Datganiad Tir Cyffredin rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin “yr Awdurdod Cynllunio Lleol” a Compton Developments Ltd “y Tirfeddiannwr’’.

Cyfeiriad y Safle: ger Pant y Blodau, Pen-y-groes
Cyfeirnod(au) Cynllunio / Cyfeirnod(au) Cynllun Lleol: Cyfeirnod Cynllun Datblygu Lleol Adneuo – Prc3/H22 Cyfeirnod Cais Cynllunio Llawn: E/29910
Dyddiad:

Diben y Datganiad Tir Cyffredin hwn

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 ger Pant y Blodau, Pen-y-groes 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 i’w 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 angen i gefnogi / galluogi'r datblygiad.
7. Cyfraddau cyflenwi ac adeiladu disgwyliedig.

At ddibenion y Datganiad hwn, Cyngor Sir Caerfyrddin yw'r “Awdurdod Cynllunio Lleol” a Compton Developments Ltd yw'r “Tirfeddiannwr”.

1. **Statws cynllunio'r safle.**

Mae'r safle 2.65 hectar sydd o dan sylw wedi'i gynnwys yn yr Ail Gynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Adneuo o dan gyfeirnod PrC3/h22, ac mae ganddo ddyraniad o gyfanswm o 79 o anheddau. Mae'r safle yn eiddo i Compton Developments Ltd ac ar hyn o bryd mae ganddo ganiatâd cynllunio llawn sydd mewn grym ar gyfer 79 o anheddau.

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

2. **Unrhyw gynnydd sy'n cael ei wneud tuag at gyflwyno cais/ceisiadau i'w caniatáu cyn y gall y datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.**

Mae gan y safle ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer 79 o anheddau (E/21663). Rhoddwyd hyn ym mis Ebrill 2014. Mae nifer o geisiadau am ryddhau amodau / amrywio amodau wedi'u cyflwyno ers hynny, a'r diweddaraf yw E/38885 – rhyddhau amodau 2 a 15 cais E/21663 – Bydd yr holl liniaru ecolegol yn cael ei wneud yn unol â'r cynllun lliniaru ecolegol a thirwedd diwygiedig a gymeradwywyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC). Cafodd ei ddilysu ar 22/5/19 ond ni phenderfynwyd yn ei gylch eto. Fodd bynnag, mae gwaith ecolegol yn mynd ymlaen ar y cynllun lliniaru y cytunwyd arno, a disgwylir i astudiaeth bellach gael ei chwblhau cyn hir. Caiff yr astudiaethau a'r adroddiadau eu rhannu gyda CNC i'w hystyried.

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

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. Cyflwynwyd yr adroddiadau canlynol gyda chais cynllunio E/21663 ac maent ar gael i'w gweld nawr ar wefan y Cyngor:

- Strategaeth Liniaru (Ecoleg)
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Gwaredu Dŵr Wyneb
- Datganiad Trafnidiaeth
- Asesiad Ecoleg
- Cynllun Lliniaru Pathewod

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

Cyflwynwyd Cytundeb Adran 106 wedi'i lofnodi gyda chais E/21663. Cyflwynwyd asesiad hyfywedd gan yr ymgeisydd ym Medi 2023 sy'n cael ei hystyried gan Briswyr yr Awdurdod Lleol ar hyn o bryd. Fodd bynnag, bydd y perchennog tir yn bwrw ymlaen â'r datblygiad o dan y telerau a chytunwyd yn y cytundeb adran 106 heblaw y cytunwyd newidiad gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

Perchnogaeth

Compton Developments Ltd. sy'n berchen ar rydd-ddaliad y tir.

Mynediad

Ceir mynediad i'r safle o Heol Waterloo (y B4297), sef y brif ffordd sy'n mynd i'r de drwy bentref Pen-y-groes ac ymlaen i Gapel Hendre. Mae gwaith wedi cychwyn ar y brif sbardun ffordd i'r safle, er nad yw'r mynediad i'r briffordd wedi cychwyn.

Hygyrchedd

Mae nifer o wasanaethau a chyfleusterau lleol ar hyd neu oddi ar Heol Waterloo, gan gynnwys Ysgol Gynradd Pen-y-groes (300m ar hyd y palmant), a meddygfa a fferyllfa o fewn 800m. Mae hefyd nifer o gyfleusterau eraill, fel siopau lleol, addoldai, llyfrgell, maes chwaraeon, maes chwarae i blant a Swyddfa'r Post, o fewn 1000m i'r safle, gan ei fod ger canol y pentref.

Mae cwblhau Ffordd Gyswllt Economaidd Cross Hands yn ddiweddar, sy'n cysylltu'r pentref â chanolfan economaidd Cross Hands a'r M4 y tu hwnt, yn ychwanegu at hygyrchedd y safle hwn a'r gallu i'w gyflawni.

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

Rydym yn ystyried isod ymatebion Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â'r ceisiadau cynllunio a nodwyd uchod sy'n dangos, yn ddarostyngedig i'r amodau a'r cytundebau a nodwyd, nad oes unrhyw wrthwynebiadau heb eu datrys.

