

Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Llanelli



Mabwysiadwyd
Chwefror 2019

CANOL TREF LLANELLI

GORCHYMYN DATBLYGU LLEOL

CYNNWYS

- 1.0 Trosolwg
- 2.0 Oes y Gorchymyn Datblygu Lleol
- 3.0 Defnyddiau a Ganiateir
- 4.0 Amodau
- 5.0 Nodiadau
- 6.0 Cydymffurfio
- 7.0 Cyfraniadau cynllunio/Ardoll Seilwaith Cymunedol
- 8.0 Cynllun o Ardal y Gorchymyn Datblygu Lleol
- 9.0 Cynllun o'r Adeiladau Rhestredig a'r Ardal Gadwraeth
- 10.0 Mapiau Cyngor Datblygu (TANs) i Ardal y Gorchymyn Datblygu Lleol.
- 11.0 Cysylltiadau Allweddol

1.0 Trosolwg

1.1 Gall Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) ddefnyddio Gorchymyn Datblygu Lleol i roi caniatâd cynllunio cyffredinol i fathau o “ddatblygu” / newid defnydd nad ydynt yn gynhennus, er nad ydynt o reidrwydd yn gynlluniau bach, mewn ardal sydd wedi'i diffinio'n ofodol. Dylid hefyd gyfeirio at y Datganiad Rhesymau sy'n cyd-fynd â'r Gorchymyn. Cynghorir bod partïon sydd â diddordeb yn cysylltu â'r Gwasanaethau Cynllunio cyn cyflwyno cais er mwyn trafod unrhyw ofynion a phroblemau posibl yn ogystal â chadarnhau'r gofynion "dilysu". Cyfeirir hefyd at y Ffurflen Gais Gorchymyn Datblygu Lleol yn hyn o beth.

1.2 Cyflwynir y Defnyddiau a Ganiateir yn Adran 3. Mae'r Ardal wedi ei ddynodi yn Adran 8.

1.3 Mae'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn rhoi caniatâd cynllunio *amodol* i ddefnyddiau penodedig mewn unedau llawr daear a lloriau uwch. Rhagwelir y bydd y Gorchymyn, drwy ganiatáu amrywiaeth eang o ddefnyddiau cydnaws, yn help i gynyddu'r lefelau meddiannaeth yng nghanol y dref a nifer y rhai sy'n defnyddio'r ardal. Nid yw'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn rhoi cymeradwyaeth ar gyfer gwaith allanol. Ni all cynigion gychwyn hyd nes bod Cymeradwyaeth Hysbysiad Cychwyn wedi cael ei chyflwyno gan y Cyngor, pa un a yw Tystysgrif Cydymffurfio wedi'i chyflwyno neu beidio. Nid yw Adeiladau Rhestredig yn berthnasol i'r Gorchymyn Datblygu Lleol. Bydd Tystysgrif Cydymffurfio yn para am 3 blynedd ac os na fydd y cynnig yn cychwyn cyn diwedd y cyfnod hwnnw, yna bydd yn dirwyn i ben.

1.4 Ar ôl tair blynedd, bydd y Gorchymyn Datblygu Lleol yn cael ei ystyried yn llwyddiant os bydd dau neu ragor o'r newidiadau canlynol wedi digwydd yn ardal y Gorchymyn:

- Pump neu ragor o unedau llawr daear gwag wedi cael Tystysgrif Gydydffurfio (ffynhonnell: Blaengynllunio) ;
- Nifer y rhai sy'n defnyddio ardal y Gorchymyn yn flynyddol wedi cynyddu (ffynhonnell: cyfarpar cyfrif defnyddwyr Adran Adfywio'r Cyngor);
- Nifer yr unedau llawr daear gwag wedi gostwng o fewn ardal y Gorchymyn (ffynhonnell: Blaengynllunio);

- Tair neu ragor o unedau gwag ar loriau uwch wedi cael Tystysgrif Gydydffurfio— mae hyn yn cynnwys fflatiau a defnyddiau preswyl – dosbarth defnydd C3 - (ffynhonnell: Blaengynllunio).

1.5 Cafodd y Gorchymyn Datblygu Lleol yma ei fabwysiadu gan y Cyngor ym Medi 2018. Mae cyfres o ddogfennau ategol ar gael hefyd i gyfeirio atynt, yn cynnwys Asesiad Strategol o Ganlyniadau Llifogydd.

