodol o angen tai a dim ond drwy ddarparu anheddau unigol yng nghefn gwlad y gellir diwallu'r angen hwnnw. Mae'r amgylchiadau hynny wedi bod yn gysylltiedig yn bennaf ag anghenion gweithredol ffermio a choedwigaeth, lle y cadarnhawyd ei bod yn hanfodol bod gweithwyr yn byw yn eu gweithle neu'n agos ato. O dan yr amgylchiadau hyn, bu angen cyfiawnhad arbennig i ddangos yr angen fel sail i eithriad i'r polisi rhwystro.

- 1.5 Mae'r cyfiawnhad arbennig dros anheddau ynysig wedi bod yn seiliedig ar brofi anghenion swyddogaethol a chynaliadwyedd economaidd y fenter dan sylw. Gan fod anheddau a ganiateir yn eithriad i'r polisi cyffredinol mewn perthynas â thai gwledig, mae rheolaethau wedi'u gosod ar gyfer eu meddiannaeth yn y dyfodol er mwyn sicrhau eu bod yn dal i fod ar gael at ddibenion ffermio neu goedwigaeth.

Polisi sy'n newid

- 1.6 Nid yw amcan sylfaenol cyfyngu ar ddatblygu gwasgaredig yng nghefn gwlad wedi newid, ond mae Llywodraeth Cymru wedi cydnabod bod pryder ehangach mewn perthynas â sicrhau y gall y gymuned wledig gael gafael ar dai priodol a fforddiadwy. Cydnabyddir bod prinder tai fforddiadwy i'w prynu neu i'w rhentu yn un o'r heriau mwyaf sy'n wynebu llawer o gymunedau yng Nghymru. O ganlyniad, mae amrywiaeth o fesurau polisi wedi'u cyflwyno i wella'r cyfle i gael gafael ar dai mewn ardaloedd gwledig. Mae'r ymgyrch i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy mewn aneddiadau presennol a sicrhau bod tai o'r fath ar gael i ddiwallu anghenion lleol yn ganolog i hyn.
- 1.7 Fel rhan o'r pecyn hwn o fesurau, mae Llywodraeth Cymru wedi adolygu cwmpas yr eithriad i'r polisi sy'n golygu y gellir lleoli anheddau unigol yng nghefn gwlad pan fo angen hanfodol. O ganlyniad i'r adolygiad, mae'r eithriad sydd wedi bod ar gael i weithwyr amaethyddol a gweithwyr coedwigaeth wedi'i ymestyn i amrywiaeth ehangach o weithwyr mewn mentrau gwledig. **Mae'r estyniad hwn yn gymwys yn bennaf i fusnesau sy'n gysylltiedig â'r tir y mae angen eu lleoli yng nghefn gwlad yn hytrach nag mewn aneddiadau presennol, am resymau uniongyrchol neu anuniongyrchol.** Nodir cwmpas yr estyniad hwn ar gyfer Anheddau Mentrau Gwledig, a'r darpariaethau sy'n gysylltiedig ag ef, yn Nodyn Cyngor Technegol 6.
- 1.8 Yn ogystal â bwriad i helpu amrywiaeth ehangach o fentrau gwledig i ddiwallu eu hanghenion tai hanfodol, mae Llywodraeth Cymru wedi ymdrin â'r broblem benodol o drosglwyddo busnesau fferm i genhedlaeth iau yng nghyd-destun cymuned amaethyddol sy'n heneiddio. Er mwyn annog pobl iau i gymryd busnesau fferm, mae darpariaeth benodol wedi'i gwneud i ganiatáu tai ychwanegol ar ffermydd presennol er mwyn gallu trosglwyddo'r cyfrifoldebau rheoli.
- 1.9 Felly, y polisi sy'n newid yw estyniad dan reolaeth i'r polisi presennol i rwystro datblygiadau preswyl ynysig newydd. Mae angen cyfiawnhau angen hanfodol o hyd, a chynghorir awdurdodau cynllunio lleol i asesu cynigion yn ofalus a cheisio tystiolaeth ategol gadarn.
- 1.10 Wrth ehangu cwmpas yr eithriad i'r polisi rhwystro, mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno mesurau llymach hefyd mewn perthynas â meddiannaeth anheddau a

ganiateir yn y dyfodol er mwyn sicrhau eu bod yn parhau i ddiwallu anghenion mentrau gwledig. Pan na fydd anheddau yn gwneud hynny mwyach, bydd y mesurau yn ceisio eu neilltuo i ddiwallu anghenion y gymuned ehangach am dai fforddiadwy.

Diben y canllawiau

- 1.11 Diben y canllaw hwn yw helpu ymgeiswyr a'u cynghorwyr drwy amlinellu natur yr eithriad Anheddau Mentrau Gwledig; nodi'r broses ar gyfer cyfiawnhau ac asesu cynigion; rhoi cyngor ymarferol sy'n berthnasol i geisiadau cynllunio; a nodi ffynonellau cymorth. Bydd y canllaw hwn hefyd yn helpu awdurdodau cynllunio lleol i benderfynu ar geisiadau am Anheddau Mentrau Gwledig.
- 1.12 Cyflwynir y canllawiau mewn ffordd a fydd yn galluogi darpar ymgeiswyr i:
 - gadarnhau a yw eu hamgylchiadau yn gysylltiedig â menter wledig gymwys;
 - deall y broses gynllunio sy'n gysylltiedig ag anheddau mentrau gwledig;
 - nodi'r dystiolaeth sydd ei hangen i ategu cais cynllunio;
 - cadarnhau a fodlonir y profion penderfynu allweddol.
- 1.13 Dim ond i adran benodol o bolisi cynllunio y mae'r canllawiau hyn yn berthnasol. Gall polisïau sy'n ymwneud â buddiannau eraill, megis diogelu'r Llain Las neu letemau glas, ardaloedd lle y mae llifogydd yn debygol, ardaloedd â buddiannau gwarchod natur a threftadaeth hanesyddol, ac ystyriaethau technegol, megis materion o ran priffyrdd, sŵn neu ddraenio, fod yn berthnasol ym mhob achos unigol hefyd.

Pwyntiau allweddol:

Mae polisi hirsefydlog o rwystro datblygu gwasgaredig yng nghefn gwlad yn gyffredinol.

Mae eithriadau i'r polisi rhwystro i ddiwallu anghenion penodol wedi'u hymestyn o ffermio a choedwigaeth i amrywiaeth ehangach o fentrau gwledig fel rhan o bolisi cynhwysfawr i ddarparu cyflenwad o dai fforddiadwy sy'n gymesur â'r anghenion a nodwyd.

Mae anheddau mentrau gwledig newydd yn eithriadau i'r polisi cyffredinol o hyd ac mae angen cyfiawnhad penodol drostynt. Profion anghenion swyddogaethol hanfodol a chynaliadwyedd economaidd yw'r sail dros yr eithriad o hyd.

Ochr yn ochr â chwmpas ehangach yr eithriad i'r polisi, ymestynnir y mesurau rheolaeth ar feddiannaeth anheddau a ganiateir yn y dyfodol er mwyn sicrhau eu bod o fudd parhaus i'r gymuned wledig.

ANHEDDAU MENTRAU GWLEDIG - PWY SY'N GYMWYS?

Cwmpas y polisi newydd

"---busnesau sy'n gysylltiedig â thir yw mentrau gwledig cymwys. Mae'r rhain yn cynnwys busnesau amaethyddol, coedwigol a gweithgareddau eraill y mae eu mewnbynnau sylfaenol yn deillio o'r safle, fel prosesu cynhyrchion amaethyddol, coedwigol a mwynol, ynghyd â gweithgareddau rheoli tir a gwasanaethau cymorth (gan gynnwys contractio amaethyddol), twristiaeth a mentrau hamdden." Nodyn Cyngor Technegol 6 paragraff 4.3.2

- 2.1 Gall awdurdodau cynllunio lleol gynnwys diffiniad ehangach o fentrau gwledig cymwys yn eu cynlluniau datblygu pan ellir cyfiawnhau hyn oherwydd amgylchiadau lleol penodol a thystiolaeth.
- 2.2 Y pum grŵp o fentrau a gwmpesir ym mholisi newydd Nodyn Cyngor Technegol 6 yw:
 - amaethyddiaeth a choedwigaeth;
 - gweithgareddau y mae eu mewnbynnau sylfaenol yn deillio o'r safle;
 - gweithgareddau sy'n gysylltiedig â rheoli'r tir;
 - twristiaeth a hamdden sy'n gysylltiedig â'r tir;
 - gwasanaethau cymorth sy'n gysylltiedig â gweithgareddau gwledig.
- 2.3 Y mentrau hynny sy'n ymwneud â gweithgarwch rheoli tir a hwsmonaeth anifeiliaid uniongyrchol, lle y mae'r gweithgarwch hwnnw yn arwain at angen swyddogaethol hanfodol i weithiwr fod ar gael, yw'r rhai y mae fwyaf amlwg eu bod o fewn cwmpas y polisi o ran anheddau mentrau gwledig. Dyma weithgareddau traddodiadol ffermio a choedwigaeth.
- 2.4 Mae cwmpas gweithgarwch sylfaenol wedi'i ymestyn bellach i gynnwys gweithgarwch manteisio ar adnoddau mwynol a dŵr, a mathau eraill o weithgarwch rheoli tir.
- 2.5 Yn draddodiadol, mae'r angen i ddiwallu anghenion anifeiliaid fferm o ran lles wedi bod yn sail glir dros gyfiawnhau presenoldeb goruchwyllo ar y safle gan fod angen rhoi gofal hanfodol ar fyr rybydd i rai categorïau o dda byw. Fodd bynnag, gan ddefnyddio dull gweithredu'r hen Nodyn Cyngor Technegol 6, *Datblygu Amaethyddol a Gwledig*, Mehefin 2000, bu achosion hefyd llae mae anheddau sy'n gysylltiedig â defnydd arall na ellir eu lleoli'n hawdd mewn ardaloedd trefol na phreswyl wedi'u caniatáu neu eu caniatáu ar apêl, megis anheddau sy'n gysylltiedig â mentrau ceffylau a physgodfeydd, cytiau cŵn, cytiau cathod a chyfleusterau milfeddygol sylweddol. Mae cwmpas y polisi newydd yn ehangach na'r polisi o dan yr hen Nodyn Cyngor Technegol 6 a, lle y

darperir cyfiawnhad, efallai y bydd yn ymestyn yr eithriad mewn perthynas ag anheddau yn ffurfiol i amgylchiadau o'r fath.

- 2.6 Mae'r categori nesaf o amgylchiadau cymhwyso posibl yn gysylltiedig â'r rhai sy'n ymwneud â mentrau sy'n ymgymryd â gweithgarwch sylfaenol, ond lle y mae'r gweithgarwch wedi'i ymestyn i gynnwys prosesu cynhyrchion sylfaenol ar y safle; er enghraifft, cynhyrchu caws ar fferm odro. O dan yr amgylchiadau hyn, disgwylir y bydd cryn integreiddio rhwng gweithgarwch rheoli tir a'r gweithgarwch prosesu, yn yr un modd ag yn achos prosiect arallgyfeirio fferm.
- 2.7 Mae sectorau sylfaenol yr economi wledig yn dibynnu ar rwydwaith eang o wasanaethau cymorth er mwyn iddynt weithredu'n effeithiol. Mae rhai yn darparu gwasanaethau ymarferol megis llafur wrth gefn; gwaith rheoli tir dan contract ar ffurf gwarchod porthiant, codi ffensys, codi waliau a draenio; a gwasanaethau milfeddygol neu ffariaeth. Mae eraill yn darparu gwasanaethau mwy cyffredinol yn ymwneud â chynnal a chadw adeiladau a chyfarpar, neu wasanaethau proffesiynol o ran cyfrifyddiaeth, cyngor cyfreithiol a chyngor agronomegol. Darperir y mwyafrif o'r gwasanaethau hyn ar hyn o bryd o leoliadau mewn aneddiadau presennol, a hynny'n briodol. Nid diben y polisi anheddau mentrau gwledig newydd yw rhoi dewis rhydd i bob darparwr gwasanaeth sector sylfaenol benderfynu a fydd yn dewis lleoliadau cefn gwlad neu leoliadau aneddiadau ar gyfer ei fusnesau. Bydd amgylchiadau cymhwyso yn golygu y bydd yn rhaid cyfiawnhau bod angen lleoliad cefn gwlad o ran gofynion tir, natur y gwasanaeth a ddarperir a diffyg dewisiadau amgen eraill.
- 2.8 Mae cefn gwlad agored yn darparu adnoddau ar gyfer gweithgareddau hamdden, twristiaeth a gwarchod sy'n bwysig i economi wledig Cymru. Mae'r broses o reoli'r adnoddau hyn a'r rhai sy'n cymryd rhan mewn gweithgareddau hamdden a thwristiaeth yn gofyn am weithlu sydd ar gael yn gyffredinol neu'n benodol, yn enwedig yn ystod cyfnodau pan geir galw tymhorol dwys. Gall amgylchiadau godi lle mai dim ond yng nghefn gwlad ar y safle lle y ceir yr angen swyddogaethol neu'n agos at y safle hwnnw y gellir lletya elfennau allweddol o'r gweithlu hwn.

