Datganiad Tir Cyffredin rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin "yr Awdurdod Cynllunio Lleol" a T Richard Jones (TRJ) "y Tirfeddiannwr''.

Cyfeiriad y Safle: Glofa'r Betws, Rhydaman
Cyfeirnod(au) Cynllunio / Cyfeirnod(au) Cynllun Lleol: Cyfeirnod Cynllun Datblygu Lleol Adneuo – PrC3/h36 Caniatâd Cynllunio Materion a Gadwyd yn Ôl – E/24742
Dyddiad:

<u>Diben y Datganiad Tir Cyffredin hwn</u>

Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin hwn gan ddau barti i fynd i'r afael â materion y gellir eu cyflawni mewn perthynas â'r datblygiad yng Nglofa'r Betws, Rhydaman a ddangosir yn Atodiad 1.

Mae'n mynd i'r afael â'r dangosyddion cyflawni canlynol:

1. Statws cynllunio'r safle.
2. Unrhyw gynnydd sy'n cael ei wneud tuag at gyflwyno cais/ceisiadau y mae'n rhaid eu caniatáu cyn y gall y datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.
3. Unrhyw gynnydd yng ngwaith asesu'r safle sy'n ofynnol ar gyfer cyflwyno cais a/neu cyn y gall datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.
4. Unrhyw wybodaeth berthnasol am hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad.
5. Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchnogaeth safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau'r datblygiad.
6. Unrhyw wybodaeth berthnasol am ddarparu'r seilwaith y bydd ei hangen i gefnogi / galluogi'r datblygiad.
7. Cyfraddau cyflawni ac adeiladu disgwyliedig.

At ddibenion y Datganiad hwn, Cyngor Sir Caerfyrddin yw'r "Awdurdod Cynllunio Lleol" a T Richard Jones (TRJ) yw'r "Tirfeddiannwr".

1. <u>Statws cynllunio'r safle.</u>

Mae'r safle 1.97 hectar sydd o dan sylw wedi'i gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Adneuo o dan gyfeirnod PrC3/h36, ac mae ganddo ddyraniad am gyfanswm o 66 o anheddau. Mae'r safle yn eiddo i T Richard Jones (TRJ) Ltd ac mae caniatâd cynllunio'n bodoli eisoes ar ei gyfer.

Mae rhagor o wybodaeth am y statws cynllunio wedi'i hamlinellu isod.

2. <u>Unrhyw gynnydd sy'n cael ei wneud tuag at gyflwyno cais/ceisiadau y mae'n rhaid eu caniatáu cyn y gall y datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.</u>

Mae'r safle'n elwa ar ganiatâd cynllunio amlinellol E/09584, a chaniatâd cynllunio materion a gadwyd yn ôl (E/24742) ar gyfer 66 o anheddau, a roddwyd ar 11/8/2011. Y gweithgaredd cynllunio diweddaraf yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig yw PL/04568 sy'n ddiwygiad ansylweddol i E/24742 (tynnu simneiau a chodi uchder siliau ffenestri), a ganiatawyd ar 9/9/2022.

3. <u>Unrhyw gynnydd yng ngwaith asesu'r safle sy'n ofynnol ar gyfer cyflwyno cais a/neu cyn y gall datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.</u>

Mae archwiliadau o'r safle a gwaith tirfesur wedi'u cwblhau er mwyn llunio'r adroddiadau sy'n ofynnol fel rhan o'r cais cynllunio amlinellol (E09584). Mae'r adroddiadau canlynol wedi'u cyflwyno gyda'r cais cynllunio amlinellol ac maent ar gael i'w gweld nawr ar wefan y cyngor:

- Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol
- Arolygon Ecoleg y Gaeaf
- Prif Gynllun / Strategaeth Tirwedd
- Briff Cynllunio a Datblygu
- Datganiad Trafnidiaeth
- Adroddiad Geodechnegol a Geoamgylcheddol
- Adroddiad Ymchwiliad Safle
- Asesiad Effaith Hydrolig

Roedd cynlluniau safle manwl a Datganiad Dylunio a Mynediad wedi'u cynnwys gyda chais RM E/24742.

4. Unrhyw wybodaeth berthnasol am hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad.

Gwnaed gwaith hyfywedd mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig fel rhan o'r broses o wneud cais cynllunio, gan gynnwys llunio a llofnodi Cytundeb A.106. Mae'r ymgeisydd yn hyderus y bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r gwaith hyfywedd a wnaed eisoes.

5. Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchnogaeth safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau'r datblygiad.

Perchenogaeth

T Richard Jones (TRJ) Ltd sy'n berchen ar rydd-ddaliad y tir.

