

**ARCHWILIAD**  
**CYNLLUN DATBLYGU LLEOL NEWYDD (2018-2033)**  
**PEN-Y-BONT AR OGWR**

---

**RHESTR O FATERION A CHWESTIYNAU**

**M12 (1) Datganiad Sesiwn Gwrandawriad Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont  
ar Ogwr**

**Mater 12: Dylunio Da a Chreu Lleoedd Cynaliadwy – Dyranriad Strategol ar Dir  
i'r Dwyrain o'r Pîl (PLA5 a SP2(5))**

*Mater – A yw'r Safle Datblygu Strategol dyranedig wedi'i seilio'n gadarn ac yn gallu  
cyflawni datblygiad preswyl, cymunedol a masnachol newydd dros gyfnod y Cynllun?*

**a) Beth yw defnydd presennol y Safle Datblygu Strategol (SDS)?**

Mae'r safle'n cwmpasu cyfanswm o tua 100 hectar ac mae wedi'i rannu'n 2 barseil gan aliniad yr A48. Mae'r safle'n codi'n raddol tuag i fyny i ffwrdd o gylchfan yr A48 ac yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd at ddibenion amaethyddol. Fodd bynnag, cynhaliwyd Arolwg Dosbarthu Tir Amaethyddol manwl (SD168, 2020) a chadarnhaodd nad oedd dim o'r safle'n cael ei ystyried yn Dir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas.

**b) Beth yw defnydd arfaethedig y SDS?**

Mae'r Tir i'r Dwyrain o'r Pîl wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad cynhwysfawr defnydd cymysg preswyl yn bennaf. Bydd y safle'n darparu tua 2,003 o gartrefi (bydd 15% / 300 o'r rhain yn unedau tai fforddiadwy), gan ymgorffori dwy ysgol gynradd â dau ddsbarth mynediad, cyfleusterau hamdden, man agored cyhoeddus, a chyfleusterau cymunedol priodol a defnyddiau masnachol.

**c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle ac a yw'r cyfyngiadau hyn yn  
rhwystrau sylweddol i ddatblygu o fewn cyfnod y Cynllun?**

Nodir y cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle yn yr Atodiad Gweithredu a Chyflawni i'r CDLI newydd, ynghyd â'r Cynllun Cyflawni Seilwaith (SD77, 2022). Fodd bynnag, ni ystyrir bod yr un o'r rhain yn rhwystr sylweddol i ddatblygu yng nghyfnod y cynllun oherwydd bod mesurau lliniaru addas wedi'u nodi. Mae tystiolaeth ategol y safle wedi ystyried yr holl gyfyngiadau i ddangos bod y safle'n gyflawnadwy ac yn hyfyw. Crynhoir y prif gyfyngiadau isod er mwyn hwyluso cyfeiriad:

**Cysylltiadau Diogel i Gerddwyr a Beicwyr i'r Pîl**

Bydd y datblygiad yn cyflwyno pont newydd i gerddwyr a beicwyr dros y rheilffordd bresennol ac ar hyd yr A48/Ffordd y Pîl i ddarparu cysylltiadau teithio llesol diogel ac i liniaru'r cyfyngiad hwn. Mae dyluniadau pontydd manwl wedi'u drafftio gan RVW Consulting (SD177), mae Network Rail yn cefnogi'r cynnig i adeiladu pont newydd dros y rheilffordd mewn egwyddor ac mae'r Cyngor yn fodlon mabwysiadu a chynnal a chadw'r bont mewn egwyddor (cyfeirier at SD182 Datganiad o Safle, Pont i Gerddwyr a Beicwyr). Mae amcangyfrifon yr holl gostau adeiladu, mabwysiadu, cyfalaf a chynnal a chadw'r bont yn arfarniad hyfywedd annibynnol y safle. Mae hyn yn dangos bod y datblygiad yn hyfyw ar y cam dyrannu ac yn gallu cyllido pont newydd i gerddwyr a beicwyr i sicrhau'r cyfleoedd teithio llesol diogel mwyaf rhwng y safle a'r Pîl.