Sut i benderfynu a yw cynnig mewn perthynas â thai yn gymwys

- 2.9 Y ffactor allweddol cyntaf wrth benderfynu a yw cynnig o fewn cwmpas y polisi anheddau mentrau gwledig newydd yw a oes gan fenter gysylltiad uniongyrchol â rheoli busnesau gwledig sy'n gysylltiedig â'r tir, neu a oes ganddi y fath gymeriad fel mai dim ond yng nghefn gwlad agored y gall gael ei lleoli, neu fod ganddi resymau penodol iawn dros gael ei lleoli yng nghefn gwlad agored yn hytrach nag mewn anheddiad presennol. Ar gyfer cynigion mewn perthynas ag anheddau sy'n

gysylltiedig â mentrau newydd, caiff prawf anghenraid lleoliadol ei gynnal arnynt felly, fel rhan o'r prawf swyddogaethol, a bydd yn ofynnol dangos na ellir lleoli'r fenter ar safle addas lle y mae llety preswyl yn debygol o fod ar gael.

- 2.10 Yr ail ffactor yw a yw'n hanfodol er mwyn i fenter weithredu'n gywir i weithiwr gael ei letya yn agos ati. Felly, caiff prawf cyfiawnhad swyddogaethol ei gynnal ar gynigion, ac ymdrinnir â hyn mewn adran ddiweddarach o'r canllawiau hyn.
- 2.11 I'r gwrthwyneb, os bydd y cynnig yn deillio o fynegi dewis neu amgylchiadau personol, neu oherwydd cyfleustra yn hytrach na gofynion hanfodol, bydd y tu allan i gwmpas y polisi.
- 2.12 Os bodlonir y rhinweddau hyn, mae'n rhaid i gynnig gyfateb i un o'r amgylchiadau penodol canlynol.

Yr amgylchiadau penodol

- 2.13 Nodir pedwar amgylchiad penodol yn Nodyn Cyngor Technegol 6 mewn perthynas â darparu anheddau mentrau gwledig newydd:

i ddiwallu anghenion **mentrau gwledig sefydledig** (gan gynnwys ffermydd) lle y mae angen swyddogaethol a lle y mae angen cael gweithiwr llawn amser ynghyd â phosibilrwydd o gynaliadwyedd ariannol busnes hirdymor;

i sicrhau modd o drosglwyddo rheolaeth mentrau ffermydd i'r genhedlaeth nesaf (ail annedd neu annedd ychwanegol ar fferm yn unig¹);

i ddiwallu anghenion gweithwyr ychwanegol ar **ffermydd sefydledig** lle y mae angen swyddogaethol, a lle y mae angen gweithiwr ychwanegol sy'n cyfateb i 0.5 neu fwy o weithiwr llawn amser sy'n ennill o leiaf 50% o gyflog gweithiwr fferm (ail annedd neu annedd ychwanegol ar fferm yn unig¹);

i ddiwallu anghenion mentrau gwledig newydd lle y mae angen swyddogaethol a lle y mae angen gweithiwr llawn amser.

¹ Mae ail annedd neu annedd ychwanegol yn golygu y bydd gan fferm sefydledig y mae hyn yn gymwys iddo o leiaf un annedd eisoes. Bydd unrhyw fferm sy'n manteisio ar yr eithriad hwn yn gymwys unwaith yn unig; caiff unrhyw geisiadau dilynol am anheddau eu prosesu yn y ffordd arferol, h.y. o dan bob un o 5 maen prawf adran 4.4.1 o Nodyn Cyngor Technegol 6.

Pwyntiau Allweddol:

Mae cwmpas y polisi anheddau mentrau gwledig yn ymwneud â mentrau y gellir ond eu lleoli yng nghefn gwlad neu sy'n rhoi cyfiawnhad arbennig dros eu lleoli yn y fath fodd, oherwydd eu natur gynhenid neu'r gwasanaethau maent yn eu darparu.

Dim ond pan fydd gan y fenter angen swyddogaethol hanfodol am gael ei goruchwyllo'n fanwl gan weithiwr a'i bod wedi'i lleoli'n briodol yng nghefn gwlad y bydd cynnig tai o fewn cwmpas y polisi.

Mae'n rhaid i gynigion cymwys berthyn i un o'r pedwar amgylchiad penodol a nodir yn y polisi.

Ni fydd cynigion sy'n deillio o ddewisiadau neu amgylchiadau personol, neu at ddibenion cyfleustra yn hytrach nag angen hanfodol, yn gymwys o fewn y polisi.

Y BROSES GYNLLUNIO

Cyflwyniad

- 3.1 Cyn datblygu cynnig am annedd menter wledig, mae'n bwysig meddu ar drosolwg a dealltwriaeth o'r broses gwneud penderfyniadau. Fodd bynnag, nid diben y canllawiau hyn yw ailadrodd y broses o wneud a thrin ceisiadau cynllunio. Mae cyngor ar y broses gynllunio yn gyffredinol ar gael mewn mannau eraill, a rhestrir enghreifftiau yn y bennod Ffynonellau Gwybodaeth ar ddiwedd y ddogfen hon. Yn y canllawiau presennol, mae'n bwysig i'r rhai sy'n datblygu cynigion am anheddau mentrau gwledig ddeall:

sut y caiff cynigion eu profi;

pa dystiolaeth y mae angen ei chyflwyno er mwyn gallu cynnal y profion;

pa reolaethau a gaiff eu cymhwyso at anheddau a ganiateir.

- 3.2 Mae angen deall hyn er mwyn gwneud penderfyniadau hyddysg ar rinweddau a dilysrwydd cynigion unigol. Pan fydd ymgeiswyr yn ansicr ynghylch yr agweddau sylfaenol hyn ar y broses gynllunio, cânt eu hannog i geisio cyngor proffesiynol a/neu gael trafodaethau cyn gwneud cais â'r awdurdod cynllunio lleol.

Profi ceisiadau

- 3.3 Fel y nodwyd yn gynharach, oherwydd bydd anheddau a ganiateir o dan y polisi Anheddau Mentrau Gwledig yn eithriadau i'r polisi arferol o rwystro datblygiadau preswyl yng nghefn gwlad, bydd angen ystyried y cyfiawnhad dros anheddau o'r fath yn ofalus. Yn hyn o beth, o dan y polisi, mae angen profi cynigion mewn nifer o ffyrdd. Mae pedwar prawf sy'n gymwys yn gyffredinol:

Y Prawf Swyddogaethol (Adran 4.8 o Nodyn Cyngor Technegol 6)

Mae'r prawf swyddogaethol yn ei gwneud yn ofynnol dangos ei bod yn hanfodol i weithiwr fod wrth law y rhan fwyaf o'r amser, ar y safle angen neu'n agos ato, er mwyn i fenter wledig briodol weithredu'n gywir.

Y Prawf Amser (Adran 4.9 o Nodyn Cyngor Technegol 6)

Mae'r prawf amser a'r prawf swyddogaethol yn ddau brawf ar wahân¹ ond mae'n rhaid bod gofyniad llawn amser am y gweithiwr y mae angen swyddogaethol

¹ Nid oes yn rhaid i'r gweithgarwch, y tybir bod angen swyddogaethol amdano, fod yn ofyniad llawn amser ynddo'i hun, ond mae'n rhaid iddo fod yn hanfodol er mwyn i'r fenter allu gweithredu'n briodol a gall olygu bod angen i weithiwr fod wrth law yn ystod y nos a'r dydd. O dan y prawf amser, pan fydd y canllawiau yn nodi bod angen gweithiwr llawn amser, bydd y gofyniad hwnnw yn cynnwys y

amdano. Cyflwynir dau achos eithriad amaethyddol yn y fersiwn newydd o Nodyn Cyngor Technegol 6:

- (i) pan fydd angen swyddogaethol a gofyniad i gael gweithiwr ychwanegol sy'n cyfateb i 0.5 neu fwy o weithiwr llawn amser;
- (ii) pan fyddai annedd ychwanegol yn hwyluso'r broses o drosglwyddo'r gwaith o reoli busnes y fferm i ffermwr iau.

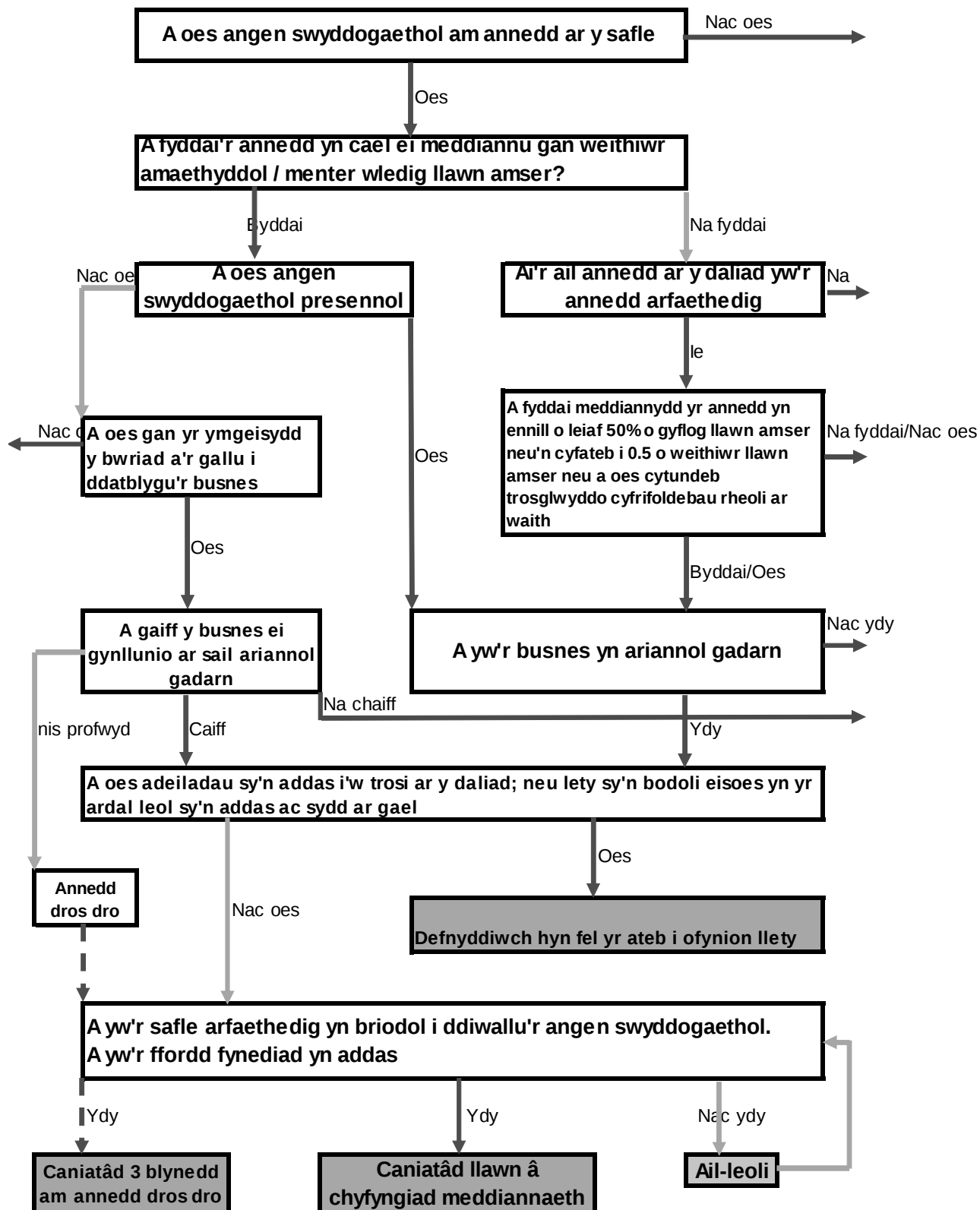
Y Prawf Ariannol (Adran 4.10 o Nodyn Cyngor Technegol 6)

Dim ond pan ellir dangos bod menter wledig yn gynaliadwy y caniateir anheddau, a chymhwysir prawf ariannol i ystyried cadernid ariannol menter a'i rhagolygon ar gyfer cyfnod rhesymol o amser a gallu'r busnes i ariannu'r cynnig.

Y Prawf Anheddau Amgen (Adran 4.11 o Nodyn Cyngor Technegol 6)

Caiff anghenion menter eu hystyried yng nghyd-destun argaeledd opsiynau presennol o ran anheddau amgen i ddiwallu'r angen swyddogaethol a nodwyd, a/neu'r cwmpas i ad-drefnu'r gwaith o reoli menter fel nad oes angen annedd newydd.

- 3.4 Mae'r profion hyn yn gymwys ym mhob amgylchiad, ac mae'n rhaid ymdrin â phob un ohonynt mewn ffordd sy'n briodol i'r math penodol o gais a wneir. Crynhoir y broses brofi yn y diagram llif canlynol (efallai y bydd ystyriaethau polisi eraill yn berthnasol hefyd).



- 3.5 Nodir natur y profion unigol a'r ffordd y'u cymhwysir yn yr adrannau canlynol o'r canllawiau. Dylai ymgeiswyr allu defnyddio'r rhain ar y cyd â'r diagram llif uchod i asesu derbynioldeb cynigion yng nghyd-destun y polisi Anheddau Mentrau Gwledig.

