

Datganiad Tir Cyffredin rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin “yr Awdurdod Cynllunio Lleol” a Parc Emlyn Development Ltd “y Tirfeddiannwr”.

Cyfeiriad y Safle: Emlyn Brickworks
Cyfeirnod(au) Cynllunio / Cyfeirnod(au) Cynllun Lleol: Cyfeirnod Cynllun Datblygu Lleol Adneuo – PrC3/MU1
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 yn **Emlyn Brickworks, 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 hangen i gefnogi / galluogi'r datblygiad.
7. Cyfraddau cyflenwi ac adeiladu disgwyledig.

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

Er mwyn rhoi eglurder, mae'r Datganiad o Dir Cyffredin hwn yn ymwneud yn unig â'r dyraniad fel y'i diffinnir yn yr Ail CDLI Diwygiedig Adneuo heb gynnwys ardal fach sy'n eiddo i barti ar wahân y ceir mynediad iddo oddi ar Heol Waterloo, Pen-y-groes. Nid yw ychwaith yn ymwneud ag unrhyw dir ychwanegol arall sy'n cael ei hyrwyddo gan y Tirfeddiannwr fel rhan o broses y CDLI Diwygiedig. Amlinellir yr union ardal a gwmpesir gan y Datganiad o Dir Cyffredin mewn coch yn Atodiad 1 isod.

1. Statws cynllunio'r safle.

Mae'r safle sy'n 10.28 hectar yn safle a ddatblygwyd o'r blaen ac mae wedi'i gynnwys yn yr Ail CDLI Diwygiedig Adneuo at ddibenion defnydd cymysg o dan gyfeirnod PrC3/MU1. Ceir darpariaeth i gyflawni datblygiad sy'n canolbwyntio ar y gymuned ynghyd â 177 o dai newydd.

Mae rhan o'r safle ehangach, oddi ar Heol Norton, eisoes wedi'i datblygu ar gyfer 9 cartref. Fe'i datblygwyd cyn cyfnod y cynllun ac felly nid yw'n rhan o ddyraniad PrC3/MU1 yn y CDLI Diwygiedig.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn ar 26 Gorffennaf 2023 ar gyfer 70 o gartrefi ar Gam II (tir rhwng Heol Norton ac esgair Ffordd Gyswllt Economaidd Cross Hands i Heol Norton) (rhif cyfeirnod cais cynllunio y Cyngor E/32720). Mae'r caniatâd hwn yn cwmpasu 2.2ha o'r dyraniad defnydd cymysg cyffredinol yn yr Ail CDLI Diwygiedig Adneuo.

Mae'r gwaith diweddar o gwblhau Ffordd Gyswllt Economaidd Cross Hands yn ychwanegu at hygyrchedd a'r gallu i gyflawni'r safle hwn.

Amlinellir gwybodaeth bellach am y statws cynllunio 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.

Disgwylir cyflwyno cais/ceisiadau ar gyfer cyflawni amodau cyn cychwyn i ganiatâd cynllunio E/32720 yn y gwanwyn / haf 2024, a bydd y cais/ceisiadau i amrywio rhai amodau yn dilyn yn hwyrach yn y flwyddyn, er mwyn caniatáu newidiadau sylweddol i rai o'r manylion a gymeradwywyd.

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 arolygiadau safle a gwaith arolygu wedi'u cynnal er mwyn paratoi'r adroddiadau angenrheidiol fel rhan o gais cynllunio E/32720. Yn bwysig, roedd yr ymgeisydd wedi mynd i'r afael â phryderon Cyfoeth Naturiol Cymru yn ymwneud ag ecoleg a halogiad tir. Mae'r adroddiadau canlynol wedi'u cyflwyno gyda'r cais cynllunio ac maent ar gael i'w gweld nawr ar wefan y Cyngor:

- Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol
- Adroddiad ynghylch Draenio

- Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer Briff Gwyllo Archeolegol
- Astudiaeth Cynefin Cam 1 o'r Safle a'r Ardal Ehangach
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Arolwg Topograffig
- Asesiad o Risg Ymsuddiant Mwyngloddio

Cynhaliwyd arolygon geodechnegol, i asesu halogiad tir, athreiddedd a sefydlogrwydd y ddaear, ym mis Ionawr 2024, ac mae rhywfaint o waith monitro yn parhau tan ddiwedd mis Mawrth 2024. Bydd y gwaith arolygu hwn yn sail i gyflawni amodau cynllunio, dyluniad y sylfeini ar gyfer y tai a gwaith tir arall.

