Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin 2018-2033

PrC1/MU1 Gorllewin Caerfyrddin
(De Fferm Pentremeurig)

Datganiad Tir Cyffredin
rhwng Cygnor Sir Caerfyrddin a Persimmon Homes West Wales

Medi 2023

Cynnwys

1. Pwrpas y Datganiad Tir Cyffredin hwn ... 2

2. Y Safle ... 2

3. Statws cynllunio'r safle ... 2

4. Hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad ... 3

5. Perchnogaeth safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar asesu'r safle neu ddechrau datblygu ... 3

6. Darpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi / galluogi'r datblygiad ... 3

7. Bwriadau a thaflwybr cyflawni y tirfeddiannwr ... 4

8. Llofnodwyr y Datganiad Tir Cyffredin ... 4

Atodiad 1 ... 6

Atodiad 2 ... 7

1. Pwrpas y Datganiad Tir Cyffredin hwn

Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin hwn gan Gyngor Sir Caerfyrddin mewn cydweithrediad â Persimmon Homes (West Wales) Ltd. Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin i lywio Archwiliad y CDLl Diwygiedig mewn perthynas â rhan o ddyraniad tai Gorllewin Caerfyrddin (cyfeirnod PRC1/MU1). Mae'r datganiad hwn yn nodi pa faterion y cytunwyd arnynt rhwng y partïon a pha rai na chytunwyd arnynt, a bydd yn cynnwys y wybodaeth ddiweddaraf sydd ar gael sy'n berthnasol i ddatblygiad y safle.

Mae cynnwys y Datganiad Tir Cyffredin hwn i'w ddefnyddio ar gyfer paratoi'r CDLl yn unig ac ni ddylid ei ddefnyddio i ragfarnu'r gofynion mewn perthynas ag unrhyw geisiadau cynllunio yn y dyfodol.

2. Y Safle

Mae'r safle'n cynnwys dau barsel o dir, pob un yn cynnwys dau gae mawr sy'n gyfanswm o tua 11.7 hectar o fewn rhan o ddyraniad tai strategol ehangach ar ochr orllewinol Caerfyrddin.

Mae'r parsel gogleddol yn goleddu'n raddol am i lawr tuag at ei ffin ddeheuol ac yn ffinio â phrif ffurf adeiledig Caerfyrddin, sef lleoliad yn union i'r gorllewin o ystadau tai Maes y Wennol ac Allt y Gog ac i'r gogledd o Barc Dewi Sant. Mae gwrychoedd sefydledig yn ffin iddo ac mae wedi'i wahanu oddi wrth Barc Dewi Sant gan lain o goed aeddfed a sefydledig sy'n rhedeg yn gyffiniol â'i ffin ddeheuol.

Lleolir y parsel deheuol i'r de-orllewin o Barc Dewi Sant ac mae ganddo raddiant mwy graddol i lawr tuag at ei ffin dde-orllewinol sy'n dilyn llwybr Nant Tawelan. Mae'r tir wedi'i ffinio eto gan wrychoedd gyda rhannau o'i ffiniau gogleddol a de-orllewinol yn cynnwys lleiniau o goed sefydledig.

Mae Atodiad 1 yn cynnwys cynllun lleoliad o'r safle, ac mae atodiad 2 yn dangos lleoliad y safle yn ardal Briff Datblygu Gorllewin Caerfyrddin. Mae'r dyraniad ehangach, a elwir yn "Gorllewin Caerfyrddin", yn cael ei ddyrannu ar gyfer cymysgedd o ddefnyddiau gan gynnwys cyflogaeth, cyfleusterau cymunedol, amwynder a lwfans o 700 o anheddau o fewn cyfnod y CDLl Diwygiedig.

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn rhannau gogleddol a chanol y dyraniad ehangach gyda mynediad iddo o gylchfan ar Ffordd Pendre.

3. Statws cynllunio'r safle

Ar hyn o bryd mae'r safle wedi'i ddyrannu yng Nghynllun Datblygu Lleol mabwysiedig Sir Gaerfyrddin fel safle defnydd cymysg. Mae Briff Cynllunio a Datblygu wedi'i fabwysiadu ar gyfer y safle, ynddo, mae'r safle wedi'i anodi fel datblygiad preswyl.

Mae gan y safle y caniatadau cynllunio canlynol:

PL/02576 – Rhyddhau Amod Rhif 9 (Cynllun Fesul Cam Arfaethedig) o W/27776 - cymeradwywyd 23/09/21.

PL/01626 – Amrywio Amod Rhif 3 o W/27776 - cymeradwywyd 03/08/23.