Y dystiolaeth ategol

- 3.6 Er mwyn i awdurdodau cynllunio lleol benderfynu ar geisiadau cynllunio â'r gofal sydd ei angen, ac yn gyson, mae'r polisi yn ei gwneud yn ofynnol i bob cais gael ei ategu gan dystiolaeth ategol gadarn. Ym mhob achos, felly, mae'n rhaid i gais cynllunio gael ei ategu gan Arfarniad o Annedd Menter Wledig (Nodyn Cyngor Technegol 6 paragraff 4.7.1) sy'n ymdrin â'r profion a nodwyd uchod.
- 3.7 Yn y rhan fwyaf o achosion, byddai'n briodol i'r arfarniadau gael eu llunio gan bobl annibynnol â'r cymwysterau addas yn hytrach nag ymgeiswyr. Ceir cyngor ar sut i nodi ffynonellau cymorth ar ddiwedd y canllawiau hyn.
- 3.8 Byddai methu â darparu cyfiawnhad digonol wedi'i ategu gan dystiolaeth briodol yn rhoi sail i awdurdodau cynllunio lleol wrthod caniatâd cynllunio. O ganlyniad, ni ellir gorbwysleisio pwysigrwydd sail dystiolaeth ategol ceisiadau.
- 3.9 Mae'n rhaid i **Arfarniad o Annedd Menter Wledig** roi gwybodaeth ddigonol i'r awdurdod cynllunio lleol wneud asesiad llawn ac effeithiol o gynnig am annedd. Agweddau allweddol arfarniad bydd:

1. Disgrifiad llawn o'r broses o weithredu a rheoli'r fenter wledig

Maint y tir a'r adeiladau a ddefnyddir gan y fenter a natur y feddiannaeth (yn berchen arnynt neu'n eu rhentu)

Graddau a natur yr adnoddau cynhyrchu a ddefnyddir yn y fenter (cnydau, da byw, deunyddiau crai, offer a chyfarpar)

Nifer y gweithwyr sy'n gysylltiedig â'r fenter, y math o weithwyr a'u rolau

Natur a graddau allbynnau'r fenter o ran cynnyrch, nwyddau a gwasanaethau

2. Yr Angen Swyddogaethol

Disgrifiad o'r agweddau hynny ar y broses o weithredu a rheoli'r fenter lle y mae angen presenoldeb gweithiwr/gweithwyr preswyl sy'n nodi digwyddiadau brys posibl lle y mae angen iddo/iddynt fod yn bresennol yn ystod y dydd a'r nos

Disgrifiad o unrhyw newidiadau yn amgylchiadau'r fenter sydd wedi arwain at y gofyniad i gael gweithiwr/gweithwyr preswyl

Asesiad o'r buddiannau sy'n gysylltiedig â throsglwyddo cyfrifoldebau rheoli ffermydd i'r genhedlaeth iau, lle y bo'n berthnasol

3. Y Prawf Amser

Asesiad o ofynion y fenter o ran llafur ac ystyriaeth o'r strategaethau gweithredol a rheoli amgen sydd ar gael i'r fenter

Disgrifiad o gydrannau'r fenter a faint o amser a gaiff ei neilltuo i bob rhan

4. Cynaliadwyedd ariannol

Manylion perfformiad ariannol gwirioneddol a/neu ragamcanol y fenter (cyfrifon, datganiadau ariannol neu gynlluniau busnes) ac asesiad o'u goblygiadau o ran y cynnig

5. Llety presennol

Disgrifiad o'r anheddau presennol sy'n gysylltiedig â'r fenter wledig (lleoliad, meddiannaeth ac ati) ac o'r adeiladau sy'n addas i'w trosi sydd ar gael

Yr anheddau presennol amgen sydd ar gael yn yr ardal leol

6. Ystyriaethau Cynllunio Eraill

Manylion am faint, lleoliad, dyluniad a chost ragamcanol yr annedd arfaethedig

Asesiad o addasrwydd lleoliad menter wledig newydd mewn perthynas â gofynion tai

Rheoli a monitro anheddau newydd

- 3.10 Os rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer annedd menter wledig dros dro neu barhaol, caiff meddiannaeth yr annedd honno yn y dyfodol ei rheoli drwy atodi amod cynllunio i'r caniatâd. Bydd hyn yn ei gwneud yn ofynnol i weithiwr (a/neu ddibynnydd/dibynyddion neu â'r gwedd/gwraig weddw) sy'n uniongyrchol gysylltiedig â'r fenter wledig neu fenter gymwys debyg yn yr ardal leol, neu rywun sy'n bodloni meini prawf cymhwysedd yr awdurdod lleol ar gyfer tai fforddiadwy fyw yn yr annedd. O ganlyniad, bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn monitro meddiannaeth anheddau a ganiateir yn rheolaidd er mwyn sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r amod cynllunio, ac yn rhoi canlyniadau'r gwaith monitro i Lywodraeth Cymru. Mae hyn yn fwy trylwyr na'r hyn a ddigwyddodd o'r blaen a bwriedir iddo leihau'r posibilrwydd y bydd yr anheddau hyn sydd wedi'u heithrio yn mynd i mewn i'r farchnad dai gyffredinol.
- 3.11 O dan amgylchiadau penodol pan fydd anheddau presennol yn cefnogi menter wledig nad yw eu meddiannaeth wedi'i chyfyngu, mae'n bosibl y bydd cais am lety ychwanegol yn peri i awdurdodau cynllunio lleol reoli meddiannaeth yr anheddau hynny yn ôl-weithredol drwy osod amod meddiannaeth.
- 3.12 **Dylai ymgeiswyr fod yn ymwybodol bod amodau cynllunio sy'n rheoli meddiannaeth annedd yn lleihau gwerth yr annedd honno o gymharu â phrisiad ar y farchnad agored. Dylid ystyried hyn wrth fuddsoddi mewn annedd newydd.** Mae caniatâd cynllunio ar gyfer annedd menter wledig newydd yn gysylltiedig ag angen swyddogaethol penodol, ac ni ddylid gwneud penderfyniad i fuddsoddi mewn eiddo o'r fath ar sail ariannol hapfuddsoddol. Efallai y bydd cynigion cynllunio yn arwain at oblygiadau o ran gwerth asedau i anheddau newydd ac anheddau presennol.
- 3.13 Caiff y posibilrwydd o ddileu unrhyw amodau meddiannaeth ei ystyried yn unol â'r canllawiau ym mharagraff 4.13.5 o Nodyn Cyngor Technegol 6.

Pwyntiau Allweddol

Bydd prosiect annedd menter wledig llwyddiannus yn dibynnu ar ddealltwriaeth gadarn o'r system gynllunio a'i pherthnasedd i gynnig penodol.

Anogir ymgeiswyr i geisio cyngor proffesiynol a/neu gael trafodaethau cyn gwneud cais â'r awdurdod cynllunio lleol.

Bydd y cyfiawnhad dros bob cynnig am annedd yn cael ei archwilio a'i brofi'n ofalus.

Mae'n rhaid i bob cynnig fodloni gofynion swyddogaethol ac ariannol penodedig.

Mae'n rhaid i bob cynnig cynllunio gael ei ategu gan Arfarniad o Annedd Menter Wledig sy'n cynnwys yr holl dystiolaeth sydd ei hangen ar awdurdodau cynllunio lleol i'w galluogi i'w asesu'n effeithiol.

Gosodir amod cynllunio ar bob annedd menter wledig newydd (a rhai anheddau presennol o bosibl) a fydd yn cyfyngu ar ei meddiannaeth yn y dyfodol.

Mae amodau cynllunio sy'n rheoli meddiannaeth annedd yn lleihau gwerth yr annedd honno o gymharu â'i phrisiad ar y farchnad agored.

Y PRAWF SWYDDOGAETHOL A'R PRAWF AMSER

Cyflwyniad

- 4.1 Ym mhob achos (ac eithrio pan fwriedir trosglwyddo cyfrifoldebau rheoli busnes fferm) mewn perthynas â chynigion am anheddau mentrau gwledig newydd, mae'n ofynnol i ymgeiswyr ddangos bod angen swyddogaethol hanfodol i weithiwr/gweithwyr fyw ar y safle neu'n agos iawn at eu gweithle. Mae'n rhaid dangos hefyd y cyflogir y gweithiwr/gweithwyr ar y fenter yn llawn amser, neu yn achos yr eithriad a nodir o dan adran 4.5 o Nodyn Cyngor Technegol 6, am 50% neu fwy o rôl llawn amser.

"Mae angen prawf swyddogaethol i ddarganfod a yw'n hanfodol i un neu fwy o weithwyr fod wrth law bron bob amser er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol. Dylai ymwneud â sefyllfaoedd annisgwyl allai godi sy'n golygu bod angen gweithwyr wrth law i ddelio â hwy y tu hwnt i oriau gwaith arferol y fenter benodol. Gallai sefyllfaoedd o'r fath godi, er enghraifft, os byddai angen gweithwyr wrth law ddydd a nos i ddelio ag achos brys fyddai'n bygwth hyfywedd a pharhad y fenter pe na roddid sylw iddo ar unwaith. Lle bo annedd/anheddau eisoes ar y fenter, rhaid dangos ei bod yn hanfodol cael gweithwyr ychwanegol yn byw ar y safle er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol." Nodyn Cyngor Technegol 6 paragraff 4.8.1

Beth yw angen swyddogaethol hanfodol?

- 4.2 Mae angen swyddogaethol hanfodol yn ymwneud â gweithgarwch rheoli penodol neu gyfuniad o weithgareddau sy'n golygu bod angen i weithiwr fod wrth law y rhan fwyaf o'r amser er mwyn peidio â gwneud niwed i weithrediad priodol menter bresennol a lle na ellir cyflawni hynny mewn unrhyw ffordd ymarferol arall megis goruchwyllo electronig.
- 4.3 Pennir yr angen oherwydd cymeriad a gofynion rheoli'r fenter, ac nid oherwydd dewis nac amgylchiadau personol unrhyw unigolyn/unigolion dan sylw.
- 4.4 Pennir graddau'r gofyniad swyddogaethol sydd ei angen i gyfiawnhau annedd menter wledig gan yr amgylchiadau yn y busnes:

anheddau newydd ar fentrau sefydledig (gan gynnwys ffermydd) ac anheddau newydd ar fentrau gwledig newydd - mae angen dangos angen swyddogaethol sefydledig clir. Ar fenter sefydledig, mae'r term 'annedd newydd' yn cyfeirio at yr

annedd gyntaf neu annedd ychwanegol, ond ar fenter wledig newydd, yr annedd gyntaf ydyw. Cyfeirir at fentrau sefydledig a mentrau newydd ym mharagraffau 4.4 a 4.6 o Nodyn Cyngor Technegol 6;

ail annedd neu annedd ychwanegol ar fferm sefydledig, lle y mae angen o leiaf 0.5 o weithiwr llawn amser - mae'n rhaid dangos yr angen swyddogaethol am i weithwyr ychwanegol fod wrth law (gweler paragraff 4.1 o'r Canllawiau hyn), a'r nod hirdymor yw annog pobl iau i reoli busnesau fferm a helpu ffermydd sefydledig i arallgyfeirio;

ail annedd neu annedd ychwanegol ar fferm sefydledig sy'n cynnwys trosglwyddo cyfrifoldebau rheoli fferm - mae angen rhoi tystiolaeth o fanteision trosglwyddo'r prif gyfrifoldebau rheoli i'r genhedlaeth nesaf. Er nad oes yn rhaid nodi angen swyddogaethol fel y'i diffinnir uchod, mae Nodyn Cyngor Technegol 6 (paragraff 4.5.3) yn nodi bod yn rhaid i'r olynydd-reolwr fod yn hanfodol i lwyddiant parhaus busnes y fferm, ac na ellir diwallu'r angen mewn unrhyw ffordd resymol arall, e.e. drwy ad-drefnu cyfrifoldebau gwaith. Mae'n ddealliedig bod yn rhaid i'r busnes fod yn fenter amaethyddol llawn amser sefydledig.

4.5 Mae angen swyddogaethol yn ymwneud yn bennaf â rheoli risg o fewn gweithrediadau menter fel y gallai digwyddiad penodol neu gyfuniad o ddigwyddiadau, heb sylw gweithiwr/gweithwyr, arwain at ansawdd andwyol o ran lles anifeiliaid, cnydau neu gynnyrch, neu ganlyniadau iechyd a diogelwch a allai fygwth sefydlogrwydd a lles economaidd menter. Ym mhob achos, ni ellid rheoli'r amgylchiadau hyn yn briodol o fewn oriau gwaith arferol.

4.6 Ymhlith yr enghreifftiau o'r amgylchiadau a allai arwain at angen swyddogaethol hanfodol am i weithiwr fod wrth law mae:

pan fydd angen gofal di-oed, gofal rheolaidd a gofal na ellir ei ragweld yn aml y rhan fwyaf o'r flwyddyn er mwyn diogelu lles penodol da byw a'u hepil mewn rhaglenni bridio, er enghraifft mewn amodau wŷyna, lloia a bwrw ebol, neu les mwy cyffredinol anifeiliaid a gedwir mewn adeiladau yn barhaol neu am gyfnodau hir, er enghraifft mewn unedau da byw dwys, stablau gre a hurio, neu gytiau cŵn masnachol. Fel arfer, gellir ymdopi â digwyddiadau/amgylchiadau sy'n digwydd yn anaml (er y gellir eu rhagweld) neu sefyllfaoedd o 'angen' tymhorol byr drwy'r eithriadau a gynigir yn Rhan V o Atodlen 2 i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd);

pan fydd y prosesau cynhyrchu neu ansawdd y cnydau a'r cynhyrchion yn dibynnu ar gynnal amgylcheddau dan reolaeth a'u diogelwch gan ddefnyddio systemau

awtomataidd, megis mewn garddwriaeth cynyddio a ddiogelir ac unedau da byw dwys. Fodd bynnag, yn aml, mae'n bosibl sicrhau goruchwyliaeth ddigonol drwy ddulliau o bell megis teledu cylch cyfyng a synwryddion tymheredd a synwryddion amgylcheddol eraill;

pan fydd yn ofynnol darparu gwasanaethau arbenigol y tu allan i oriau arferol a phan fod amseroldeb yr ymateb yn bwysig;

pan allai diffyg goruchwyliaeth ar y safle bob awr o'r dydd a'r nos gael effaith andwyol ar hyfywedd masnachol busnes, er enghraifft mewn buarth hurio sefydledig mawr.