Nid oes hanes cynllunio diweddar i weddill y dyraniad, ond mae ymrwymiad y tirfeddiannwr i ddarparu ei safle cyfan yn amlwg drwy gyflwyno sylw i'r Ail CDLI Diwygiedig Adneuo.

Mae'r sylw yn cynnwys tir nad yw wedi'i gynnwys yn y dyraniad arfaethedig, y mae'r Tirfeddiannwr yn ei hyrwyddo fel rhan o Archwiliad y Cynllun Datblygu Lleol, ac o'r herwydd nid yw'n rhan o'r Datganiad o Dir Cyffredin hwn.

Mae'r sylw'n cynnwys y dogfennau/astudiaethau ategol canlynol sy'n cwmpasu'r dyraniad cyfan, a chefnogi'r gwaith o gyflawni'r dyraniad, lle bo'n berthnasol.

- Prif Gynllun Cychwynnol y Safle
- Adroddiad Technegol Manwl yn ymdrin â'r canlynol:
 - Ymchwiliadau Blaenorol
 - Asesiad Risg Cloddio am Lo
 - Ystyriaethau geodechnegol
 - Model Safle Cysyniadol ac Asesiad Risg Rhagarweiniol Halogiad Tir
 - Cynllun fesul cam (gan dynnu ar adroddiadau blaenorol)
 - Cynllun Cyfyngiadau'r Safle
 - Map o Ddyddodion Mawn

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

Mae hyfywedd ariannol yn ymwneud â cham 2 o'r datblygiad wedi cael sylw yng nghaniatâd cynllunio E/32720.

Mae arfarniad hyfywedd sy'n defnyddio Model Hyfywedd Datblygu cydnabyddedig ar yr elfennau sy'n weddill o'r safle yn cael ei baratoi gan Y Tirfeddiannwr a bydd yn cael ei ddarparu maes o law.

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

Perchenogaeth

Parc Emlyn Developments Limited sy'n berchen ar rydd-ddaliad y rhan fwyaf o'r tir.

Mynediad

Bydd mynediad cerbyd i'r safle yn uniongyrchol oddi ar Ffordd Gyswllt Economaidd newydd Cross Hands, fel y dangosir yn y prif gynllun cychwynnol a gyflwynwyd fel rhan o'r sylw i'r Ail CDLI Adneuo. Mae'r ffordd newydd hon yn darparu cyswllt mwy effeithlon i gerbydau â chanolbwynt busnes Cross Hands ac â phrif gefnffordd dwyrain-gorllewin yr A48 (a'r M4), ac yn osgoi'r gyffordd 6 ffordd yng Ngorslas lle bu tagfeydd yn y gorffennol. Mae mynediad i gamau 1 a 2 eisoes yn ei le trwy Heol Norton yn y gogledd (fel y nodir yng nghaniatâd cynllunio E/32720).

Bydd datblygu'r safle yn helpu i hwyluso'r gwaith o ddarparu'r llwybr rhannu defnydd o Cross Hands i Landybie, gan helpu i ddarparu llwybr beicio wedi'i wahanu i raddau helaeth oddi wrth draffig cerbydau. Gweler Lluniad Cyngor Sir Caerfyrddin sy'n cyd-fynd â DE-02 Rev C 'Cynllun gydag Arolwg Topograffig'.