## **Lliniaru Traffig**

Ystyriodd yr Asesiad Trafnidiaeth Strategol (SD95, 2022) effaith gronnu y dyraniadau arfaethedig ar y rhwydwaith priffyrdd strategol. Fel y crynhoir ym Mhapur Cefndir 24: Asesiad Trafnidiaeth Strategol (SD56), ceir proses liniaru briodol bosibl drwy gyfraniad adran 106 i wella'r rhwydwaith priffyrdd strategol. Ar gyfer Tir i'r Dwyrain o'r Pîl, bydd hyn yn cynnwys gwella signalau ar gyffordd yr A483 Heol y Bont-faen /B4265 Ffordd Ewenni/A473 Langenau Strasse/Stryd Nolton, ynghyd â gwella signalau pellach i signalau'r A473/B4622/Bright Hill. Mae'r mesurau lliniaru hyn wedi'u hystyried fel rhan o'r arfarniadau hyfywedd penodol i'r safle ar gyfer Tir i'r Dwyrain o'r Pîl, gan sicrhau y gellir goresgyn yr holl gyfyngiadau sy'n gysylltiedig â thrafnidiaeth i alluogi'r datblygiad i gael ei ddwyn ymlaen.

## **Cynlluniau Adleoli Gorsaf Reilffordd y Pîl yn y Dyfodol**

Paratowyd astudiaeth ddichonoldeb i archwilio potensial ailddatblygu Gorsaf Reilffordd y Pîl (tua 4.5 milltir i'r gogledd o'r safle) fel hyb trafndiaeth. Byddai hyn yn cynnwys adleoli'r orsaf reilffordd bresennol i'r gogledd o'r safle hwn ac ymgorffori cyfleusterau parcio a theithio estynedig i wella cysylltiadau i Borthcawl fel terfynfa canolog. Er nad yw dyraniad y Tir i'r Dwyrain o'r Pîl wedi'i ysgogi gan y cynlluniau hyn, bydd y dyraniad yn cadw tir i'r gogledd o'r safle ar gyfer cyfleuster parcio a theithio newydd, er mwyn peidio ag atal y cynlluniau hyn rhag cael eu datblygu yn y dyfodol.

## **Perygl Llifogydd**

Mae adolygiad o'r Map Llifogydd newydd ar gyfer Cynllunio yn dangos bod y safle wedi'i leoli'n rhannol ym Mharth Llifogydd 2 a 3 ar hyd ffin ogleddol y parcel dwyreiniol o'r tir. Mae'r uwch-gynllun dangosol wedi ystyried y cyfyngiadau hyn ac wedi lleoli datblygiad yn briodol o'u cwmpas i liniaru perygl llifogydd a sicrhau na fydd datblygiad y safle'n cyd-daro â'r gofynion a nodwyd yn y TAN15 sydd ar ddod.

## Capasiti Addysg

Bydd y datblygiad yn creu lleoedd ysgol ychwanegol a gallai peri straen i ysgolion y dalgylch a allai fod yn llawn ar adeg y cais. Felly bydd y datblygiad yn diwallu'r angen am leoedd ysgol ychwanegol y bydd yn eu creu drwy ddarpariaeth ar y safle a chyfraniadau ariannol. Mae'n rhaid i'r datblygiad ddarparu 4.6 hectar o dir i gynnal dwy ysgol gynradd gyda dau ddsbarth mynediad gyda chyfleusterau meithrin ar yr un safle a chlustogfa ychwanegol o 1.1ha ar gyfer ehangu yn y dyfodol. Mae'n rhaid gwneud cyfraniadau ariannol hefyd i ddarpariaeth feithrin, gynradd, uwchradd ac ôl 16 yn unol â gofyniad yr Awdurdod Addysg Lleol, wedi'i gadarnhau drwy adran 106 yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol Cyfleusterau Addysgol a Datblygu Preswyl. Nodir y gofynion hyn ym Mholisi Thematig PLA5 ac ystyriwyd cyfraniadau fel rhan o arfarniad hyfywedd annibynnol y safle i ardystio cyflawnadwyedd.

## Cyfleustodau

Bydd buddsoddi mewn seilwaith cyfleustodau yn sicrhau y gall y safle gynnal lefel y datblygu arfaethedig. O ran trydan, bydd angen i'r datblygiad ariannu cysylltiadau, gwyriadau ac Is-orsaf Sylfaenol EHV 33/11 kV ar y safle. Bydd angen creu cysylltiadau â'r rhwydwaith nwy hefyd a bydd angen creu cysylltiadau/gwyriadau i alluogi darpariaeth band eang. Cwblhawyd astudiaeth ddichonoldeb, gan gynnwys amcangyfrifon cost angenrheidiol i allu cyflawni'r datblygiad.