- 4.7 Nid yw'r rhestr hon yn hollgynhwysfawr, a chaiff pob achos o gyfiawnhad angen swyddogaethol ei asesu yn ôl ei rinweddau yng nghyd-destun amgylchiadau'r fenter benodol.
- 4.8 Nid yw'r prawf angen swyddogaethol yn brawf absoliwt. Mae amgylchiadau unigol yn aml yn amrywio rhwng mentrau, hyd yn oed rhwng mentrau gwledig o'r un math ac yn yr un lleoliad cyffredinol. Yn yr un modd, nid yw'n brawf y mae'n debygol y caiff safonau neu drothwyon rhagosodedig eu cymhwyso ato. Er enghraifft, er y gall fod gan anifeiliaid unigol hawliau lles cyfartal sy'n golygu bod angen i bobl roi sylw manwl iddynt, efallai na fydd anghenion un anifail neu'n wir grŵp bach yn rhoi cyfiawnhad dros annedd oruchwylio. I'r gwrthwyneb, efallai y byddai nifer fach o anifeiliaid gwerthfawr iawn a gedwir at ddibenion masnach neu fusnes greu angen am annedd oruchwylio, o dan amgylchiadau penodol iawn. Yn ogystal, efallai y bydd anghenion lles cronol grŵp mwy neu grŵp arbenigol o anifeiliaid yn rhoi cyfiawnhad o'r fath hefyd. O ganlyniad, agwedd bwysig ar asesu anghenion swyddogaethol menter yw ystyried graddau a natur y fenter dan sylw.

Prawf amser

"Os canfyddir gofyniad swyddogaethol, bydd rhaid ystyried wedyn faint o weithwyr y mae eu hangen i'w ddiwallu. Bydd graddfa a natur y fenter yn berthnasol i hyn. Lle nad oes annedd yn gysylltiedig â'r fenter wledig ar hyn o bryd, rhaid i'r gweithiwr y mae angen swyddogaethol iddo gael llety newydd fod yn weithiwr llawn amser. Ac eithrio ail anheddau ar ffermydd sefydledig, ni ddylai ymwneud â gofyniad rhan-amser na gofyniad nad yw'n ymwneud â'r fenter. Os ail annedd (neu annedd ychwanegol) yw hwn, rhaid i'r holl anheddau presennol hefyd fod wedi'u meddiannu gan weithwyr llawn amser y mae'n hanfodol eu bod hwythau hefyd yn byw ar y safle am resymau

swyddogaethol, neu gan weithwyr a'u dibynyddion a gyflogwyd ddiwethaf ar fenter wledig. (Gweler yr eithriadau ym mharagraffau 4.5.1- 4.5.3)." Nodyn Cyngor Technegol 6 paragraff 4.9.1

4.9 Mae'n anochel y bydd y broses o ystyried graddau a natur menter, a'i gofynion rheoli cysylltiedig, yn arwain at ystyried ei gofynion llafur. Dim ond pan fydd graddau a natur menter yn arwain at ofynion llafur sylweddol y caniateir anheddau gwledig. O ganlyniad, os bodlonir y prawf swyddogaethol, cynhelir prawf amser atodol ar y cais.

4.10 Mae tri amgylchiad gwahanol y cymhwysir prawf amser atynt yn y polisi Anheddau Mentrau Gwledig:

annedd newydd ar fenter bresennol (gan gynnwys ffermydd, ond lle nad yw eithriad yn gymwys) neu annedd newydd ar fenter newydd (lle nad oes annedd bresennol) - mae'n rhaid bod gweithiwr llawn amser yn ofynnol;

ail annedd neu annedd ychwanegol ar fferm sefydledig (lle y mae annedd/anheddau eisoes) - mae'n rhaid bod angen o leiaf 0.5 o weithiwr ychwanegol y rhan fwyaf o'r flwyddyn ac mae'n rhaid cadw'r annedd bresennol at ddibenion amaethyddol;

ail annedd neu annedd ychwanegol ar fferm sefydledig (lle y mae annedd/anheddau eisoes - mae'n rhaid bod y rheolaeth fwyafrifol ar y fenter yn cael ei throsglwyddo i'r genhedlaeth nesaf ac mae'n rhaid i'r gweithiwr fod yn hanfodol i weithredu'r fferm yn llwyddiannus.

4.11 Mae amgylchiadau angen am weithiwr llawn amser neu drosglwyddo'r rheolaeth reoli fwyafrifol yn gymharol glir. Mae'r posibilrwydd o gael annedd ychwanegol ar fferm yn seiliedig ar 0.5 o weithiwr yn fwy anodd ei ddehongli. Mae'r amgylchiad hwn yn codi pan na all y gweithlu llawn amser presennol, sef unigolyn fwy na thebyg, ddiwallu holl anghenion swyddogaethol menter fferm yn effeithiol ond nad yw'r diffyg yn cyfiawnhau ail weithiwr llawn amser. Byddai cyflwyno'r gweithiwr 0.5 yn golygu bod modd rhannu anghenion swyddogaethol hanfodol y fenter sy'n codi'n rheolaidd dros y rhan fwyaf o'r flwyddyn gan ymdrin â hwy'n effeithiol felly. Byddai hyn yn arbennig o bwysig pan fo angen gweithio oriau anghymdeithasol hir neu pan fyddai'n anniogel i weithiwr unigol gyflawni tasgau penodol. Mae angen priodoli cyfran sylweddol o amser gweithiwr ychwanegol i ofynion swyddogaethol hanfodol y fenter amaethyddol megis lloia neu ŵyna. Ni fyddai'n briodol darparu annedd ychwanegol ar gyfer gweithiwr sydd ond yn darparu cymorth gweinyddol neu gymorth cynnal a chadw.

Sut y caiff gofynion llafur eu hasesu?

- 4.12 Mae llafur yn un o'r adnoddau hollbwysig sydd ar gael i unrhyw fusnes ac mae'n ffactor cost sylweddol. Felly, mae deall a rheoli'r adnodd hwn yn elfen bwysig o effeithiolrwydd gweithredol ac ariannol busnes.
- 4.13 Gall gofynion llafur menter wledig ddeillio o ffynonellau data safonol cyhoeddedig neu drwy gadw cofnodion priodol. Mae data safonol ar gael ar gyfer mentrau amaethyddol a mentrau ceffylau, ac mae amcangyfrifon Diwrnod Gwaith Safonol (SMD) ar gael ar gyfer y rhan fwyaf o weithgareddau.
- 4.14 Cydnabyddir bod llawer o'r rheini sy'n gweithio mewn mentrau gwledig bach yn gweithio oriau hir ac anghymdeithasol, ac y caiff eu llafur ei danbriso'n aml. Wrth asesu gofynion llafur, mae'n bwysig felly sicrhau rhywfaint o safoni sy'n golygu y gellir cymhwyso'r asesu'n gyson rhwng mathau gwahanol o fentrau. Mae'r cysyniad o'r diwrnod 8 awr, neu SMD yn ganolog i hyn.
- 4.15 Gan ddefnyddio data safonol, cofnodion busnes neu fanylion cymaradwy, mae'n bosibl cyfrifo cyfanswm y mewnbwn llafur (naill ai mewn SMDs neu'r oriau a weithiwyd), ac felly nifer y gweithwyr, sydd eu hangen ar fenter. Tybir bod y llafur blyneddol a ddarperir gan weithiwr safonol yn 2,200 o oriau neu 275 o Ddiwrnodau Gwaith Safonol o 8 awr.
- 4.16 Byddai asesiad llafur safonol ar y ffurf ganlynol:

Nifer yr SMDs sydd eu hangen fesul uned cynhyrchu
Adio 15-20% ar gyfer gwaith cynnal a chadw, atgyweirio a rheoli cyffredinol
Tybio bod 275 o SMDs
Cyfanswm y gofyniad SMD wedi'i rannu â 275 = nifer ofynnol y gweithwyr

- 4.17 Mae hwn yn fath rhesymol gadarn o gynllunio llafur er y gall fod angen addasiadau i adlewyrchu amgylchiadau penodol megis natur dymhorol y galw, arbedion maint neu raddau'r mecaneiddio. Dangosir enghraifft o gyfrifo'r gofyniad llafur safonol isod:

Cyfrifo'r Gofyniad Llafur Safonol

Dyma enghraifft ddamcaniaethol o fferm da byw mewn Ardal Lai Ffafriol (ALFf) yn Ne Cymru â diadell o 250 o famogiaid croesfrid Mynydd Cymreig sy'n wyna dan do rhwng mis Chwefror a mis Ebrill. Mae hanner y 100 o fuchod sugno yn bwrw llo yn y gwanwyn ac mae'r lleill yn bwrw llo rhwng mis Medi a mis Tachwedd.

Gellir asesu'r gofynion llafur safonol cyfredol ar gyfer y fferm fynydd da byw fel a ganlyn:

Menter	SMD/pen neu ha	Diwrnodau Gwaith Safonol
100 o fuchod mynydd sugno un llo (gan gynnwys y llo)	1.68	168
4 tarw	3.5	14
75 o wartheg stôr wedi'u bridio o fuchod sugno	1.1	83
22 o fuchod sugno cadw	1.1	24
250 o famogiaid mynydd (gan gynnwys ŵyn)	0.45	113
9 hwrdd	0.5	5
500 o ieir dodwy maes	0.06	30
Cyfanswm y da byw		437
40ha o silwair (2 doriad)	2.8	112
55ha ar gyfer pori yn unig	0.4	22
15ha o wair	1.8	27
15ha o dir pori garw	0.2	3
28ha o geirch/haidd	1.75	49
8ha o rêp porthiant/cêl	1.4	11
Cyfanswm y cnydio		224
Is-gyfanswm		661
15% rheoli a chynnal a chadw		99
Cyfanswm		760
Diwrnodau Gwaith Safonol/gweithiwr		275
Nifer y gweithwyr		2.8

Cyf: John Nix Farm Management Pocketbook. 41^{ain} Arg., 2011 Agro Business Consultants Ltd. (Daw'r SMDs o Nix, manylion fferm o fferm fynydd da byw ddamcaniaethol)

Pwyntiau allweddol:

Ym mhob achos, ac eithrio trosglwyddo cyfrifoldebau rheoli, mae'n rhaid dangos yr angen hanfodol am i weithiwr neu

weithwyr fod ar gael.

Mae'n rhaid i'r angen hanfodol ymwneud â rheoli risgiau clir i weithrediad priodol menter a allai beryglu ei chynaliadwyedd economaidd.

Ni fydd amgylchiadau personol na chyfleustra yn gyfystyr ag angen swyddogaethol hanfodol.

Bydd amgylchiadau'r risg yn amrywio rhwng mentrau a bydd a yw'r broses reoli yn darparu cyfiawnhad swyddogaethol dros annedd yn dibynnu ar raddau a natur y fenter benodol.

Mae'n rhaid i raddau a natur menter arwain at ofyniad llafur sylweddol; am weithiwr llawn amser o leiaf yn y rhan fwyaf o achosion.

Pan fydd angen gweithiwr ychwanegol ar fferm sefydledig, mae'n rhaid gallu priodoli llafur y gweithiwr hwnnw i angen swyddogaethol hanfodol.

Caiff gofynion llafur menter eu hasesu gan gyfeirio at ddiwrnod gwaith 8 awr safonol.

Y PRAWF ARIANNOL

"Dylai'r fenter wledig a'r gweithgaredd dan sylw fod yn gadarn yn ariannol gyda rhagolygon da y bydd yn parhau'n economaidd gynaliadwy am gyfnod rhesymol o amser, sef am gyfnod o 5 mlynedd o leiaf fel arfer." Nodyn Cyngor Technegol 6 paragraff 4.10.1

- 5.1 Mae'r prawf ariannol yn cyflawni dwy swyddogaeth. Yn gyntaf, mae'n ceisio cadarnhau a yw menter wledig sy'n bodoli eisoes neu fenter wledig arfaethedig yn gynaliadwy o edrych arni yn y byrdymor uniongyrchol; sef 5 mlynedd mewn enw. Os na ellir dangos hyn, mae'n annhebygol y rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer annedd, hyd yn oed os oes angen swyddogaethol i letya gweithiwr ar hyn o bryd, gan fod yr angen hwnnw yn annhebygol o gael ei gynnal. Yn ail, mae'r prawf yn asesu a yw maint a chost annedd arfaethedig yn gymesur â gallu'r fenter i'w hariannu a'i chynnal heb niweidio hyfywedd parhaus y fenter.

Cysyniad cadernid ariannol a chynllunio ariannol cadarn

- 5.2 Mae a wnelo'r polisi Anheddau Mentrau Gwledig â rhoi cymorth i fusnesau gwledig. Mae'n ymwneud ag endidau masnachol, ac mae'r broses o brofi eu cadernid ariannol neu eu rhagolygon yn deillio o'r egwyddorion economaidd arferol a gymhwysir at fusnesau. Nid yw'r polisi yn ymwneud â mentrau anghonfensiynol na mentrau cynhaliaeth y mae polisi gwahanol yn berthnasol iddynt mewn rhan arall o Nodyn Cyngor Technegol 6.
- 5.3 Er mwyn bod yn hyfyw neu'n gynaliadwy, mae'n rhaid i unrhyw fenter busnes fod yn:
- broffidiol - mae'n rhaid i incwm fod yn fwy na gwariant yn rheolaidd;
 - dichonol - mae'n rhaid bod ganddi ddigon o arian i ategu gweithrediadau masnachu parhaus;
 - buddiol - gan ddarparu enillion rhesymol ar yr adnoddau a ddefnyddir ynddi.
- 5.4 Ni fydd menter busnes na all gyflawni'r paramedrau hyn yn hyfyw yn yr hirdymor. Yn y byrdymor, efallai y bydd busnes yn gallu ymdopi ag anawsterau mewn perthynas ag un o'r paramedrau. Fodd bynnag, gall y defnydd o gymorth ariannol allanol arwain at ddyledusrwydd a rhwymedigaethau ariannol cynyddol, tra bod absenoldeb enillion rhesymol yn barhaus yn tanseilio gallu busnes i dyfu a buddsoddi ynddo'i hun. O ganlyniad, er y gallai un neu fwy o'r paramedrau fod yn bwysicach ar unrhyw adeg, yn y pen draw, mae pob un ohonynt yn hanfodol i fenter gynaliadwy.