Hygyrchedd

Mae nifer o gyfleusterau cymunedol yn agos at y datblygiad sy'n gwasanaethu pentref Pen-y-groes, sef meddygfa ynghyd â'i fferyllfa, canolfan gymunedol a llyfrgell. Mae nifer o ysgolion yn y cyffiniau, ac mae ysgolion cynradd Pen-y-groes a Gorslas tua milltir o'r cynllun ac mae ysgol uwchradd Maesyryrfa a gafodd ei huwchraddio a'i hymestyn yn ddiweddar tua 2 filltir bant yng Ngorslas. Mae parc Pen-y-groes yn agos at y De sy'n darparu mynediad i gaeau hamdden, man chwarae a neuadd chwaraeon. Mae gan y datblygwr hefyd uchelgeisiau hirdymor i ddarparu mannau amwynder ar y safle ar ffurf mannau agored cyhoeddus, a bydd hyn yn rhan o'r uwch-gynllunio cyffredinol ar gyfer y safle.

6. **Unrhyw wybodaeth berthnasol am ddarpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi / galluogi'r datblygiad.**

Rhodddwyd sylw i faterion yn ymwneud â Rhan 2 y safle (cais E/32720 am 70 o anheddau) wrth benderfynu ar y cais.

O ran gweddill y safle, daeth sylwadau i law mewn perthynas â'r dyraniad yn yr Ail CDLI Diwygiedig Adneuo gan Dŵr Cymru. Rydym yn ystyried isod ymatebion gan Dŵr Cymru ac

mae CNC yn dangos, yn amodol ar amodau a chytundebau a osodwyd ar ganiatâd cynllunio dilynol, nad oes unrhyw wrthwynebiadau eraill.

DŴR CYMRU WELSH WATER

Nid oes sylwadau anffafriol wedi dod i law.

CNC

Halogiad posibl - angen PRA. Cwrs dŵr arferol yn y cyffiniau. Cynefin Britheg y Gors - gall fod yn bwysig ar gyfer cysylltedd cynefinoedd.

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. Ni 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 rhan fach o'r dyraniad cyffredinol PrC3/MU1 yn eiddo i dirfeddiannwr ar wahân ac nid yw'n rhan o'r Datganiad o Dir Cyffredin hwn. Nid yw'r 17 annedd a ragwelir, sy'n cael ei gynnig gan drydydd parti ar gyfer y tir, yn rhan o'r Taflwybr tai a nodir yn y tabl isod.

Mae'r tabl isod wedi'i addasu o Daflwybr Tai y Cynllun Adneuo a nodir yn Atodiad 7 o'r Cynllun Adneuo (namyn yr 17 annedd ar y rhan sydd heb ei gynnwys yn y Datganiad o Dir Cyffredin hwn):

Amserlen (Blynnyddoedd)	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33
Nifer anheddau gwblhawyd	0	15	20	20	20	20	25	25	15

Yn amodol ar y caniatâd cynllunio a gymeradwywyd ym mis Gorffennaf 2023 ar gyfer 70 o anheddau, disgwylir i'r gwaith adeiladu cychwynnol ar gyfer y cam hwn gael ei gwblhau rhwng 2024 a 2028 fel y nodir uchod. Bydd caniatâd cynllunio ar gyfer y gweddill yn cael ei geisio cyn diwedd 2025. Gellir cadarnhau y bydd y safle hwn yn cael ei ddatblygu o fewn yr amserlenni a nodwyd uchod.

Gellir darparu diweddariadau pellach wrth i'r cais cynllunio a'r gwaith o gyflawni'r safle fynd rhagddynt.