2.0 Oes y Gorchymyn Datblygu Lleol

2.1 Mae'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn weithredol am gyfnod o dair blynedd o'r adeg y caiff ei fabwysiadu. Caiff ei adolygu'n gyson yn ystod y cyfnod hwn a gallai gael ei ymestyn neu'i gwtogi ar sail llwyddiant neu fethiant y Gorchymyn.

2.2 Ceir cwblhau datblygiadau sy'n cychwyn tra bydd y Gorchymyn mewn grym a/neu barhau â nhw ar ôl y cyfnod hwn o dair blynedd. Unwaith y bydd y Gorchymyn wedi dod i ben, fodd bynnag, ni chaniateir unrhyw gynigion newid defnydd newydd o dan ei delerau heb ganiatâd cynllunio confensiynol. Tua diwedd y cyfnod tair blynedd, bydd Cyngor Sir Caerfyrddin yn asesu effaith y Gorchymyn ac yn penderfynu pa un i (i) adnewyddu'r Gorchymyn heb unrhyw newidiadau, (ii) adnewyddu'r Gorchymyn gyda thelerau ac amodau newydd neu (iii) diddymu'r Gorchymyn.

3.0 Defnyddiau a Ganiateir

3.1 Mae'r tabl isod yn amlinellu'r dosbarthiadau defnydd perthnasol a ganiateir neu fel arall drwy'r Gorchymyn Datblygu Lleol ac o fewn yr ardal ofodol a ddiffinnir iddo.

| Dosbarth Defnydd | O FEWN PARTH C2 | | Y TU ALLAN I BARTH C2 | |
|---|-------------------|---|-----------------------|----------------------------|
| | Llawr Daear (LID) | Lloriau Eraill (LIE) (heb gynnwys isloriau) | LID | LIE (Heb gynnwys isloriau) |
| A1 Siopau | le | le | le | le |
| A2 Gwasanaethau Ariannol a Phroffesiynol | le | le | le | le |
| A3 Bwyta ac Yfed <i>Tai bwyta a Chaffis</i> | le | le | le | le |
| A3 Bwyta ac Yfed Sefydliadau yfed (ond nid clybiau nos) | le | le | le | le |
| A3 Bwyta ac Yfed Bwyd cario allan poeth | le | Na | le | Na |
| B1 Busnes (swyddfeydd ar wahân i'r rhai yn A2) | Na | le | Na | le |
| C1 Gwesteiau, tai llety a thai aros | Na | le | Na | le |
| C3 Anheddau (yn cynnwys fflatiau preswyl) | Na | le | Na | le |
| D1 Sefydliadau dibreswyl (Nodyn – Nid yw'r Gorchymyn yn cynnwys Llysoedd Barn, Neuaddau Eglwys a Llyfrgelloedd) | Na | le | le | le |
| D2 Adeiladau ymgynnull a hamdden (Nodyn: dim ond trwyddedau i gampfeydd a mannau chwaraeon neu hamdden dan do y mae'r Gorchymyn yn eu caniatáu - ar wahân i gampau modur neu lle defnyddir drylliau) | Na | le | le | le |
| Arall (nodir fel sui) Tai golchi a busnesau tacsis yn unig | le | le | le | le |

Gellir cael rhagor o wybodaeth am y Gorchymyn Dosbarthiadau defnydd drwy'r ddolen ganlynol:

<https://www.planningportal.co.uk/wales/cy/info/3/prosiectau/cyffredin/6/newid/defnydd>

4.0 Amodau

Cyffredinol

1. Ni chaiff unrhyw newid defnydd a ganiateir gan y Gorchymyn Datblygu Lleol gychwyn nes bydd cais am Dystysgrif Gydymffurfio wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ym mhob amgylchiad, a pha un a oes Tystysgrif Cydymffurfio wedi'i chyflwyno neu beidio, ni chaiff cynigion gychwyn hyd nes bod Cymeradwyaeth Hysbysiad Cychwyn wedi'i chyflwyno gan y Cyngor.

Rheswm: Sicrhau bod newidiadau defnydd arfaethedig yn cydymffurfio â thelerau'r Gorchymyn Datblygu Lleol.

2. Gan gyfeirio at Nodyn Cyngor Technegol 15 (TAN15) Polisi Cynllunio Cymru (neu unrhyw ddogfen sy'n ei ddiweddarau neu'n ei ddisodli yn ystod cyfnod y Gorchymyn) ni chaniateir unrhyw newid defnydd i ddatblygiad agored iawn i niwed (yn unol â'r diffiniad yn TAN 15) mewn unrhyw uned llawr daear sydd wedi'i lleoli ym Mharth C2 ar y Map Cyngor Datblygu.