- 5.5 Mae'r polisi Anheddau Mentrau Gwledig yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno tystiolaeth o berfformiad economaidd gwirioneddol neu bosibl i ategu cynigion (Nodyn Cyngor Technegol 6, paragraff 4.10.2). Bydd mentrau gwledig sy'n bodoli eisoes yn gallu dangos cynaliadwyedd drwy gyfeirio at eu perfformiad ariannol gwirioneddol yn ddiweddar. Bydd y data perthnasol yn eu cofnodion ariannol a/neu gyfrifon. Ar gyfer mentrau newydd, mae angen tystiolaeth o gynllunio ariannol cadarn, a fyddai ar ffurf cynllun busnes fel arfer.

Cynlluniau busnes

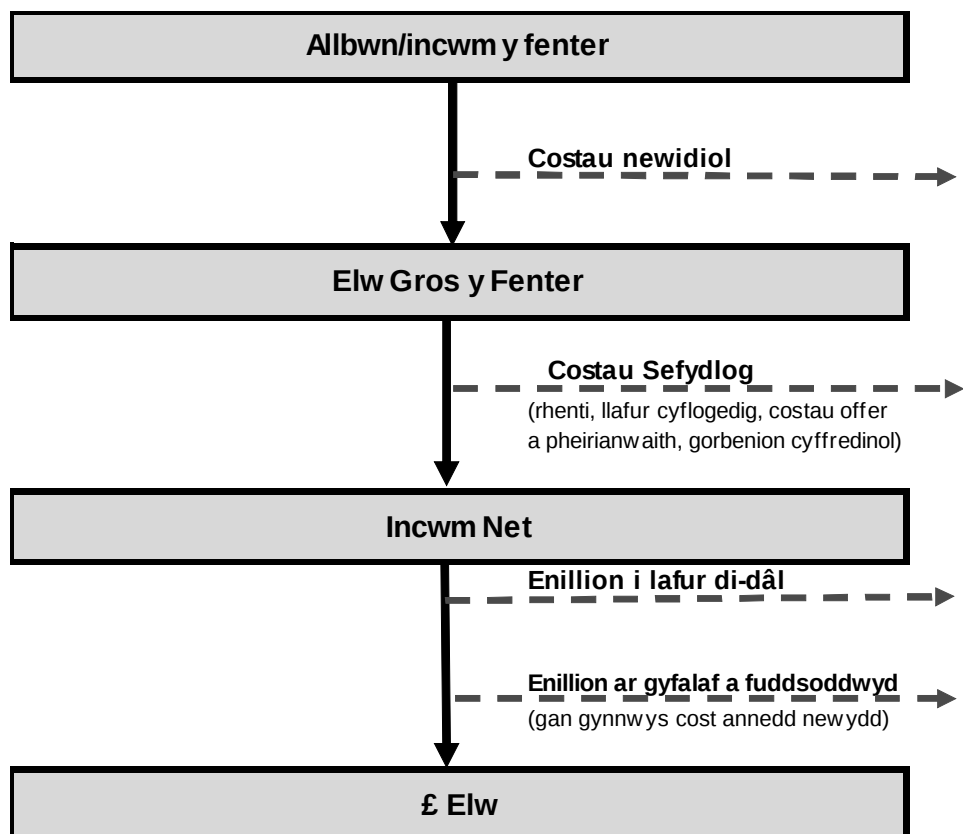
- 5.6 Mae'n ofyniad allweddol i unrhyw fusnes newydd lunio cynllun busnes sy'n profi costau cynhyrchu cynnyrch neu wasanaeth, yr amodau ar gyfer y cynnyrch hwnnw neu'r gwasanaeth hwnnw ar y farchnad, a'r ffordd o sefydlu'r fenter mewn termau llafur ac ariannol. Bydd yn hanfodol mewn achosion pan geisir cymorth grant neu ffynonellau eraill o gyllid allanol er mwyn hwyluso'r broses o sefydlu menter.
- 5.7 Mewn achosion lle y ceir cynigion ar gyfer anheddau ar fentrau newydd, bydd cynllun busnes yn elfen bwysig o'r Arfarniad o Annedd Menter Wledig. Bydd mwy o bwys yn gysylltiedig â hyn pan fydd wedi cael ei gymeradwyo gan gorff sy'n rhoi cymorth grant neu fanc, er enghraifft. Bydd y cynllun busnes yn nodi amcanestyniadau ariannol ar gyfer y busnes, a'r tybiaethau a'r paramedrau a ddefnyddir i'w ddatblygu. Mae amrywiaeth eang o ddeunyddiau cynghori ar gael ar sut i lunio cynllun busnes ac mae cymorth a chyngor proffesiynol ar gael. Nodir ffynonellau yn Adran 9.
- 5.8 Bydd y cynllun busnes yn galluogi ymgeiswyr ac awdurdodau cynllunio lleol i bennu a ddylai'r llety gofynnol gael ei ddarparu drwy annedd barhaol neu annedd dros dro. O ran mentrau cwbl newydd, fel arfer byddai eu hanghenion swyddogaethol yn cael eu diwallu gan lety dros dro i ddechrau er mwyn gallu profi eu cynaliadwyedd ariannol.
- 5.9 Nid oes fformat rhagnodedig ar gyfer cynllun busnes, ond dylai fod yn gynhwysfawr ac yn gadarn.
- 5.10 Pan fydd awdurdodau cynllunio lleol yn rhoi caniatâd cynllunio am lety dros dro, efallai y bydd yr amodau perfformiad sy'n ofynnol i gael annedd barhaol ddilynol yn gysylltiedig â chanlyniadau'r cynllun busnes.

Cofnodion ariannol a chyfrifon busnes

- 5.11 Pan fydd cynigion am anheddau yn ymwneud â mentrau sy'n bodoli eisoes, bydd yn bosibl ac yn angenrheidiol i'r mentrau hynny roi gwybodaeth yn yr Arfarniad o Annedd Menter Wledig am eu cadernid a pherfformiad ariannol gwirioneddol dros o leiaf y tair blynedd olynol ddiwethaf. Y sail dystiolaeth fydd cofnodion ariannol, datganiadau neu gyfrifon, y gallai rhai ohonynt gael eu paratoi at ddibenion trethiant.
- 5.12 Mae cofnodion ariannol personol yn ddogfennau sensitif ac fe'u llunnir at ddibenion nad ydynt yn gysylltiedig â'r system gynllunio. Mae angen bod yn ofalus o ran y graddau y gallant hwy neu'r data ynddynt ddod yn gyhoeddus. Fodd bynnag, mae cofnodion o'r fath yn rhoi'r unig ffynhonnell o wybodaeth y gellir ei dilysu am ffrydiau incwm a chostau gwirioneddol menter a'i chadernid sylfaenol o ran asedau a rhwymedigaethau. Gellir cael gwybodaeth am yr agweddau allweddol hyn ar fusnes o gofnodion busnes heb gyfeirio at ystyriaethau personol sy'n berthnasol i bobl sy'n gysylltiedig â menter, na'r addasiadau dilys y gellid eu gwneud at ddibenion trethiant.
- 5.13 Yr agwedd hollbwysig ar y data ariannol gwirioneddol yw bod yn rhaid i awdurdodau cynllunio lleol fod mewn sefyllfa i'w asesu'n effeithiol. Ni fydd yn ddigonol i gynigion cynllunio gael eu hategu gan ddatganiadau gan ymgynghorwyr a chyfrifyddion nad ydynt yn gysylltiedig â'r dystiolaeth a gyflwynwyd. Pan fydd angen mynediad llawn at gofnodion ariannol at ddibenion rhesymol, gellir rhoi hyn i awdurdodau cynllunio lleol ar sail ddiogel a chyfrinachol.
- 5.14 Ar y cyfan, dylai'r data ariannol a gyflwynir ddangos:
- incwm y fenter (gan nodi ffynonellau lluosog);
 - y costau cynhyrchu newidiol a sefydlog;
 - yr elw net;
 - y cydbwysedd rhwng asedau a rhwymedigaethau.
- 5.15 Caiff yr elw sydd ar gael i fenter ei brofi o ran ei gallu i ddarparu enillion realistig i lafur di-dâl, ac i ariannu/cefnogi'r annedd arfaethedig.
- 5.16 O ran yr enillion realistig i lafur di-dâl, bydd angen croesgyfeirio at yr asesiad o lafur a gynhelir yng nghyd-destun y prawf swyddogaethol. Mae'n rhaid talu am yr holl lafur yn ddigonol naill ai fel cyflog neu enillion, gyda chofnod penodol yn yr arfarniad ariannol yn dangos achosion o 'hawlio' ar ffurf arian neu daliad mewn nwyddau. Ni fydd yn realistig i weithiwr sy'n darparu mwy na diwrnod safonol o waith gael ei gostio a'i asesu ar sail y gyfradd ddyddiol sylfaenol. Yn ogystal, mae'n rhaid i gost y llafur fod yn

gysylltiedig yn realistig â sgiliau'r unigolion dan sylw. Y trothwy talu isaf posibl fydd yr isafswm cyflog statudol ond, yn y mwyafrif o achosion, bydd lefelau tâl uwch yn briodol. Gellir diffinio'r rhain drwy gyfeirio at enillion mewn mentrau tebyg neu yn yr economi yn gyffredinol. Bydd tystiolaeth am yr agwedd hon yn agwedd hanfodol ar yr Arfarniad o Annedd Menter Wledig.

- 5.17 P'un a gaiff cynigion am anheddau eu hyrwyddo fel ceisiadau cynllunio amlinellol neu lawn, mae'n ofynnol i bob cais cynllunio nodi maint unrhyw adeiladau arfaethedig a chael ei ategu gan Ddatganiad Dylunio a Mynediad. O'r wybodaeth hon, bydd yn bosibl darparu cost adeiladu ddangosol fel rhan o'r profion ariannol. Disgwylir y bydd mentrau gwledig yn gallu ariannu a chynnal y gost hon o ran naill ai talu tâl cyllid ar gyfalaf sydd wedi'i fenthycu neu ddarparu enillion cymedrol pan fuddsoddir cyfalaf personol.
- 5.18 Yng ngoleuni'r uchod, gellir gosod y data gofynnol a phrofion ariannol cynigion am anheddau yng nghyd-destun y diagram llif isod. Mae'n rhaid i'r ffigur terfynol fod yn gadarnhaol er mwyn bodloni'r prawf ariannol.



- 5.19 Mae'r prawf ariannol ar gyfer anheddau newydd yn ei gwneud yn ofynnol i fentrau gwledig, ar ôl rhoi tystiolaeth o berfformiad ariannol cadarnhaol, ddangos bod tebygolrwydd rhesymol y byddant yn cynnal enillion i'r llafur a gyflogir am o leiaf y pum mlynedd dilynol. Mae'n ofnadwy o anodd llunio amcanestyniadau ar gyfer y dyfodol.

Ffordd realistig o gynnal y prawf fyddai nodi sensitifrwydd busnes i newidiadau mewn ffactorau megis amodau'r farchnad, cyfyngiadau deddfwriaethol ac ariannu, ac ystyried a ellir rhagweld unrhyw newidiadau mawr a fyddai'n bygwth y fenter.

Pwyntiau Allweddol:

Oni ellir dangos bod menter wledig sy'n bodoli eisoes neu fenter wledig arfaethedig yn ariannol gadarn a chynaliadwy, mae'n annhebygol y caniateir annedd.

Er mwyn bod yn ariannol gadarn, mae'n rhaid i fenter fod yn broffidiol, yn gallu masnachu'n gynaliadwy a darparu enillion realistig ar yr adnoddau a ddefnyddir, yn enwedig llafur y prif weithwyr yn y fenter.

Mae'n rhaid darparu tystiolaeth ariannol yn yr Arfarniad o Annedd Menter Wledig naill ai ar ffurf Cynllun Busnes ar gyfer mentrau newydd neu ar ffurf data o ddatganiadau ariannol neu gyfrifon ar gyfer mentrau sefydledig.

Mae'n rhaid i'r perfformiad ariannol gwirioneddol mewn mentrau sefydledig allu darparu enillion realistig i lafur di-dâl a chynnal y gost o adeiladu'r annedd arfaethedig.

LLETY AMGEN

"na ellir diwallu'r angen swyddogaethol gan annedd arall na thrwy drosi adeilad addas sydd eisoes ar y daliad tir lle mae'r fenter, neu unrhyw lety arall sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol sy'n addas ac ar gael i'w feddiannu gan y gweithiwr dan sylw" Nodyn Cyngor Technegol 6 paragraffau 4.4.1 a 4.6.1

- 6.1 O gofio bod polisi cyffredinol o rwystro datblygiadau preswyl newydd yng nghefn gwlad, mae thema sylfaenol i'r polisi Anheddau Mentrau Gwledig, sef y dylid ystyried pob cyfle i osgoi creu datblygiad newydd pan fydd angen swyddogaethol i letya gweithiwr. Wrth brofi cynigion am anheddau mentrau gwledig, mae angen i ymgeiswyr ddangos nad oes dewis amgen rhesymol ar gael yn lle annedd newydd ac mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio lleol fod yn sicr o hynny.