W/27776 – Datblygu Tir at Ddefnydd Preswyl - Caniatâd Cynllunio Amlinellol wedi'i gymeradwyo 25/05/18.

Bydd cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer y cam cychwynnol yn cael ei gyflwyno erbyn diwedd mis Hydref 2023, gyda'r camau dilynol yn dilyn yn fuan wedyn.

4. Hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad

Rhoddwyd caniatâd cynllunio W/27776 yn amodol ar ymrwymo i gytundeb Adran 106. Roedd y cytundeb yn nodi'r canlynol:

- 12% Tai fforddiadwy;
- Swm cyfnewid o £10,909 fesul annedd ar y farchnad agored, tuag at adeiladu Ffordd Gyswllt Gorllewin Caerfyrddin, a darparu ysgol gynradd newydd a manteision cymunedol eraill;
- Darparu Ardal Leol ar gyfer Chwarae ac Ardal Chwarae Leol â Chyfarpar.

5. Perchnogaeth safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar asesu'r safle neu ddechrau datblygu

Perchnogaeth y Safle: Persimmon Homes West Wales sy'n berchen ar y safle.

Mynediad i'r Safle: Mynediad o Ffordd Pendre, gyda'r safle'n ffinio â phriffordd fabwysiedig yn uniongyrchol.

Hygyrchedd: Mae'r safle wedi'i leoli o fewn pellter byr i ganol tref Caerfyrddin, sy'n darparu amrywiaeth o siopau a gwasanaethau. Mae arosfannau bysiau ar Ffordd Pendre sy'n rhedeg i ganol y dref ac oddi yno ac mae hyn yn darparu cysylltiadau â siopau a gwasanaethau ac i ganolfannau trafnidiaeth. O ran gwasanaethau lleol mae sawl ysgol leol yn yr ardal, gydag ysgol gynradd arfaethedig yn cael ei hadeiladu i'r de-ddwyrain o'r safle. Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy sy'n addas ar gyfer datblygiad preswyl.

6. Darpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi / galluogi'r datblygiad

Cyhoeddwyd yr Ail CDLl Adneuo ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ym mis Chwefror 2023. Cafwyd ymatebion gan gyrff statudol mewn perthynas â'r dyraniadau yn y Cynllun ac fe'u nodir isod. Mae'r sylwadau'n ymwneud â'r dyraniad ehangach, nid yr elfen hon o'r safle yn unig:

Dŵr Cymru / Welsh Water:

Lleoliad a Defnyddiau Arfaethedig	Cyflenwad dŵr	Carthffosiaeth gyhoeddus	Gwaith Trin Dŵr Gwastraff
Gorllewin Caerfyrddin, Caerfyrddin Cymysgedd o ddefnyddiau sy'n cynnwys preswyl (lwfans ar gyfer 700 o gartrefi newydd o fewn cyfnod y cynllun hwn), cyflogaeth, cyfleusterau cymunedol ac amwynder. Dangosydd cyflawni allweddol yw Ffordd Gyswllt Gorllewin Caerfyrddin sydd bellach wedi'i chwblhau a'i hagor.	Mae'r safle wedi'i ymrwymo		

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Materion a nodwyd
PrC1/MU1	Gorllewin Caerfyrddin	Mae gan y mwyafrif ganiatâd cynllunio. Mae prif afon Nant-y-ci yn croesi drwy'r safle. Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio Parth Llifogydd 2 a 3 (Afonydd) a Pharth Llifogydd 3 (Môr), parth C2 yn gysylltiedig â'r afon. Osgoi ardaloedd a ddangosir i fod mewn perygl o lifogydd.

Mae'r graddliwio ambr sy'n ymwneud â'r sylwadau yn nodi bod "angen asesiadau/gofynion pellach".

(Sylwer: mae'r safle hwn y tu allan i'r parthau llifogydd 2 a 3 ac C2)

7. Bwriadau a thaflwybr cyflawni y tirfeddiannwr

	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33
Niferoedd wedi'u cwblhau disgwyliedig	0	10	30	40	40	40	45	45	0	0

8. Llofnodwyr y Datganiad Tir Cyffredin

Mae Cyngor Sir Caerfyrddin ("yr Awdurdod Cynllunio Lleol") a Persimmon Homes West Wales o'r farn bod y dyraniad yn gynaliadwy, yn hyfyw ac yn gyflawnadwy.