Rheswm: Cyd-fynd â darpariaethau polisi cynllunio cenedlaethol ar ffurf TAN 15.

3. Cyfeirir at y Gorchymyn Datblygu Lleol, yr Asesiad Strategol o Ganlyniadau Llifogydd a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15 mewn perthynas â newid defnydd i ddatblygiad agored iawn i niwed a ganiateir gan y Gorchymyn Datblygu Lleol, i unedau ar wahân i rai llawr daear sydd wedi'u lleoli ym Mharth C2 ar y Map Cyngor Datblygu. Cyfeirir hefyd at Nodyn 13 a nodir yn Adran 5 o'r Gorchymyn Datblygu Lleol hwn.

Rheswm: Sicrhau nad oes gan unrhyw ddatblygiad a ganiateir gan y Gorchymyn ganlyniadau annerbyniol o ran llifogydd.

Tynnu hawliau datblygu a ganiateir

4. Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 fel y'i diwygiwyd (neu unrhyw Orchymyn yn dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), ni chaniateir gwneud unrhyw ddatblygu o fewn Atodlen 2, Rhan 40, Dosbarthiadau A, B, C, D, E, F, G, H neu I ar unrhyw annedd (yn

unol â'r diffiniad yn Offeryn Statudol Cymru 2009 2193(W.185)) a grëir o dan y Gorchymyn heb ganiatâd ysgrifenedig yr ACLI ymlaen llaw.

Rheswm: Sicrhau mai datblygu o fath boddhaol sy'n digwydd.

Cynigion Preswyl

5. Ni chaiff unrhyw gynllun addasu o dan delerau'r Gorchymyn Datblygu Lleol, boed hynny ar ei ben ei hun neu o'i gyfuno â chynllun arall (waeth pwy fo'r perchenogion) greu crynodiad amhriodol o unedau un ystafell wely.

Rheswm: Caniatáu'r cyfle i greu cymysgedd addas o unedau o wahanol feintiau a chymysgedd o ddeiliadaethau mewn amgylchedd canol tref byw.

Unedau amlfeddiannaeth

6. Ni fydd unrhyw gynllun addasu o dan delerau'r Gorchymyn Datblygu Lleol, boed hynny ar ei ben ei hun neu o'i gyfuno â chynllun arall (waeth pwy fo'r perchenogion) yn cael ei ystyried yn briodol lle mae'n arwain at greu uned amlfeddiannaeth. (h.y. defnydd C4 ar gyfer tai amlfeddiannaeth bach neu sui generis ar gyfer tai amlfeddiannaeth mawr).

Rheswm: Caniatáu'r cyfle i greu cymysgedd addas o unedau o wahanol feintiau a chymysgedd o ddeiliadaethau mewn amgylchedd canol tref byw.

Gweithgaredd Trwyddedadwy

7. Lle mae'n gymwys, rhaid bodloni gofynion nad ydynt yn ymwneud â chynllunio cyn cychwyn ar y newid defnydd. Cyfeirir at Amod 1 y Gorchymyn Datblygu Lleol hwn a'r gofyniad i gael Cymeradwyaeth Hysbysiad Cychwyn gan y Cyngor. Bydd angen i'r contractwr/datblygwr sicrhau ei fod yn ceisio cymeradwyaeth Trwyddedu cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle. Rhif ffôn cyswllt: 01267 234567, e-bost diogelurcyhoedd@sirgar.gov.uk

Rheswm: Sicrhau anffurfio gyda darpariaethau deddfwriaethol.

Y Strydoedd

8. Rhaid peidio â chuddio ffenestri llawr daear a ffryntiadau siop presennol, un ai'n fewnol neu'n allanol, â phaent, gwyngalch, ffilm, llenni neu unrhyw ddefnydd didraidd arall.

Rheswm: Cynnal cymeriad ac ymddangosiad masnachol Canol y Dref.

Amwynderau Cyhoeddus

9. Lle bo angen a lle gofynnir am hynny; dylid cyflwyno Aseiad Risg manwl (y mae'n rhaid cytuno ar ei gwmpas gyda'r tîm Cartrefi a Chymunedau Mwy Diogel) i'r tîm Cartrefi a Chymunedau Mwy Diogel, a rhaid iddynt ei gymeradwyo, cyn bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi cymeradwyaeth hysbysiad cychwyn. Dylai'r Aseiad Risg fod yn asesu/rhagfynegi effaith debygol y datblygiad arfaethedig yn ei gyfanrwydd ar yr eiddo masnachol a phreswyl presennol yn yr ardal a/neu ragfynegi effaith debygol eiddo masnachol a phreswyl presennol ar y datblygiad arfaethedig. Lle bo angen, bydd yr aseiad risg yn nodi'r mesurau lliniaru sy'n ofynnol ar ffurf Cynllun Rheoli. Bydd y newid defnydd wedyn yn cael ei gyflawni yn unol ag unrhyw Gynllun Rheoli cymeradwy

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynderau ar gyfer y bobl sy'n defnyddio'r ardal oddi amgylch.