Mentrau gwledig sefydledig

- 6.2 Bydd angen i'r rhai sy'n gwneud cais am anheddau newydd i wasanaethu mentrau gwledig sydd eisoes yn bodoli ddangos:

pam nad yw unrhyw annedd sydd eisoes yn bodoli ar y tir ar gael nac yn addas i ddiwallu'r angen swyddogaethol i letya gweithiwr;

pam nad oes dewisiadau amgen yn lle datblygiad newydd ar y tir; er enghraifft, dim adeiladau sy'n addas i'w trosi neu ddim cyfleoedd i fodloni'r gofynion swyddogaethol drwy ad-drefnu'r gwaith o reoli'r fenter;

pam nad yw'r tai sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol yn addas i ddiwallu angen swyddogaethol y fenter neu pam nad ydynt ar gael; er enghraifft, oherwydd natur anghysbell canolfan y fenter, cost uchel tai ar y farchnad agored, neu ddiffyg argaeledd mathau priodol o dai yn gyffredinol.

- 6.3 Bydd angen ymdrin â phob un o'r ystyriaethau hyn yn yr Arfarniad o Annedd Menter Wledig drwy gyflwyno dadl resymedig neu dystiolaeth gadarn glir.
- 6.4 Wrth ystyried anheddau sy'n bodoli eisoes ar y fenter, ac eithrio'r amgylchiad lle mai fferm yw'r fenter lle y caiff rheolaeth reoli ei throsglwyddo i'r genhedlaeth nesaf, dylid meddwl am anghenion y fenter yn hytrach nag ystyriaethau personol. Ni fydd y ffaith y gall annedd sy'n bodoli eisoes gael ei meddiannu gan rywun nad yw'n darparu mewnbwn swyddogaethol hanfodol i'r fenter yn gyfiawnhad digonol, ynddo'i hun, dros gael annedd ychwanegol.
- 6.5 Pan fo adeiladau a allai fod ar gael i'w trosi'n anheddau, bydd angen dangos eu bod yn anaddas drwy gyfeirio at ystyriaethau megis eu lleoliad, eu cyflwr strwythurol, neu ofyniad swyddogaethol parhaus o fewn gweithrediad y fenter.
- 6.6 Dylid bod wedi disgrifio a thrafod strwythur a gofynion rheoli'r fenter yn llawn yn yr Arfarniad o Annedd Menter Wledig wrth ymdrin â'r Prawf Swyddogaethol. O'r dystiolaeth hon, bydd angen dangos pam na ellir ad-drefnu'r trefniadau llafur na'r trefniadau preswyl sy'n gysylltiedig â'r fenter er mwyn osgoi'r angen am annedd newydd.

Mentrau newydd

- 6.7 Bydd gan gynigion am anheddau mentrau gwledig newydd yr un gofynion mewn perthynas â'r prawf anheddau amgen â'r rhai a ddisgrifiwyd uchod mewn perthynas â chynigion ar fentrau sefydledig.
- 6.8 Yn ogystal â'r profion cyffredinol ynghylch dewisiadau amgen, mae'r polisi mewn perthynas â mentrau gwledig newydd yn ei gwneud yn ofynnol profi addasrwydd cynhenid safle'r fenter newydd. Bydd angen tystiolaeth glir mewn perthynas â dewis y safle a'r rhesymau pam na ellid bod wedi rhoi'r fenter ar safle addas amgen lle yr oedd annedd yn debygol o fod ar gael eisoes. Mae'r prawf hwn yn debygol o fod yn arbennig o bwysig mewn perthynas â mentrau gwledig nad ydynt yn ymwneud â chynhyrchu sylfaenol yn uniongyrchol.
- 6.9 Pan geisir caniatâd cynllunio am ddatblygiad, er enghraifft adeiladau, er mwyn gallu sefydlu menter fferm newydd ar safle heb fynediad at anheddau sy'n bodoli eisoes, dylai'r ymgeisydd ystyried a allai'r fenter beri angen rhesymol am lety preswyl ategol. Pan ddeuir i'r casgliad y gallai fod angen annedd rywbryd yn y dyfodol, dylid codi hwn ar y dechrau ac ystyried derbynioddeb y fenter yn ei chyfanrwydd.

Ail anheddau fferm neu anheddau fferm ychwanegol

- 6.10 Mewn perthynas â'r achos arbennig o drosglwyddo cyfrifoldebau rheoli mentrau fferm i'r genhedlaeth iau, mae'r gofyniad cyffredinol i ymdrin â dewisiadau amgen o ran tai yn dal i fod yn gymwys, yn ogystal â'r angen i ystyried dulliau rheoli amgen a allai osgoi'r angen am annedd ychwanegol.
- 6.11 Yn yr achos penodol hwn, derbynnir y gallai rhywun na fyddai'n chwarae rhan swyddogaethol fawr yn y fenter mwyach, ar ôl trosglwyddo cyfrifoldebau rheoli, feddiannu'r annedd bresennol ac yn wir symud ymlaen at ymddeol. Yn wahanol i'r achos cyffredinol o anheddau ychwanegol ar fenter, ni fyddai hyn yn gyfyngiad o reidrwydd. Dim ond mewn perthynas ag un annedd ychwanegol y mae'r eithriad hwn i'r polisi yn gymwys.

Rheolaethau

- 6.12 Pan fydd amgylchiadau mentrau wedi newid, yn enwedig yn ddiweddar, a bod tir, adeiladau ac anheddau wedi'u torri oddi wrthynt yn sgîl gwerthu neu drosglwyddo perchenogaeth, dylai ymgeiswyr egluro cefndir y newidiadau hyn yn llawn yn yr Arfarniad o Annedd Menter Wledig. Bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol fod yn siŵr nad yw'r angen am annedd newydd wedi deillio o benderfyniadau busnes gwael na cheisiadau i gamddefnyddio'r eithriadau ar gyfer anheddau mentrau gwledig.

Pwyntiau Allweddol:

Sail polisi tai gwledig yw y dylid ystyried pob cyfle i osgoi creu datblygiadau preswyl newydd yng nghefn gwlad.

Ym mhob achos, bydd angen dangos na ellir diwallu'r angen i letya gweithiwr gwledig drwy ddefnyddio anheddau sy'n bodoli eisoes, trosi adeiladau addas neu ad-drefnu cyfrifoldebau rheoli'r fenter yn rhesymol.

Mewn perthynas ag anheddau ar fentrau newydd, caiff addasrwydd y safle pan nad oes llety yn bodoli eisoes ei archwilio'n feirniadol.

Caiff amgylchiadau newidiol o ran y tir a'r adeiladau sydd ar gael i fentrau gwledig eu hystyried i sicrhau na chaiff yr eithriad i'r polisi sydd wedi'i ymestyn i fentrau o'r fath ei gamddefnyddio.

GOFYNION CYNLLUNIO ERAILL

"Dylai anheddau menter wledig fodloni'r gofynion cynllunio arferol o ran dylunio, cynaliadwyedd a mynediad." Nodyn Cyngor Technegol 6 paragraff 4.12.1

- 7.1 Nid yw'r eithriad i'r polisi arferol o rwystro tai yng nghefn gwlad sy'n gymwys i anheddau mentrau gwledig yn neilltuo'r gofynion cynllunio arferol y mae'n rhaid i waith datblygu eu bodloni yn gyffredinol. Gall hyn gynnwys, er enghraifft, ddynodiadau polisi penodol mewn perthynas â Lleiniau Glas neu letemau glas, y dirwedd, y dreftadaeth naturiol ac adeiledig, ac ystyriaethau o ran llifogydd a phriffyrdd. Gall dynodiadau statudol fod yn berthnasol hefyd. Nodir y gofynion hyn yng nghynllun datblygu'r awdurdod cynllunio lleol a'i ganllawiau i'r rhai sy'n gwneud cais am ganiatâd cynllunio.
- 7.2 Nid yw'n bosibl amlygu'r holl ofynion cynllunio a allai fod yn berthnasol. Fodd bynnag, mae rhai materion yn arbennig o berthnasol mewn perthynas ag anheddau mentrau gwledig, sef:

lleoliad;

dyluniad;

maint/graddau.

Lleoliad

- 7.3 Dylid osgoi safleoedd ar gyfer anheddau newydd sy'n amlwg yn y dirwedd. Fodd bynnag, dylai lleoliad yr annedd ystyried yr angen swyddogaethol penodol y disgwylir iddi ei ddiwallu. Dylai annedd fod yn ddigon agos at ardaloedd gweithredol lle y mae'n ofynnol monitro anifeiliaid neu gyfarpar/prosesau sensitif yn ddigonol, ac er mwyn galluogi gweithiwr i ymateb yn effeithiol i unrhyw anhawster a nodir.
- 7.4 Pan fydd yr angen swyddogaethol yn gysylltiedig ag adeilad neu grŵp o adeiladau, ni ddylid lleoli'r annedd fel y byddai'n niweidio'r defnydd posibl ohoni fel uned o dai fforddiadwy sydd ar gael yn gyffredinol yn y dyfodol. Felly, dylid ystyried amwynder preswyl ac ystyriaethau iechyd a diogelwch wrth leoli anheddau.

Dyluniad

- 7.5 Polisi Llywodraeth Cymru yw bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyrraedd y safonau gofynnol ar gyfer adeiladu cynaliadwy. Mae'r safonau hynny yn ymwneud â'r defnydd effeithiol o ddeunyddiau, effeithlonrwydd ynni, lleihau gwastraff a rheoli llygredd, ac osgoi effeithiau andwyol ar adnoddau dŵr ac ecoleg.
- 7.6 Dylai ymgeiswyr fod yn ymwybodol o ofynion adeiladu cynaliadwy a/neu geisio cyngor proffesiynol wrth gyflwyno cynigion am anheddau. Mae'n rhaid i geisiadau cynllunio gael eu hategu gan Ddatganiadau Dylunio a Mynediad sy'n dangos, ymhlith pethau eraill, sut y mae egwyddorion datblygu cynaliadwy wedi'u hystyried wrth lunio cynnig am annedd a sut y caiff y cyd-destun lleol o ran polisi a'r amgylchedd ei adlewyrchu yn y dyluniad.

Maint/graddau

- 7.7 Mae materion o ran maint anheddau arfaethedig wedi'u hystyried yn gynt mewn perthynas â gallu menter i ariannu a chynnal annedd. Dylai maint annedd adlewyrchu anghenion y fenter ond, am fod meddiannaeth bosibl yn cael ei hymestyn i'r rhai sy'n gymwys i gael tai fforddiadwy, dylai ymgeiswyr ystyried hyn hefyd. Fel y nodwyd yn gynharach, bydd goblygiadau o ran prisiadau i gyfyngu ar feddiannaeth anheddau newydd yn y dyfodol, ac efallai y bydd maint yn ffactor o ran fforddiadwyedd. Mae maint yr annedd arfaethedig a nodir yn y Datganiad Dylunio a Mynediad ac a gyfiawnheir drwy'r arfarniad o'r cynnig yn debygol o fod yn amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. O dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Diwygio) (Wales) 2008 (O.S. 2008/2336, C.198) dylid ystyried cynigion cynllunio yn unol â pholisïau perthnasol a chyfyngiadau a chyfleoedd y safle. Dylai'r wybodaeth a roddir gyda'r cais alluogi'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau a chymunedau lleol i'w ystyried yn briodol. Mae hyn yr un mor gymwys i geisiadau amlinellol a cheisiadau manwl.

Pwyntiau Allweddol:

Mae'n rhaid i Anheddau Mentrau Gwledig fodloni gofynion cynllunio arferol ar gyfer datblygiadau preswyl.

Mae'n rhaid i leoliad anheddau adlewyrchu'r gofyniad swyddogaethol am y gweithwyr dan sylw, ond ni ddylai wneud niwed o ran eu hargaeledd fel anheddau fforddiadwy yn y dyfodol.

Mae'n rhaid i ddyluniad anheddau adlewyrchu'r rheidrwydd cynyddol i sicrhau bod datblygiadau preswyl newydd yn cyrraedd safonau cynaliadwyedd gofynnol.

Dylai maint anheddau adlewyrchu anghenion mentrau gwledig perthnasol, ond dylai ystyried y defnydd posibl ohonynt yn y dyfodol fel anheddau fforddiadwy.