Yn ogystal â'r sylwadau a dderbyniwyd ar y ceisiadau a nodwyd uchod, derbyniwyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru mewn perthynas â dyraniad tai y safle yn yr Ail Gynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Adneuo, fel a ganlyn [o ran sylwadau CNC, rhoddwyd sylw i'r materion hyn eisoes fel rhan o gais cynllunio E/21663]:

Cyfoeth Naturiol Cymru

Mae cynefin pathewod ar y safle. Byddai angen creu cynefin newydd yn lle'r cynefin a gollir ar gymhareb o 1:2 a'i glustogi rhag y datblygiad.

Arolwg Britheg y Gors.

Dŵr Cymru

Cydnabuwyd bod y safle wedi'i ymrwymo drwy ganiatâd cynllunio sydd mewn grym ac, o ganlyniad, ni chodwyd unrhyw bryderon ynghylch y 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 Gwblheir	20	20	20	19				

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

Asesiad Cyflawni

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

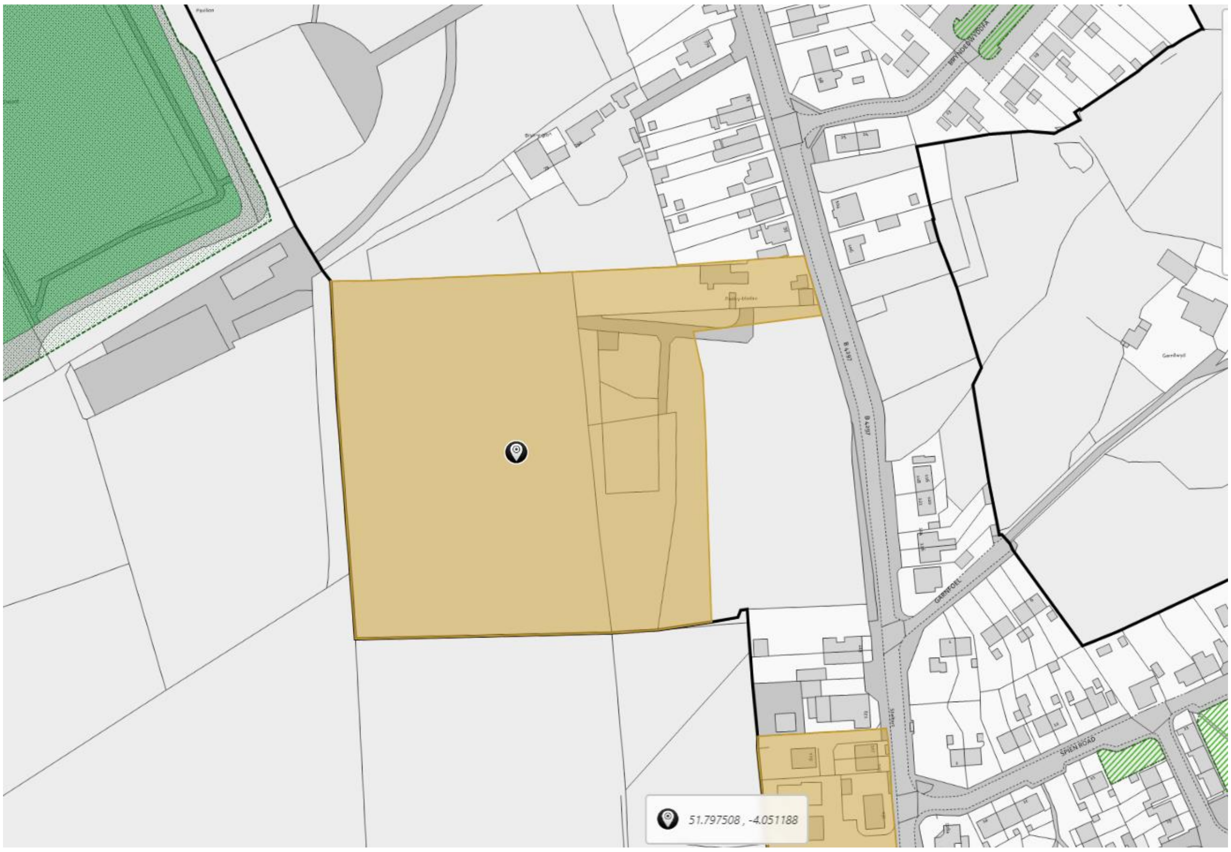
Mae dyraniad y safle yn y Cynllun Datblygu Lleol at ddibenion preswyl wedi cael ei ystyried yn llawn trwy'r fethodoleg asesu safleoedd. Fel rhan o'r broses asesu hon, paratowyd ffurflen safle fanwl. Ystyrir bod polisïau a chynigion y Cynllun Datblygu Lleol yn gadarn ac yn gyflawnadwy, eu bod yn deillio 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/h22 ger Pant y Blodau, Pen-y-groes. Detholiad o'r Ail Gynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Adneuo.