Asesiad Cyflawni

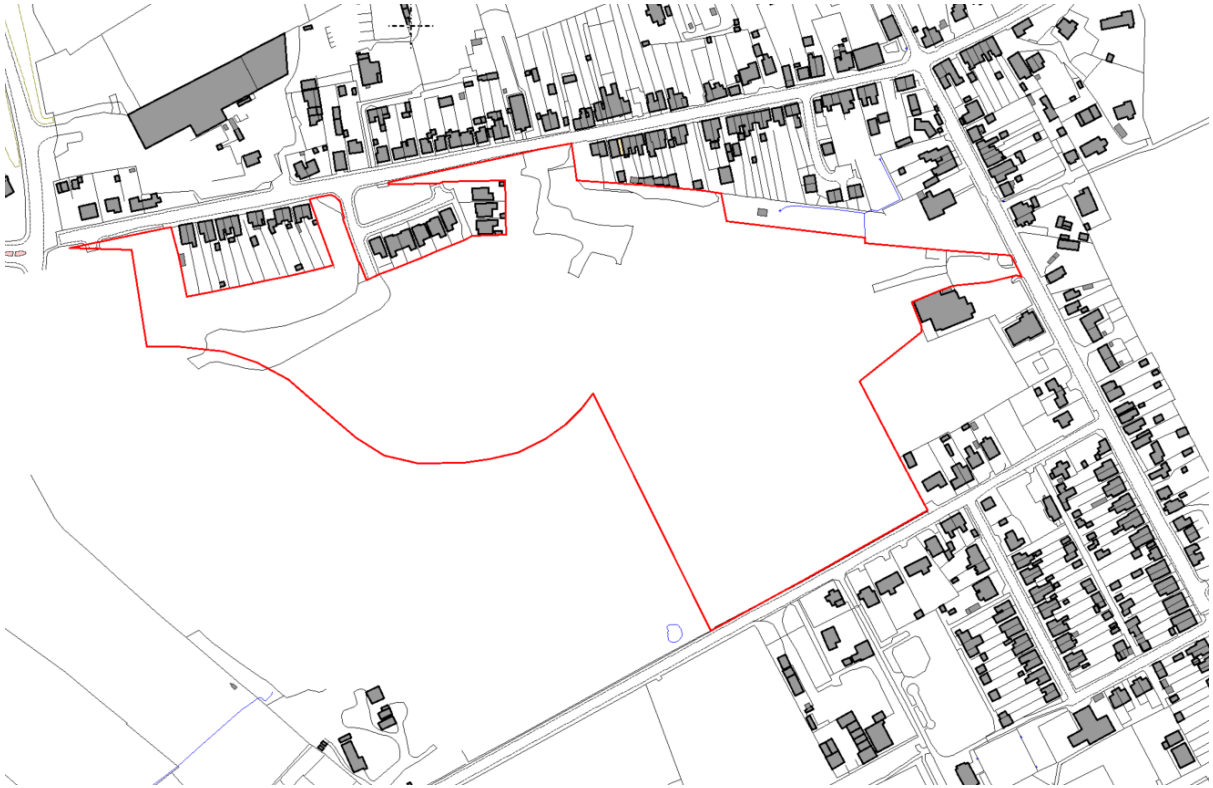
Yn seiliedig ar y wybodaeth uchod, ystyrir bod tystiolaeth glir y gellir cyflawni'r safle o fewn yr amserlenni a nodir yn Nhafliwybr Tai y cynllun Adneuo.

Mae dyraniad y safle o fewn y Cynllun Datblygu Lleol at ddibenion preswyl wedi bod yn amodol ar ystyriaeth lawn drwy fethodoleg asesu'r safle. Mae ffurflen safle fanwl wedi'i pharatoi fel rhan o'r broses asesu hon. 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 ac mewn ffordd sy'n gyson ag ef. Mae'r dyraniad hwn, a nodwyd o fewn 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 y Safle a Chyd-destun