RHEOLAETHAU A MONITRO

Cyflwyniad

- 8.1 Mae'r polisi ar gyfer anheddau mentrau gwledig yn darparu ar gyfer eithriadau i'r polisi cyffredinol o rwystro gwaith datblygu preswyl gwasgaredig yng nghefn gwlad pan fo amgylchiadau penodol o ran angen swyddogaethol. Felly, agwedd bwysig ar y polisi hwn yw bod anghenion yn ddilys a bod anheddau a ganiateir yn parhau i fod ar gael i ddiwallu anghenion y gymuned wledig yn y dyfodol. O gofio'r ffaith bod cwrmpas amgylchiadau cymhwyso yn cael ei ymestyn, mae'r agwedd hon hyd yn oed yn bwysicach a bydd angen meddu ar reolaethau i ymdrin â hi.
- 8.2 Mae Llywodraeth Cymru am annog busnesau fferm i drosglwyddo cyfrifoldebau rheoli i'r genhedlaeth nesaf er mwyn annog pobl iau i aros yn y gymuned wledig. Pan ganiateir anheddau er mwyn caniatáu hyn, bydd angen i ymgeiswyr ddarparu tystiolaeth ddogfennol sy'n gyfreithiol gyfrwymol sy'n dangos bod rheolaeth fwyafrifol busnes fferm wedi'i throsglwyddo mewn gwirionedd i'r person iau dan sylw (Nodyn Cyngor Technegol 6 paragraff 4.5.1).
- 8.3 Bydd amodau cynllunio yn cael eu gosod ar bob annedd newydd a fydd yn rheoli eu meddiannaeth bresennol a'u meddiannaeth yn y dyfodol. Yn unol â'r broses o ehangu cwrmpas yr eithriad anheddau mentrau gwledig, mae'r amod mewn perthynas â meddiannaeth amaethyddol draddodiadol wedi'i ehangu hefyd i sicrhau bod anheddau newydd, ac o bosibl anheddau sy'n bodoli eisoes, yn dal i fod ar gael i weithwyr gwledig a'u dibynyddion/gweddwon/gwragedd gweddwn neu i ddiwallu anghenion mewn perthynas â thai fforddiadwy sy'n berthnasol yn fwy cyffredinol.
- 8.4 Cynigir y bydd awdurdodau cynllunio lleol, yn y dyfodol, yn cadw cofnodion mwy effeithiol o anheddau mentrau gwledig ac yn monitro cydymffurfiaeth â'r amodau meddiannaeth perthnasol yn rheolaidd.

Cytundebau cyfreithiol

- 8.5 Mae busnesau fferm yn bodoli ag amrywiaeth eang o drefniadau o ran perchenogaeth a rheoli, ac mae llawer o ystyriaethau allanol yn berthnasol iddynt, gan gynnwys gofynion a rhwymedigaethau mewn perthynas ag etifeddiaeth a morgeisi. Felly, ni ellir llunio un math cyffredinol syml o gytundeb cyfreithiol a fyddai'n sicrhau y caiff rheolaeth reoli ei throsglwyddo yn achos ail anheddau ar ffermydd sefydledig lle y mae'r rheolaeth yn trosglwyddo i genhedlaeth iau.
- 8.6 Fodd bynnag, mae amcan y gofyniad i gael cytundeb cyfreithiol gyfrwymol i drosglwyddo rheolaeth reoli yn syml ac yn glir; sef atal pobl rhag camddefnyddio'r

ffaith bod y rhwystrau ar dai yng nghefn gwlad wedi'u llacio i helpu i adfywio'r gymuned ffermio.

- 8.7 Bydd angen cymorth proffesiynol cynghorwyr cyfreithiol ac ariannol i lunio dogfen gyfreithiol briodol, ynghyd â chytundeb pob parti â buddiant ym musnes y fferm neu unrhyw un o'i asedau a'r awdurdod cynllunio lleol.
- 8.8 Gellid trosglwyddo rheolaeth reoli mewn sawl ffordd. Gellid gwneud hynny drwy fusnes y fferm; er enghraifft, ailddyrannu cyfrifoldebau gweinyddol a gweithredol a gwobrau a rhwymedigaethau ariannol mewn partneriaeth neu gwmni cyfyngedig. Fel arall, gellid sicrhau'r rôl reoli drwy roi rheolaeth ar asedau cynhyrchiol fferm drwy gytundeb tenantiaeth neu gontract, neu'n wir drosglwyddo perchenogaeth yn gyfan gwbl i'r person iau dan sylw.
- 8.9 Fodd bynnag, **argymhellir yn gryf y dylai ymgeiswyr ymchwilio i oblygiadau masnachu a threthiant hirdymor gan ymgynghori â chyfrifyddion a gweithwyr proffesiynol ym maes y gyfraith cyn dilyn y llwybr hwn.**

Amodau meddiannaeth

- 8.10 Er mwyn rheoli meddiannaeth anheddau a ganiateir a'r posibilrwydd o'u trosglwyddo i ddiwallu anghenion cyffredinol o ran tai fforddiadwy, mae Nodyn Cyngor Technegol 6 yn cynghori ar hyn o bryd y dylid gosod yr amod cynllunio canlynol ar bob annedd menter wledig newydd:

"Bydd meddiannaeth yr annedd wedi ei chyfyngu i'r rheini:

- a) sy'n gweithio'n bennaf neu'n gyfan gwbl, neu a oedd yn gweithio ddiwethaf, ar fenter wledig yn yr ardal leol lle mae/lle roedd angen swyddogaethol wedi'i ddiffinio; neu os gellir dangos nad oes meddianwyr cymwys, i'r rhai***
- b) a fyddai'n gymwys i'w hystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisiâu tai yr awdurdod lleol: neu os gellir dangos nad oes unigolion yn gymwys ar gyfer meddiannaeth o dan naill ai (a) neu (b);***
- c) gweddwon, gwŷr gweddw neu bartneriaid sifil yr uchod ac unrhyw ddibynyddion preswyl."*** Nodyn Cyngor Technegol 6 paragraff 4.13.1

- 8.11 Mae'r amod ychydig yn gamarweiniol yn yr ystyr ei fod yn awgrymu, os nad yw annedd yn diwallu angen menter wledig mwyach oherwydd marwolaeth y prif weithiwr, na all dibynnydd uniongyrchol y gweithiwr sydd hefyd yn byw yn yr annedd wneud hynny mwyach hyd nes y dangosir nad oes angen tai fforddiadwy lleol. Nid dyna fwriad yr

amod ac ar ôl ystyried achos apêl cynllunio (Penderfyniad Apêl APP/M6825/A/10/2130351) penderfynwyd y diogelir sefyllfa perthnasau dibynnol preswyl.

- 8.12 Fodd bynnag, er mwyn bod yn gliriach, dylid atodi amod diwygiedig i bob caniatâd am annedd menter wledig newydd yn y dyfodol. Mae'r amod fel a ganlyn:

"Bydd meddiannaeth yr annedd wedi ei chyfyngu i:

- a) rhywun sy'n gweithio'n bennaf neu'n gyfan gwbl¹, neu a oedd yn gweithio ddiwethaf², ar fenter wledig yn yr ardal leol³, neu weddw, gŵr gweddw neu bartner sifil sy'n goroesi unigolyn o'r fath, ac i unrhyw ddibynyddion preswyl; neu os gellir dangos nad oes meddianwyr cymwys o'r fath,***
- b) unigolyn neu unigolion a fyddai'n gymwys i'w hystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisiâu tai'r awdurdod lleol, neu weddw, gŵr gweddw neu bartner sifil sy'n goroesi unigolyn o'r fath, ac i unrhyw ddibynyddion preswyl."***

¹Pan gyflogir rhywun yn bennaf mewn menter wledig gymwys.

²Mae gweithio ddiwethaf yn cwmpasu achosion rhywun sy'n ddi-waith dros dro neu na all weithio mwyach oherwydd henaint neu salwch. Gall hefyd gynnwys rhywun a gyflogir mewn gwaith rhan amser neu dros dro arall pe gellid ystyried bod yr unigolyn hwnnw yn weithiwr menter wledig o hyd neu weithiwr menter wledig sydd wedi ymddeol.

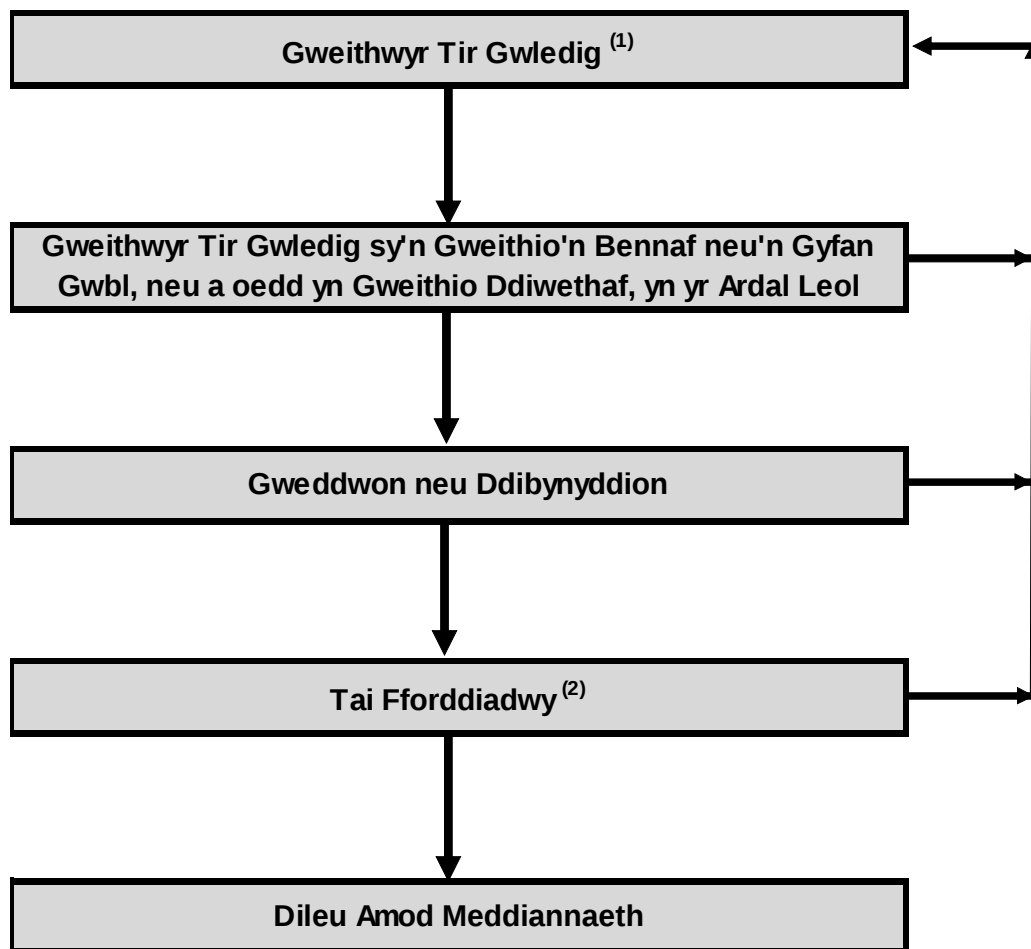
³Nid oes yn rhaid i weithiwr menter wledig fyw yn y gweithle neu'n agos ato ond gall gael ei gyflogi mewn menter wledig ryw bellter oddi wrthi ond nid mor bell fel bod hynny'n annilysu un o ddibenion yr amod, sef cadw stoc o anheddau at ddefnydd y boblogaeth leol.

8.13 Y bwriad yw y gellir ailgylchu anheddau mentrau gwledig newydd yn barhaus rhwng gweithwyr mentrau gwledig¹ ac angen tai fforddiadwy² cymwys a'u priod ddibynyddion. Dim ond os na cheir unrhyw feddiannydd cymwys yn yr ardal leol yr ystyrir rhyddhau annedd o reolaeth feddiannaeth (gweler Ffigur 8.1).

8.14 I'r rhai sy'n gysylltiedig â chynigion am anheddau newydd, y materion i'w hystyried yw:

- cydymffurfiaeth â'r gofynion meddiannaeth;
- cymhwyso amodau cyfyngol at anheddau sy'n bodoli eisoes;
- dangos nad oes angen parhaus.

Ffigur 8.1. Siart llif annedd gweithiwr menter wledig



¹Mae gweithiwr menter wledig yn un sy'n cyflawni gweithgareddau y mae eu hallbynnau sylfaenol yn deillio o'r safle, ynghyd â gweithgareddau rheoli tir, gwasanaethau cymorth a gweithgareddau twristiaeth a hamdden, sydd oll yn weithgareddau gwledig.

²Tai fforddiadwy yw tai lle y mae dulliau sicr ar waith i sicrhau eu bod ar gael i'r rhai na allant fforddio tai ar y farchnad, i'r meddiannydd cyntaf a meddianwyr dilynol.