Mae Dŵr Cymru wedi dweud yr ymddengys mai'r opsiwn agosaf ar gyfer cysylltiad dŵr budr yw ar y garthffos gyfunol 300mm ar Ffordd yr Eglwys, ger y gyffordd gyda Pill Y Cynffig. Gellid cynnal 200 o anheddau i ddechrau ar y pwynt hwn a bydd angen modelu pellach, ac eto dywedodd Dŵr Cymru nad oedd unrhyw bryderon capasiti sylweddol pellach ac eithrio hyn. Bydd angen tyfu'r rhwydwaith lleol presennol, ynghyd â thynnu dŵr wyneb, i wrthbwysu'r cynnydd sylweddol mewn llif dŵr budr. Fodd bynnag, bydd hyn yn galw am fodlu hydrologig manylach, a fyddai'n cael ei gynnal i gefnogi'r cais cynllunio yn y dyfodol. Byddai hyn hefyd yn hysbysu unrhyw waith atgyfnerthu angenrheidiol i gyflenwi'r safle â dŵr glân.

Mae'r gofynion hyn wedi'u hystyried yn y Cynllun Cyflawni Seilwaith (SD77, 2022). Nid yw'r Grid Cenedlaethol na Dŵr Cymru o'r farn bod unrhyw gyfyngiadau mawr ar allu'r systemau trosglwyddo trydan a nwy a'r seilwaith dŵr a charthffosiaeth i gynnal y datblygiad (cyfeirier at y Datganiadau o Dir Cyffredin perthnasol, SD100 a SD101).

### **d) O gofio'r cyfyngiadau ac wrth ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a yw'r SDS yn hyfyw yn economaidd?**

Ydy, bu'r safle'n destun profion hyfywedd annibynnol trylwyr ar lefel manylder sy'n ystyrlon ac yn gymesur i arwyddocâd y safle yn y CDLI newydd. Comisiynodd

hyrwyddwr y safle Burrows-Hutchinson Ltd i gynnal Arfarniadau Hyfywedd Ariannol Annibynnol gan ddefnyddio'r Model Hyfywedd Datblygu; dull a gymeradwywyd ar y cyd gan Lywodraeth Cymru, Rhanbarth De-ddwyrain Cymru a Rhanbarth De-orllewin Cymru.

Cynhaliwyd arfarniad cychwynnol penodol i'r safle yn 2021, a sefydlodd y gallai'r safle fodloni gofynion polisi y CDLI newydd arfaethedig yn llawn, a hefyd cyflawni adenillion cystadleuol wedi'u haddasu yn ôl risg y farchnad i'r datblygwr, a gwerth tir sy'n ddigonol i annog perchennog tir i'w werthu ar gyfer y defnydd arfaethedig. Adnewyddwyd yr arfarniad hwn yn ddiweddarach yn 2022 i ystyried newidiadau i werthoedd trosglwyddo tai fforddiadwy, gwerthoedd y farchnad a chostau adeiladu ers yr arfarniad gwreiddiol, ynghyd â manylion o'r uwch-gynlluniau cysyniadol diweddaraf ac argymhellion o'r Asesiad Trafnidiaeth Strategol. Cadarnhaodd yr arfarniad diweddaraf hwn hyfywedd y safle ar sail y dystiolaeth ddiweddaraf, ynghyd â thybiaethau realistig a rhesymol ynglŷn â chostau a gwerthoedd. Cynhaliwyd y ddau arfarniad yn unol â'r dull a ffeirir a nodir yn Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru (Rhifyn 3), yn dilyn ymgynghoriad priodol ar faterion ac egwyddorion allweddol â hyrwyddwr y safle.

Mae'r arfarniadau'n dangos tystiolaeth o allu'r safle i gyflawni 15% o dai fforddiadwy yn unol â'r angen a nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, dwy ysgol gynradd gyda dau ddosbarth mynediad i ddiwallu anghenion addysgol, gwelliannau strategol i'r priffyrdd mewn ymateb i'r Asesiad Trafnidiaeth Strategol a chyfleusterau hamdden yn unol â fframwaith polisi y CDLI newydd. Mae'r arfarniadau wedi dangos hefyd y gall y safle ariannu cysylltiadau teithio llesol uwch ag anheddiad ehangach y Pîl, drwy bont newydd i gerddwyr a beicwyr dros y rheilffordd bresennol ac ar hyd yr A48/Ffordd y Pîl; gofyniad allweddol i ddarparu cysylltiadau teithio llesol diogel rhwng y safle a chanol tref Pen-y-bont ar Ogwr.