Mynediad

Mae'r cais materion a gadwyd yn ôl yn dangos y fynedfa ffordd arfaethedig a chynllun y ffordd fewnol. Bydd un pwynt mynediad yn cael ei greu o ymyl deheuol y safle a bydd y ffordd fewnol yn gwasanaethu'r 66 o unedau preswyl. Bydd y ffordd fynediad yn cysylltu ag ochr ogleddol Ffordd y Glowyr. Ffordd Y Glowyr yw'r brif ffordd fynediad i gerbydau sy'n arwain i Heol Maescware, o bwynt tua 120 metr i'r de o'r groesffordd â Heol Pentwyn a ffordd Wernddu.

Hygyrchedd

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn tafliad carreg i ganol tref Rhydaman, sydd ag ystod o siopau a gwasanaethau. Mae'r ardal leol wedi'i chysylltu â ffyrdd yr A483 a'r A474 ac mae Gorsaf Reilffordd Rhydaman ar reilffordd Calon Cymru gyda threnau yn teithio i Abertawe i'r de a'r Amwythig i'r gogledd. Mae'r safle wedi ei leoli yn agos i arosfannau bws sy'n teithio i ganol y dref ac oddi yno ac mae hyn yn darparu cysylltiadau â siopau a gwasanaethau ac â hybiau trafnidiaeth.

O ran gwasanaethau lleol mae sawl ysgol leol yn yr ardal, ac mae Ysbyty Dyffryn Aman i'r gogledd-ddwyrain. Ystyrir felly fod y safle mewn lleoliad cynaliadwy sy'n addas ar gyfer datblygiad preswyl.

6. Unrhyw wybodaeth berthnasol am ddarparu'r seilwaith y bydd ei hangen i gefnogi / galluogi'r datblygiad.

Rydym yn ystyried isod ymatebion Dŵr Cymru, CNC ac adran Priffyrdd a Thrafnidiaeth Sir Gaerfyrddin mewn perthynas â'r ceisiadau cynllunio a nodir uchod sy'n dangos, yn ddarostyngedig i'r amodau a'r cytundebau a nodwyd, nad oes unrhyw wrthwynebiadau heb eu datrys.

Yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd ar y ceisiadau a nodwyd uchod, derbyniwyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru mewn perthynas â dyraniad y safle ar gyfer tai yn yr Ail Gynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Adneuo, fel a ganlyn:

CNC

Cydnabu bod caniatâd cynllunio wedi'i sicrhau ac o ganlyniad ni chodwyd unrhyw bryderon ynghylch y dyraniad.

DŴR CYMRU

Cydnabuwyd bod y safle wedi'i neilltuo drwy ganiatâd cynllunio presennol, ac o ganlyniad ni chodwyd unrhyw bryderon ynghylch dyraniad.

Effaith ar y Gymuned/yr Iaith Gymraeg - Bydd cynllun yn y lleoliad hwn yn darparu ystod a dewis o fathau o dai a deiliadaethau, gan gynnwys elfennau fforddiadwy. Nid ystyrir y bydd datblygiad y safle ar gyfer adeiladu tai yn cael unrhyw effaith andwyol sylweddol ar y Gymraeg nac unrhyw gymunedau lleol.

7. Bwriadau cyflawni'r tirfeddiannwr, pryd y disgwylir dechrau adeiladu a'r cyfraddau adeiladu disgwyliedig:

Mae'r tabl isod yn dangos Taflwybr Tai y Cynllun Adneuo a amlinellir yn Atodiad 7 y Cynllun Adneuo:

Amserlen (Blynyddoedd)	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33
Nifer yr Anheddau a Gwblhawyd				22	22	22		

Yn seiliedig ar y cynnydd a wnaed hyd yma, gellir cadarnhau y caiff y safle ei ddatblygu o fewn yr amserlenni a nodir uchod.

Gellir darparu diweddariadau pellach wrth i'r gwaith o gyflawni'r safle fynd rhagddo

Asesiad Cyflawni

Yn seiliedig ar y wybodaeth uchod, ystyrir bod tystiolaeth glir yn nodi y bydd modd cyflawni'r safle o fewn yr amserlenni a nodir yn Nhaflwybr Tai'r Cynllun Adneuo.