Rheoliadau Adeiladu

10. Mae'n rhaid bodloni gofynion sydd heb fod yn gysylltiedig â chynllunio cyn newid defnydd. Bydd angen i'r contractwr/datblygwr sicrhau ei fod yn ceisio cymeradwyaeth gan adain Rheoli Adeiladu'r Awdurdod Lleol cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle. Rhif ffôn cyswllt: 01267 246044 e-bost rheolaeth.adeiladu@sirgar.gov.uk. Cyfeirir at Amod 1 y Gorchymyn Datblygu Lleol hwn a'r gofyniad i gael Cymeradwyaeth Hysbysiad Cychwyn gan y Cyngor.

Rheswm: Sicrhau cydymffurfio â darpariaethau deddfwriaethol.

Polisi Gosod Eiddo

11. Lle mae'n briodol, bydd gofyn i ddefnyddiau preswyl a ganiateir gan y Gorchymyn gadw at ofynion yn deillio o Bolisi Gosod Eiddo'r Cyngor Sir. Dylid ceisio cyngor gan yr adran berthnasol.

Rheswm: Caniatáu'r cyfle i greu cymysgedd addas o unedau o wahanol feintiau a chymysgedd o ddeiliadaethau mewn amgylchedd canol tref byw.

Cyfundrefnau Rheoleiddio Eraill

12. Mae'n rhaid bodloni gofynion sydd heb fod yn gysylltiedig â chynllunio cyn newid defnydd. Cyfeirir at Amod 1 y Gorchymyn Datblygu Lleol hwn a'r gofyniad i gael Cymeradwyaeth Hysbysiad Cychwyn gan y Cyngor.

Rheswm: Diogelu mwynderau pobl mewn eiddo cyfagos.

Strategaeth ddraenio

13 Ni ddylai unrhyw newid defnydd gychwyn pan fydd yn arwain at orlwytho hydrologig y system garthffosiaeth gyhoeddus. Pan fo'n ofynnol ac y gofynnir amdani, dylid cyflwyno strategaeth ddraenio i Dŵr Cymru Welsh Water a dylai gael ei chymeradwyo ganddynt.

Rheswm: I galluogi gweithredu Strategaeth ddraenio y GDLI

Asesiad o Asedion

14 Ni ddylai unrhyw newid defnydd gychwyn pan fydd yn arwain at beryglu cyfanrwydd unrhyw garthffos gyhoeddus a/neu asedau dŵr o'r prif gyflenwad ar y safle a/neu'n gyfagos ato. Pan fo'n ofynnol ac y gofynnir amdano, dylid cyflwyno asesiad i Dŵr Cymru Welsh Water sy'n egluro unrhyw effaith ac unrhyw gamau lliniaru pan fo angen, a dylai'r asesiad gael ei gymeradwyo ganddynt.