Cydymffurfio â'r amod

- 8.15 Mae'r prif faterion dehongli mewn perthynas â sicrhau cydymffurfiaeth â'r amod meddiannaeth yn ymwneud â'r termau:
- sy'n gweithio'n bennaf neu'n gyfan gwbl mewn menter wledig (gymwys);
- yr ardal leol;
- y rhai sy'n gymwys i gael eu hystyried ar gyfer tai fforddiadwy.
- 8.16 Bwriad y polisi Anheddau Mentrau Gwledig yw cefnogi'r economi wledig. Felly, mae'n ddealliedig y bydd rhywun sy'n gweithio mewn menter wledig gymwys yn gwneud hynny gyda'r bwriad o gael canlyniad ar ffurf budd ariannol, naill ai fel cyflog neu fel enillion i lafur di-dâl. Felly, mae gweithio yn hyn o beth yn weithgarwch economaidd yn hytrach na hobi. Gellir mesur graddau'r gwaith hwnnw o ran gwobr amser neu wobwr ariannol, ac mae'r ddau faen prawf hynny yn y profion polisi.
- 8.17 Os bodlonir y prawf swyddogaethol, disgwylir mai gweithiwr llawn amser fydd y gweithiwr yn hytrach na gweithiwr rhan amser. Yr eithriad yw yn achos yr angen swyddogaethol am weithiwr fferm ychwanegol lle y mae'n rhaid i hyn fod am o leiaf 50% o'r amser a darparu gwobr ariannol sydd o leiaf 50% o gyflog gweithiwr fferm. Yn y cyd-destun hwn, bydd y termau 'gweithio'n bennaf neu'n gyfan gwbl' yn ymwneud â gwaith cynhyrchiol mewn menter benodol a'r gwaith hwnnw fydd prif weithgarwch a ffynhonnell tâl y gweithiwr dan sylw.
- 8.18 Ni ddiffinnir ardal leol berthnasol annedd menter wledig a bydd yn amrywio rhwng mathau o fentrau ac amgylchiadau. Gan fod yn rhaid i'r gweithiwr sy'n meddiannu'r annedd fod yn cyflawni rôl sylweddol mewn menter wledig, mae cymudo pellter hir yn annhebygol o fod yn ymarferol nac yn ddeniadol. Caiff y pellter rhwng annedd a'r gwaith ei bennu gan ystyriaethau megis natur y rhwydwaith ffyrdd, y drafnidiaeth gyhoeddus sydd ar gael, a gofynion menter benodol.
- 8.19 Pan na fydd meddiannydd ar gael sy'n bodloni'r meini prawf ar gyfer mentrau gwledig, gellir dod o hyd i feddiannydd sy'n cydymffurfio o'r boblogaeth leol ar yr amod ei fod yn gymwys i gael ei ystyried am dai fforddiadwy yn unol â pholisïau tai'r awdurdod lleol. Bydd y rhain yn amrywio rhwng awdurdodau, ond ar y cyfan, byddant yn cydymffurfio â chanllawiau Llywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol 2 '*Cynllunio a Thai Fforddiadwy*'. Mae pobl gymwys yn debygol o gynnwys cartrefi presennol y mae angen llety ar wahân arnynt, pobl sy'n darparu gwasanaethau hanfodol sy'n golygu bod yn rhaid iddynt fod mewn cymuned leol (er enghraifft, athrawon, nyrsys, yr heddlu

a gweithwyr y gwasanaethau brys), pobl â chysylltiadau teuluol hir â chymuned leol, a phobl y cynigir swydd iddynt yn yr ardal leol ac mae angen tai fforddiadwy arnynt.

- 8.20 Dylid ceisio cyngor yr awdurdod lleol ar y polisïau tai fforddiadwy lleol penodol sy'n gymwys mewn unrhyw ardal benodol.

Ymestyn rheolaethau i anheddau presennol

- 8.21 Pan ganiateir cynigion am anheddau ar fentrau lle y mae anheddau eisoes yn cael eu meddiannu mewn cysylltiad â hwy, yn ogystal â chyfyngu ar feddiannaeth yr anheddau newydd yn y dyfodol, gall awdurdodau cynllunio lleol gyfyngu ar anheddau eraill ar y mentrau na reolir eu meddiannaeth ar hyn o bryd neu lle mae cwmplas y rheolaeth yn llai na'r hyn a geir yn yr amod newydd.
- 8.22 Nid yw'r achos hwn o ymestyn rheolaeth yn awtomatig ond bydd yn gysylltiedig ag amgylchiadau achosion unigol. Gallai amgylchiadau o'r fath godi pan fydd yr angen am annedd ychwanegol yn deillio o gynnydd yng ngofynion swyddogaethol y fenter a bod angen dau weithiwr ar y safle yn hytrach na'r un sy'n byw mewn annedd sy'n bodoli eisoes. Yn yr achos hwn, bydd yn rhaid bod wedi dangos bod angen dwy annedd ar y fenter, ac y byddai'n anghyson pe bai meddiannaeth yr annedd newydd yn cael ei sicrhau a'i rheoli ond pe na bai hynny'n cael ei wneud mewn perthynas â'r annedd sy'n bodoli eisoes. Gallai amgylchiadau tebyg godi wrth letya'r genhedlaeth iau ar fentrau ffermio presennol.
- 8.23 Yn yr un modd, pan fydd awdurdodau cynllunio lleol am fynd ati'n benodol i sicrhau cynaliadwyedd yr amgylchiadau sy'n arwain at angen am annedd newydd, gallent geisio clymu anheddau gwledig wrth dir ac adeiladau cysylltiedig drwy gytundebau cyfreithiol. Fodd bynnag, wrth ystyried y dull hwn, dylid rhoi sylw i'r broses arferol o 'gorddi' asedau tir drwy eu gwerthu a'u caffael ac effaith gwneud hynny ar weithrediad y fenter. Tynnir sylw at baragraff 103 o Gylchlythyr 35/95 yn hyn o beth.
- 8.24 Pan fydd awdurdodau cynllunio lleol yn ceisio pennu'r rheolaethau hyn wrth roi caniatâd cynllunio ac nad yw ymgeiswyr o'r farn bod hyn yn rhesymol yng nghydestun yr amgylchiadau gwirioneddol, mae darpariaeth yn y system gynllunio i apelio.

Dangos nad oes angen parhaus

- 8.25 Mae'r brif broblem sydd wedi codi yn y gorffennol mewn perthynas ag amodau meddiannaeth wedi bod yn gysylltiedig ag ymgais perchenogion anheddau sydd wedi'u cyfyngu i ddileu'r amod am nad ydynt yn cyflawni eu diben mwyach gan nad oes angen parhaus. Wrth ehangu'r amrywiaeth o feddianwyr mentrau gwledig

cymwys ac ychwanegu'r gofyniad tai fforddiadwy lleol, mae'r posibilrwydd o ddileu'r amod meddiannaeth newydd yn llawer llai.

8.26 Os cyflwynir cynnig i ddileu'r amod meddiannaeth newydd, fel y'i hatodir i annedd newydd neu annedd a oedd yn bodoli eisoes, bydd angen dangos, gan roi tystiolaeth ategol, nad oes angen yr annedd ar y fenter wledig mwyach ac nad oes angen tai fforddiadwy lleol yn yr ardal. Profion ar y farchnad fu'r dull hirsefydlog ar gyfer dangos nad oes angen wedi'i brofi.

8.27 Bydd angen tystiolaeth o brofion effeithiol ar y farchnad dros gyfnod rhesymol, o leiaf 12 mis fel arfer. Agweddau hollbwysig profion ar y farchnad yw:

hysbysebiri y ffaith bod eiddo ar gael yn y fath fodd fel bod prynwyr neu denantiaid sy'n cydymffurfio yn debygol o fod yn ymwybodol ohono;

mae pris neu rent eiddo yn adlewyrchu'r gofyniad meddiannaeth gyfyngol.

8.28 Bydd gwerth unrhyw eiddo sy'n destun cyfyngiad meddiannaeth yn llai na'i werth ar y farchnad agored. Yn draddodiadol, mae anheddau amaethyddol wedi'u rhoi ar y farchnad am brisiau a oedd ar y cyfan rhwng 70 a 75% eu gwerth ar y farchnad agored. Gyda'r amrywiaeth ehangach o weithwyr mentrau gwledig sy'n cydymffurfio a chyfyngiadau fforddiadwyedd lleol, bydd hyn yn parhau i fod yn wir. Bydd angen cyngor proffesiynol er mwyn prasio anheddau, ynghyd â chymorth yr awdurdod lleol, yn achos meini prawf fforddiadwyedd.

Monitro

8.29 Wrth gyflwyno'r polisi Anheddau Mentrau Gwledig, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu y caiff y stoc o anheddau a ganiateir ei rheoli'n fwy effeithiol nag yn y gorffennol er mwyn sicrhau bod anheddau yn cyflawni eu dibenion bwriadedig. Mae tair elfen i'r broses reoli arfaethedig:

creu a chynnal Cofrestr o Anheddau Mentrau Gwledig;

monitro meddiannaeth Anheddau Mentrau Gwledig yn rheolaidd er mwyn sicrhau y cydymffurfir â'r amod meddiannaeth;

cyflwyno adroddiad blynyddol i Lywodraeth Cymru ar nifer yr anheddau a ganiateir a'u lleoliad.

8.30 Er mwyn monitro cydymffurfiaeth â'r amod meddiannaeth, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol gysylltu â meddianwyr anheddau cyfyngedig i ofyn am fanylion y cyfnod preswyllo a natur eu cyflogaeth bresennol a'u cyflogaeth ddiwethaf. Dylai meddianwyr ymateb yn effeithiol i'r broses fonitro. Os na fyddant yn ymateb neu os byddant yn

darparu deunydd y mae gan awdurdodau cynllunio lleol reswm dros gredu ei fod yn anwir neu'n gamarweiniol, gall arwain at gychwyn ymholiadau cyn gorfodi lle y gall diffyg cydymffurfiaeth yn barhaus neu achos o roi gwybodaeth anghywir fod yn gyfystyr â throsedd.

Pwyntiau Allweddol:

Agwedd allweddol ar y polisi Anheddau Mentrau Gwledig yw bod yr angen am yr annedd yn ddilys, a bod anheddau a ganiateir yn parhau i fod ar gael i ddiwallu anghenion y gymuned wledig yn y dyfodol.

Bydd rheolaethau yn gysylltiedig â phob annedd newydd.

Ar gyfer anheddau sydd eu hangen i allu trosglwyddo cyfrifoldebau rheoli fferm i'r genhedlaeth iau, bydd angen i'r trosglwyddiad fod yn gyfreithiol gyfrwymol.

Gosodir amod cynllunio ar bob annedd newydd a fydd yn cyfyngu eu meddiannaeth yn y dyfodol i weithwyr mentrau gwledig a'u dibynyddion, neu aelodau cymwys o'r gymuned leol y mae angen tai fforddiadwy arnynt.

Dim ond pan fydd diffyg meddianwyr cymwys wedi'i brofi'n drylwyr y caiff y rheolaeth meddiannaeth ei rhyddhau.

Caiff meddiannaeth anheddau mentrau gwledig newydd ei monitro'n ofalus.

CYFEIRIADAU

Agro Business Consultants Ltd. Mai 2011. *The Agricultural Budgeting and Costing Book*.
72^{ain} Argraffiad.

Agro Business Consultants. Medi 2011. *The John Nix Farm Management Pocketbook*.
41^{ain} Argraffiad.

Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 35/95 1995. *Defnyddio Amodau mewn Caniatadau Cynllunio*.

Nodyn Cyngor Technegol 2. 2006. *Cynllunio a Thai Fforddiadwy*.

Nodyn Cyngor Technegol 6. Mehefin 2000. *Datblygu Amaethyddol a Gwledig*.

Nodyn Cyngor Technegol 6. Gorffennaf 2010. *Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy*.

Polisi Cynllunio Wales. Chwefror 2011. Argraffiad 4.

FFYNONELLAU GWYBODAETH A CHYNGOR

Y system gynllunio

Llunnir canllawiau ar y system gynllunio gan Lywodraeth Cymru ac ar apeliadau cynllunio gan yr Arolygiaeth Gynllunio y gellir eu gweld ar eu priod wefannau:

www.cymru.gov.uk ac ewch i'r ddolen Cynllunio

www.arolygiaeth-gynllunio.gov.uk

Mae cyngor cynllunio cyffredinol ar gael drwy Cymorth Cynllunio Cymru (Error! Hyperlink reference not valid.) a gall y gymuned ffermio gael cymorth cynllunio drwy Cyswllt Ffermio (www.cyswlltffermio.co.uk)

Awdurdodau cynllunio lleol

Mae awdurdodau cynllunio lleol yn llunio cynlluniau datblygu sy'n cynnwys polisiau rheoli datblygiadau a chanllawiau ar y gofynion ar gyfer ceisiadau cynllunio. Mae awdurdodau lleol hefyd yn llunio strategaethau tai sy'n cynnwys eu dull o ddiwallu anghenion tai fforddiadwy. Gellir ceisio cyngor penodol cyn gwneud cais.

Cyngor proffesiynol

Gellir ceisio cyngor proffesiynol drwy gysylltiadau lleol a gall awdurdodau lleol roi arweiniad. Efallai y bydd awdurdodau cynllunio am helpu ymgeiswyr drwy lunio rhestr o bobl gymwys a all roi cyngor annibynnol a diduedd.

Gall y cyrff proffesiynol canlynol roi enwau aelodau sy'n darparu gwasanaethau yng Nghymru:

Sefydliad Brenhinol Penseiri Prydain (www.architecture.com)

Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (www.rics.org/cymru)

Sefydliad Ymgynghorwyr Amaethyddol Prydain (www.biac.co.uk)

Y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol (www.rtpi.org.uk/wales)

Darperir cymorth busnes gan yr asiantaethau canlynol yng Nghymru hefyd:

Busnes Cymru (www.busnes.cymru.gov.uk)

Cyswllt Ffermio (www.cyswlltffermio.co.uk)

Ffynonellau cyngor a chymorth cyffredinol ar gyfer mentrau gwledig

Asiantaeth yr Amgylchedd (www.environment-agency.gov.uk/cy)

Comisiwn Coedwigaeth Cymru (www.forestry.gov.uk/cymru)

Croeso Cymru (www.visitwales.co.uk) (rhan o Lywodraeth Cymru)

Cyngor Cefn Gwlad Cymru (www.ccg.gov.uk)

Cymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad (www.cla.org.uk)

Llywodraeth Cymru (www.cymru.gov.uk)

Undeb Amaethwyr Cymru (www.fuw.org.uk)

Undeb Cenedlaethol yr Amaethwyr (Cymru) (www.nfu-cymru.org.uk)

Y Gymdeithas Tenantiaid Fferm (www.tfa.org.uk)

Ffynonellau dogfennol defnyddiol

Equine Business Guide, 5ed argraffiad, 2005 Coleg Swydd Warwig

John Nix Farm Management Pocketbook. Agro Business Consultants Ltd.

The Agricultural Budgeting and Costing Book. Agro Business Consultants Ltd.

Wales Farm Income Booklet. Prifysgol Aberystwyth