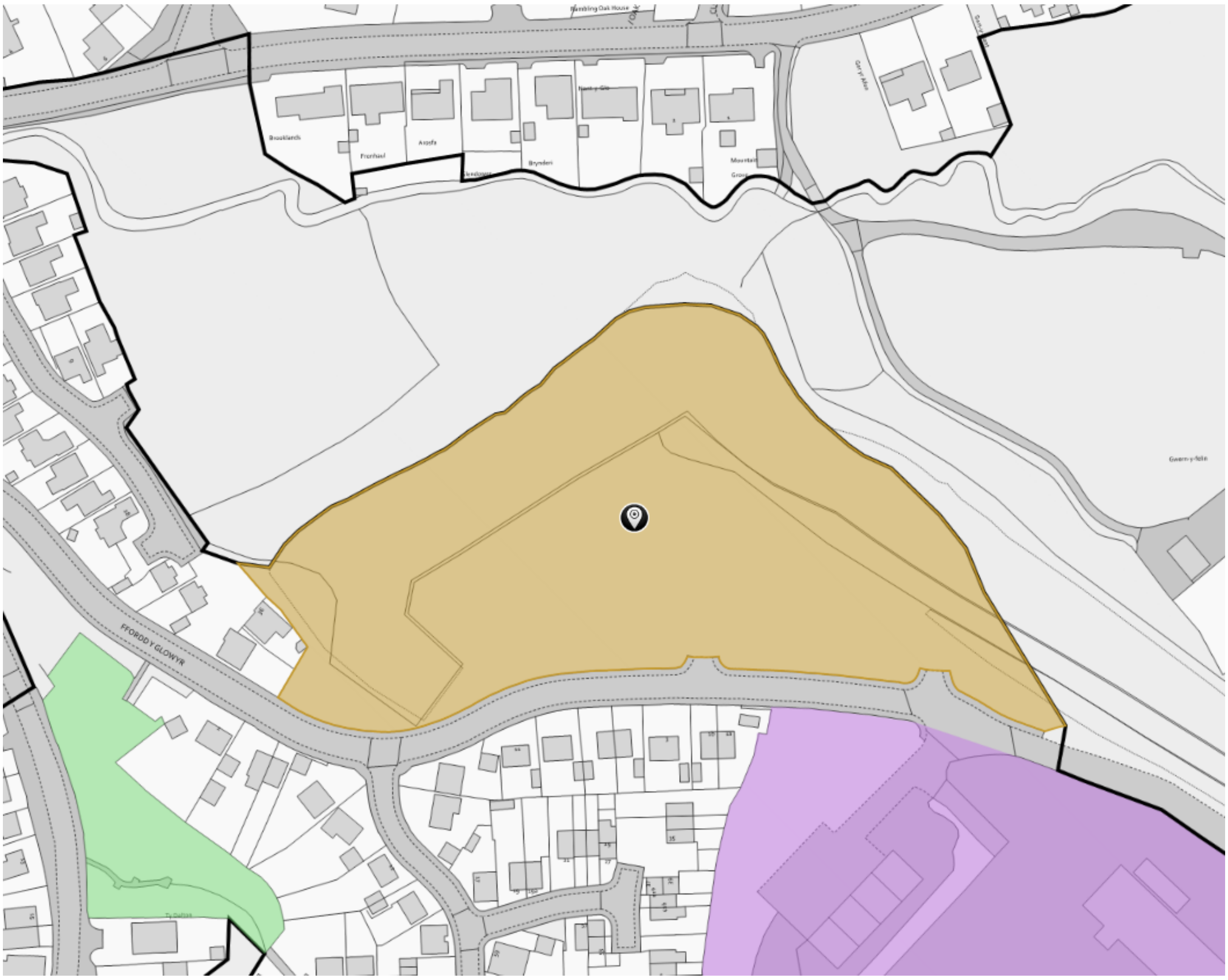
Mae dyraniad y safle yn y Cynllun Datblygu Lleol at ddibenion preswyl wedi cael ei ystyried yn llawn trwy'r fethodoleg asesu safleoedd. Fel rhan o'r broses asesu hon, paratowyd ffurflen safle fanwl. Ystyrir bod polisïau a chynigion y Cynllun Datblygu Lleol yn gadarn ac yn gyflawnadwy, eu bod yn deillio o sylfaen dystiolaeth gadarn a'u bod wedi'u llunio gan ystyried yr Arfarniad o Gynaliadwyedd mewn ffordd sy'n gyson ag ef. Mae'r dyraniad, a nodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol, yn gwneud darpariaeth ddigonol ar gyfer rhan o

anghenion tai yr anheddiad hwn.

Llofnodwyd ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol	
Enw	
Swydd	
Dyddiad	

Llofnodwyd ar ran y Tirfeddiannwr	
Enw	
Swydd	
Dyddiad	

Atodiad 1 Lleoliad a Chyd-destun y Safle



Dyraniad Tai PrC3/h36 Glofa'r Betws, Rhydaman. Crynodeb - Ail Gynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Adneuo