Rheswm: I gefnogi gweithredu Strategaeth ddraenio y GDLI

5.0 Nodiadau

1. Mae'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn weithredol am gyfnod o dair blynedd o'r adeg y caiff ei fabwysiadu. Caiff ei adolygu'n gyson yn ystod y cyfnod hwn a gallai gael ei ymestyn neu'i gwtogi ar sail llwyddiant neu fethiant y Gorchymyn.
2. Ceir cwblhau datblygiadau sy'n cychwyn tra bydd y Gorchymyn mewn grym a/neu barhau â nhw ar ôl y cyfnod hwn o dair blynedd. Unwaith y bydd y Gorchymyn wedi dod i ben, fodd bynnag, ni chaniateir unrhyw gynigion newid defnydd newydd o dan ei delerau heb ganiatâd cynllunio confensiynol. Tua diwedd y cyfnod tair blynedd, bydd Cyngor Sir Caerfyrddin yn asesu effaith y Gorchymyn ac yn penderfynu pa un i (i) adnewyddu'r Gorchymyn heb unrhyw newidiadau, (ii) adnewyddu'r Gorchymyn gyda thelerau ac amodau newydd neu (iii) diddymu'r Gorchymyn.
3. Nid yw'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn rhoi caniatâd cynllunio lleol i unrhyw "ddatblygiad" (yn unol â'r diffiniad yn Rhan III, Adran 55 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990) ar wahân i'r mathau o newid defnydd a ddisgrifir yn adran 3 o'r rhesymau hyn.
4. Er mwyn lliniaru effaith datblygu ar wasanaethau a chyfleusterau lleol, gellid gofyn am Ardoll Seilwaith Cymunedol a/neu gyfraniadau gwirfoddol yn unol â gweithdrefnau presennol y Cyngor.
5. Nid yw'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn dileu unrhyw ofyniad am ganiatâd hysbysebu neu ganiatâd adeilad rhestredig.
6. Nid yw'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn dileu unrhyw ofyniad am ganiatâd o dan reoliadau ar wahân i'r rheoliadau cynllunio, fel y rhai yn ymwneud â thrwyddedu, iechyd yr amgylchedd a rheoli adeiladu.
7. Dim ond yn yr ardal a ddangosir ar gynllun y Gorchymyn Datblygu Lleol y mae'r Gorchymyn mewn grym (gweler adran 8).
8. Ni fydd gan feddianwyr anheddau a grëir o dan delerau'r Gorchymyn Datblygu Lleol hawl i gardiau parcio'r cyngor.
9. Mae'r Gorchymyn wedi cael ei sgrinio o dan y Rheoliadau Asesu Effeithiau Amgylcheddol a bernir nad oes angen Datganiad Amgylcheddol.

10. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cynnal Prawf o Effaith Arwyddocaol Debygol at ddibenion y Rheoliadau Cynefinoedd. Daeth hwn i'r casgliad nad yw'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn debygol o gael "effaith arwyddocaol" ar ei ben ei hun neu ar y cyd ar Safle Morol Ewropeaidd Bae ac Aberoedd Caerfyrddin ac nad oes angen Asesiad Priodol.

11. Wrth nodi y nifer o unedau presennol o fewn y safle prosiect, nid yw'n ddebygol fyddai mwy na 180 o addasiadau at preswyl yn gallu cael ei ddarparu'n ffisegol. Os fydd ffigwr o 100 Cymeradwyaeth Hysbysiad Cychwyn am unedau preswyl gael ei gyrraedd o fewn y oes cyfan 3 mlynedd, fydd moratoriwm yn cael ei rhoi ar y GDLI a fe fydd yn gael ei adolygu gyda'r canlyniadau yn cael ei adrodd i'r Cyngor llawn. Fe fydd adolygiad o'r faeth yn cynnwys mewnbwn gan rhanddeiliad hysbysebu (gan gynnwys Cyfoeth Naturiol Cymru a Dwr Cymru).

12. Gellir gweld Map Cyngor Datblygu TAN 15 ar wefan Cyfoeth Naturiol Cymru. Cyfeirir hefyd at y cynllun a nodir yn Adran 10

13. Gellir atodi nodyn ymgynghorol mewn perthynas â rheoli Risg Llifogydd i Dystysgrifau Cydymffurfio.

14. Gellir atodi nodyn ymgynghorol mewn perthynas ag Ecoleg i Dystysgrifau Cydymffurfio.

6.0 Cydymffurfio

Bydd Cyngor Sir Caerfyrddin yn monitro newidiadau defnydd yng nghanol y dref a, phan fydd hynny briodol, gall gymryd camau gorfodi yn erbyn datblygu nas awdurdodwyd, yn cynnwys unrhyw ddefnyddiau sy'n gweithredu'n groes i'r amodau.

7.0 Cyfraniadau cynllunio/Ardoll Seilwaith Cymunedol

Er mwyn lliniaru effaith datblygu ar wasanaethau a chyfleusterau lleol, gellid gofyn am Ardoll Seilwaith Cymunedol a/neu gyfraniadau gwirfoddol yn unol â gweithdrefnau presennol y Cyngor.