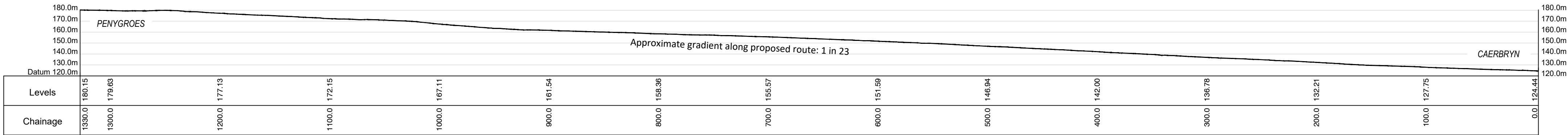
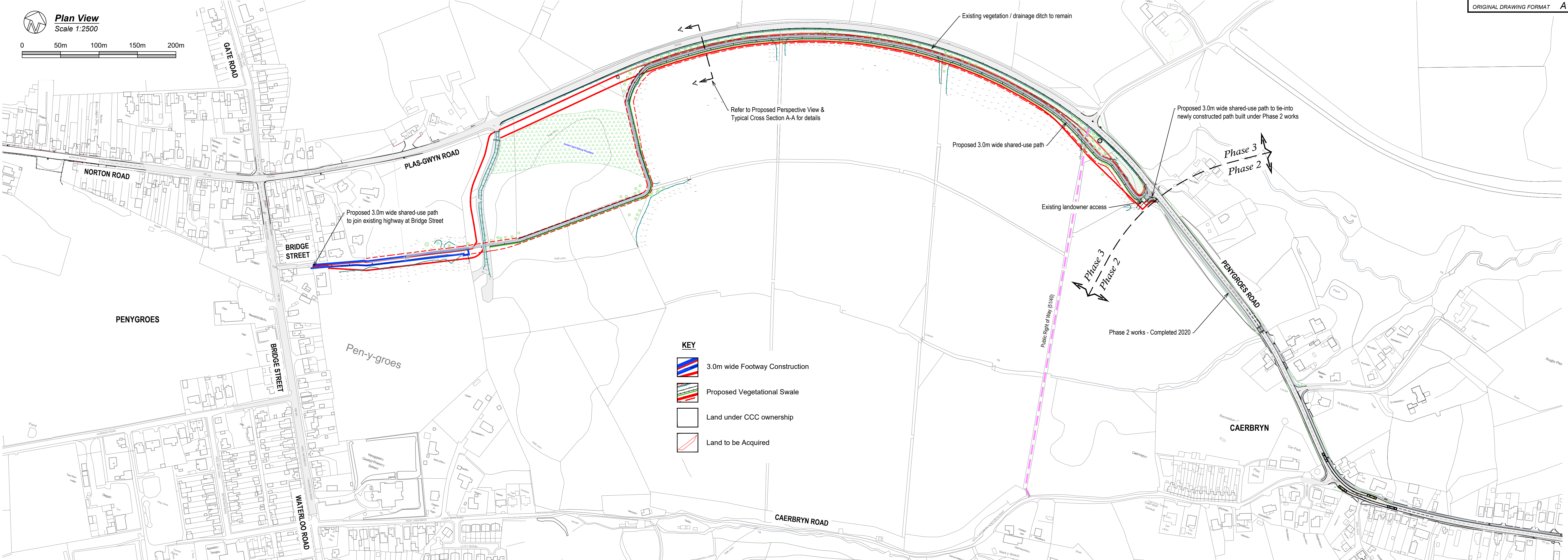


Mae'r ardal sy'n cael ei chwmpasu gan y Datganiad o Dir Cyffredin wedi'i hamlinellu yn goch.