Llofnodwyd ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol	**I Llewelyn**
Enw	**Ian Llewelyn**
Swydd	**Rheolwr Blaen-gynllunio**
Dyddiad	**07.09.23**

Llofnodwyd ar ran y Tirfeddiannwr	*K Harrison* **ar ran Persimmon Homes West Wales**
Enw	**Kate Harrison**

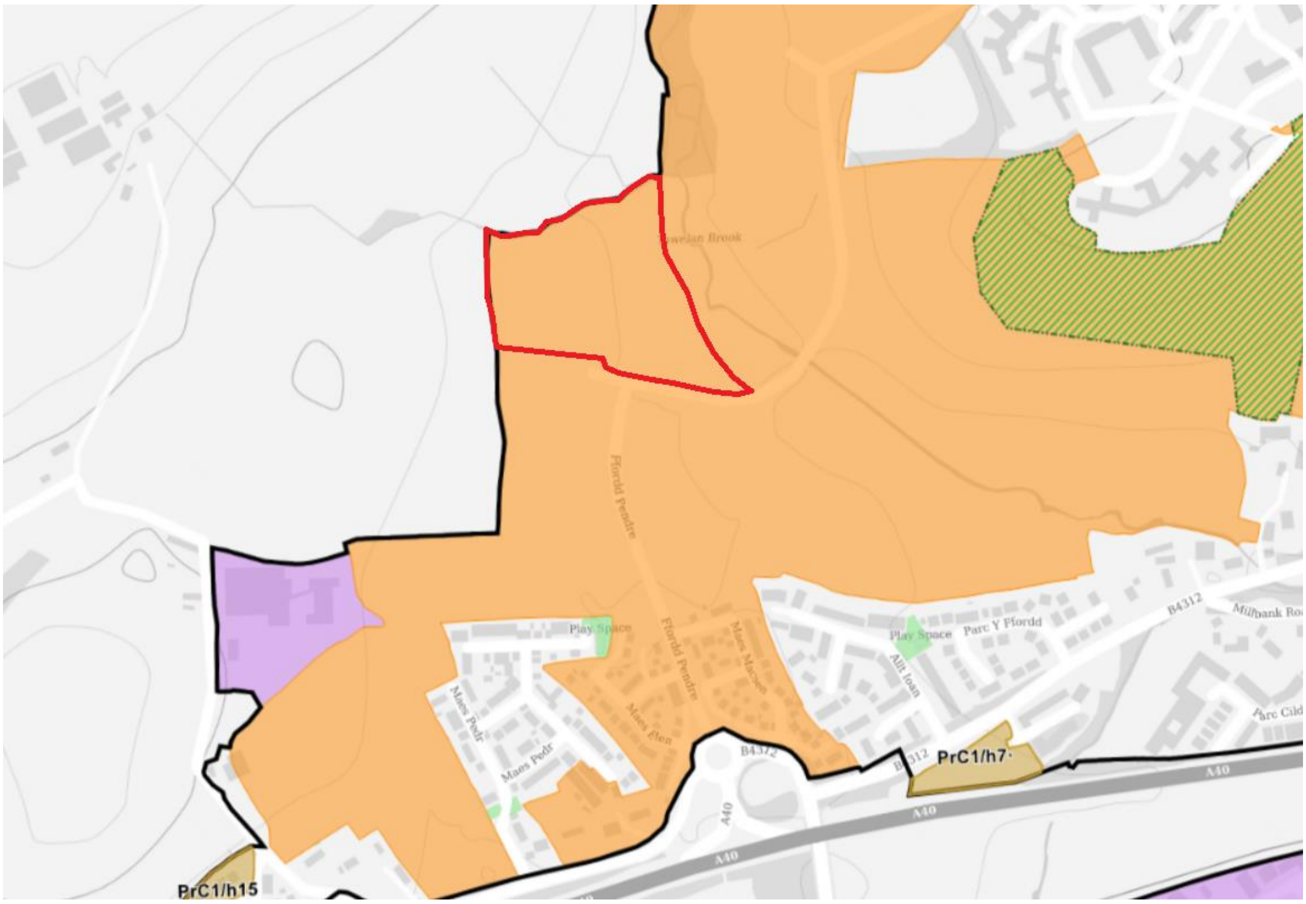
Swydd	**Rheolwr Cynllunio Strategol**
Dyddiad	**06.09.2023**

Atodiad 1

Cynllun Lleoliad

Atodiad 2

Cynllun Lleoliad gyda Safle Briff Datblygu Gorllewin Caerfyrddin



(Dangosir y ffin at ddibenion eglurhaol yn unig – heb ei luniadu wrth raddfa)