8.0 Canol Tref Llanelli

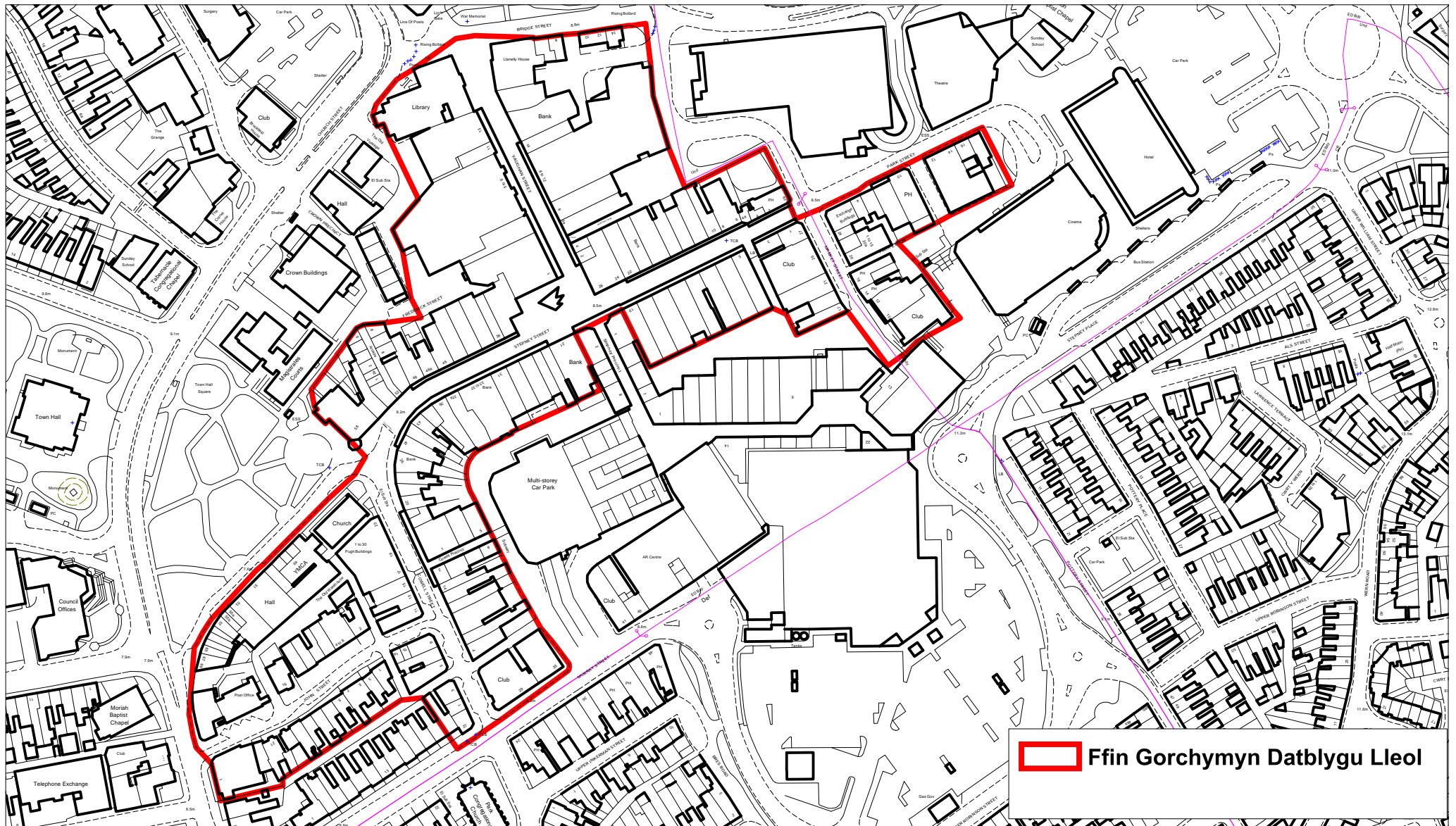
Gorchymyn Datblygu Lleol - Mabwysiedig

23/10/18

Scale 1:2500

Cyngor Sir Caerfyrddin,
Gwasanaethau Cynllunio, Adran Amgylchedd,
8 Heol Spilman, Caerfyrddin. SA31 1JY

Carmarthenshire County Council
Planning Services, Environment Department,
8 Spilman Street, Carmarthen. SA31 1JY