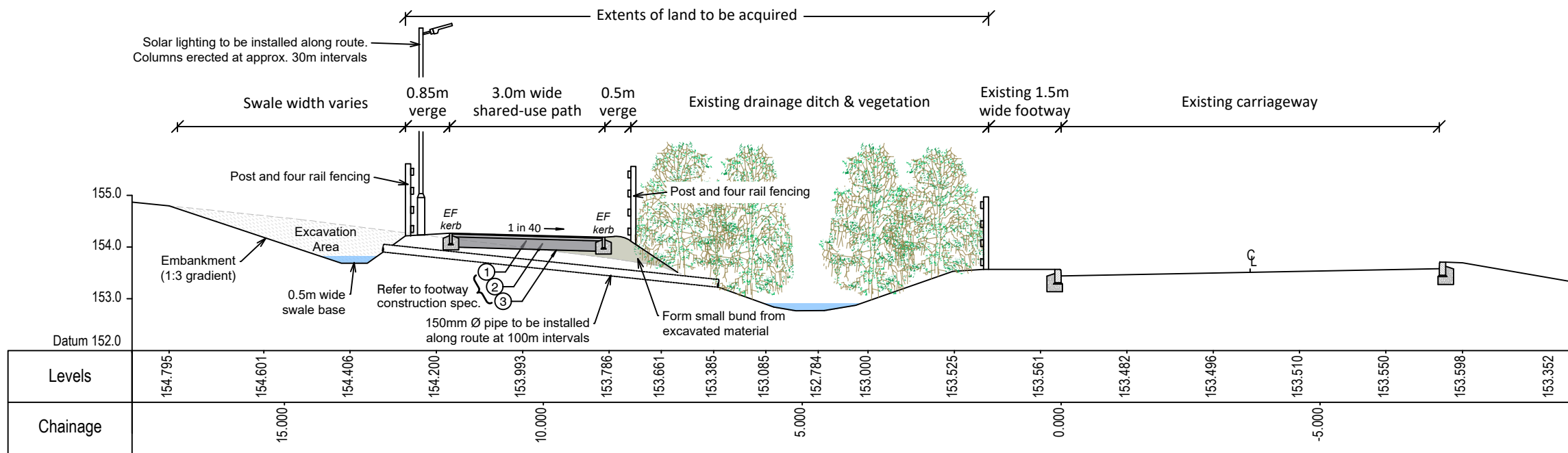
Plan View
Scale 1:2500

0 50m 100m 150m 200m

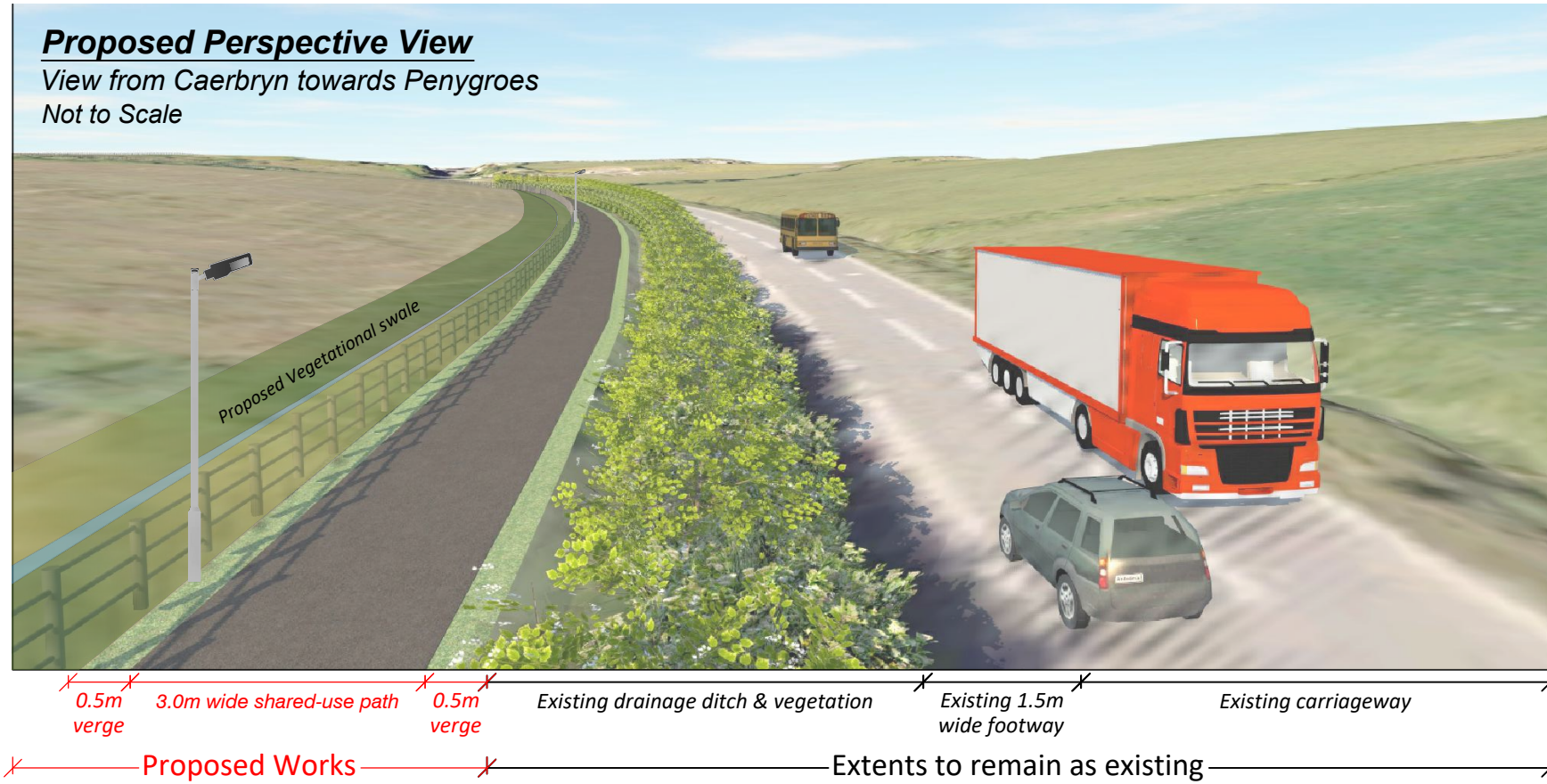


Longsection along proposed route
Scale 1:2500

FOOTWAY CONSTRUCTION SPECIFICATION						
Key	Description	Clause	Material	Grade of Binder	Thickness (mm)	Special Requirements
①	Surface Course	912	6mm Dense asphalt concrete surface course	100/150 pen	20	BS EN 13108-1 : 2006. AC 6 dense surf 100/150 6mm nominal aggregate. Aggregates to exclude gravel. Minimum PSV - 50
②	Binder Course	906	Dense binder course asphalt concrete	100/150 pen	50	BS EN13108-1 : 2006. AC 20 dense bin 100/150 20mm nominal aggregate.
③	Sub-Base	803	Granular sub-base material	N/A	200	
Total Thickness					270mm	