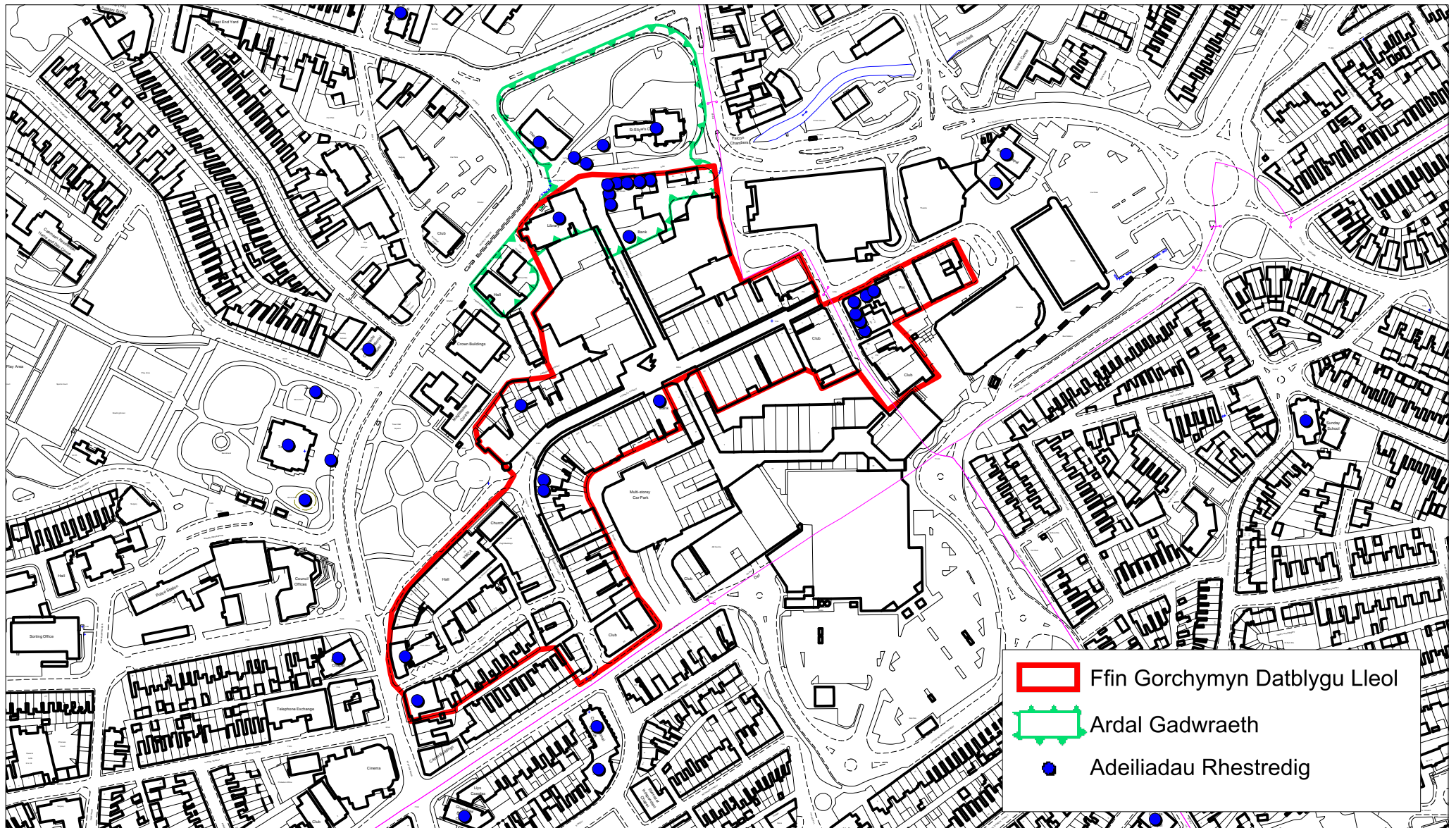
9.0 Adeiliadau Rhestredig a'r Ardal Gadwraeth

23/10/18

Scale 1:3500

Cyngor Sir Caerfyrddin,
Gwasanaethau Cynllunio, Adran Amgylchedd,
8 Heol Spilman, Caerfyrddin. SA31 1JY

Carmarthenshire County Council
Planning Services, Environment Department,
8 Spilman Street, Carmarthen. SA31 1JY

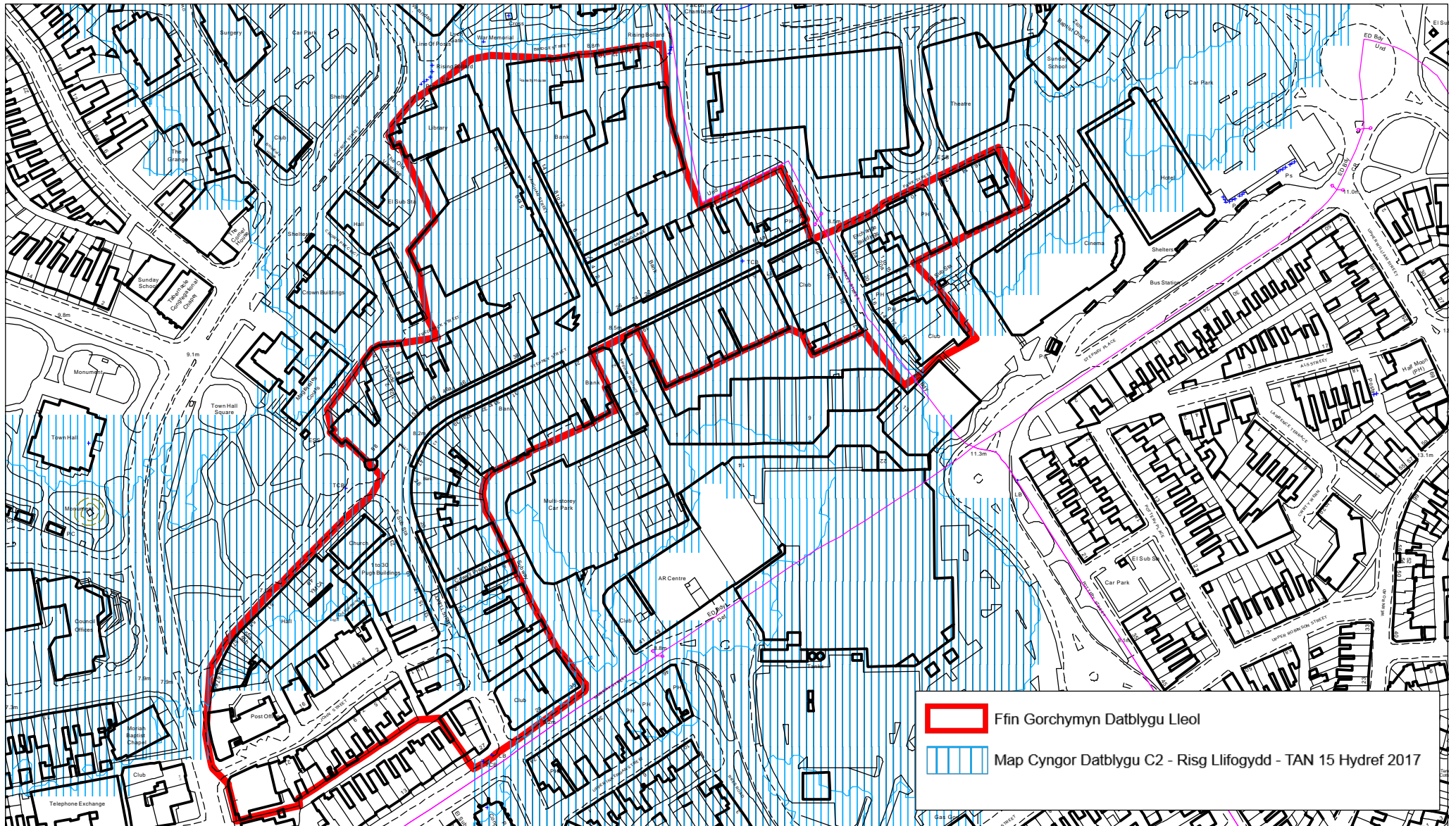


10.0 Map Cyngor Datblygu Risg Llifogydd

23/10/18

Scale 1:2500

Cyngor Sir Caerfyrddin,
Gwasanaethau Cynllunio, Adran Amgylchedd,
8 Heol Spilman, Caerfyrddin. SA31 1JY
Carmarthenshire County Council
Planning Services, Environment Department,
8 Spilman Street, Carmarthen. SA31 1JY



Nodiadau

- i) Mae'r cynllun uchod wedi'i seilio ar y Mapiau Cyngor Datblygu Hydref 2017.

- ii) Caiff y Mapiau Cyngor Datblygu eu hadolygu'n gyfnodol felly gallent newid yn ystod oes dair blynedd y Gorchymyn Datblygu Lleol. Dylid cyfeirio at wefan Cyfoeth Naturiol Cymru yn y cyswllt hwn.

11.0 Cysylltiadau Allweddol

1 Rheoli Datblygiad (ceisiadau cynllunio) – Swyddfa Llanelli – 01554 742168

cynllunio@sirgar.gov.uk

2 Blaen gynllunio – 01267 228818 blaen.gynllunio@sirgar.gov.uk

3 Diogelu'r Cyhoedd 01267 234567 diogelurcyhoedd@sirgar.gov.uk

4 Rheolaeth Adeiladu 01267 246044 rheolaeth.adeiladu@sirgar.gov.uk