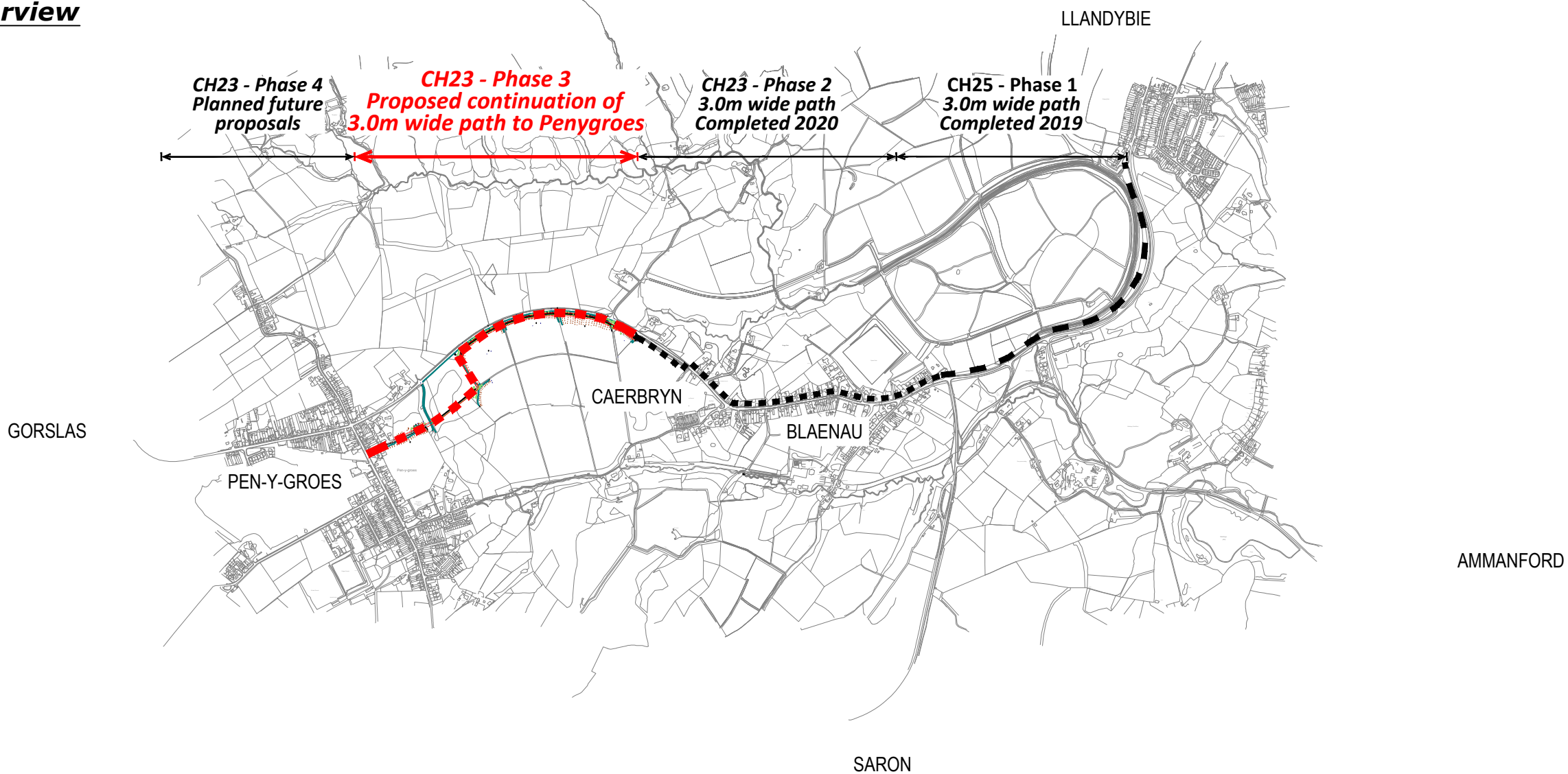
Typical Cross Section A-A Scale 1:100



Proposed Perspective View
View from Caerbryn towards Pen-y-groes
Not to Scale



Cross Hands to Llandybie
Scheme Overview
Not to Scale



CROSS
HANDS

© Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2020 Arolwg Ordhans 100023377
© Crown copyright and database rights 2020 Ordnance Survey 100023377

Rev	Date	Revision Description	Rev By	Checked	Date Cht
B	29/02/23	Amended Western Extent With Path Relocated North	RJW	VV	29/02/23
A	23/02/23	New Option Layout	RJW	VV	23/02/23

Status: PLANNING (ISSUED FOR THE PURPOSE SHOWN ONLY)



Stephen G Pilliner
Pennaeth Trafnidiaeth a Pheirianneg, Adran Amgylchedd, Bloc 1, Parc Myrddin, Waun Dew, Caerfyrddin, Sir Caerfyrddin SA31 1HQ
Head of Highways & Transport Environment Department, Block 1, Parc Myrddin, Richmond Terrace, Carmarthen, Carmarthenshire SA31 1HQ

Project
**CROSS HANDS TO LLANDYBIE - PHASE 3
PROVISION OF SHARED-USE PATH**

Title
**SCHEME PLAN WITH TOPOGRAPHICAL
SURVEY**

Made By	Date	Checked	Date	Authorised	Date
ME	18/04/23	VV	18/04/23	VP	18/04/23

Scale		Project no.	Revision
AS SHOWN		80/0040/438	
		Drawing no.	DE-02
			C