Mae'r dystiolaeth hon yn dangos bod y safle'n hyfyw yn ariannol i'w ddatblygu ac ni ystyrir bod unrhyw rwystrau i'w gyflawni, ar ôl ystyried yn llawn y cyfyngiadau penodol i'r safle a'r angen i ddarparu tai fforddiadwy. Cyfeirir at yr Adroddiad ar Arfarniadau Hyfywedd Ariannol Annibynnol o Safleoedd Strategol Posibl (2021) a'r Atodiad Arfarniadau Hyfywedd Ariannol wedi'u Diweddarau – Safleoedd Strategol (2022).

**e) A yw nifer arfaethedig yr unedau preswyl yn realistig a chyflawnadwy dros gyfnod y Cynllun?**

Ydy, cefnogir y safle gan uwch-gynllun dangosol arfaethedig a chynllun profi safle, a lywiwyd gan lefel ddwysedd yr ystyriwyd ei bod yn ymateb yn fwyaf priodol i gyd-destun penodol y safle. Mae'r Uwch-gynllun wedi'i fireinio i allu meintioli parseli neu ardaloedd datblygu drwy ddefnyddio dwysedd sy'n creu cymeriad a hierarchaeth strydoedd glir. Mae hyn wedi galluogi niferoedd disgwylidig cyffredinol y tai i gael

eu cyfrifo'n gywir, sydd wedi'i feincnodi yn erbyn datblygiadau strategol, cymharol defnydd cymysg wedi'u harwain gan dai yn yr ardal. Bydd y datblygiad yn cynnwys ystod o anheddau amldeiliadaeth ar ddwyseddau sy'n amrywio o 24 o anheddau i bob hectar hyd at 50 o anheddau i bob hectar. Bydd mwyafrif y safle'n cael ei ddatblygu ar ddwysedd o 38 o anheddau i bob hectar, sy'n briodol i alluogi poblogaeth sy'n addas i gefnogi cymysgedd cynaliadwy o ddefnyddiau sydd wedi'u cynnwys mewn cymdogaeth. Cyfeirier at SD174 Uwch-gynllun, SD176 Cynllun Profi Safle a SD173 Adroddiad Atodol yr Uwch-gynllun – Dwysedd.

Mae nifer yr unedau preswyl arfaethedig hefyd yn gyflawnadwy a disgwylir i 970 o anheddau gael eu darparu yng nghyfnod y cynllun. Mae cyfradd y taflwybr tai wedi'i llywio gan dystiolaeth benodol i'r safle o gyflawnadwyedd, hyfywedd a dadansoddiad cyfnodau mewn ymgynghoriad â hyrwyddwr y safle a'r Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai. Yng nghyfarfod diweddaraf y Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai (a gynhaliwyd ar 27/05/2022), nid oedd unrhyw faterion anghytuno yn weddill o ran amseriad a chyfnodau safleoedd yng nghyfnod y cynllun. Yn yr un modd, mae holl hyrwyddwyr strategol y safle yn rhan o Ddatganiad o Dir Cyffredin (SD241, dyddiedig 20/12/2022) sy'n cadarnhau bod yr holl lofnodwyr yn cefnogi'n unfrydol y CDLI newydd ac o'r farn bod y dyraniadau strategol yn gynaliadwy, hyfyw a chyflawnadwy yn unol â'r taflwybr tai a gyflwynwyd.

**f) Sut a phryd bydd y cyfleusterau addysgol newydd arfaethedig yn cael eu darparu?**

Bydd y cyfleusterau addysg newydd yn cael eu darparu ar y safle. Bydd yn ofynnol i'r datblygwr ddarparu'r tir a chyfraniad ariannol i'r Awdurdod Addysg Lleol yn unol â Chanllawiau Cynllunio Atodol Cyfleusterau Addysg a Chyfleusterau Datblygiad Preswyl 2021 (neu ddiweddariadau dilynol o'r canllawiau). Mae hyn wedi'i gynnwys yn yr uwch-gynllun dangosol a'r arfarniadau hyfywedd penodol i'r safle i ddangos bod y cyfleusterau newydd yn gyflawnadwy ac wedi'u hystyried fel rhan o'r dyraniad arfaethedig o'r cychwyn. Nodir y gofynion yn PLA5, sy'n angenrheidiol i ddatgan bod y datblygiad yn y dyfodol yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae'r Cynllun Cyflawni Seilwaith (IDP, SD77, 2022) hefyd yn darparu rhestr sengl o'r holl seilwaith angenrheidiol i ddatgan bod y datblygiad yn dderbyniol mewn termau cynllunio, gan gynnwys cyfleusterau addysg. Bydd angen i'r dyraniad ddarparu seilwaith ategol priodol fel y cyfeirir ato yn y Cynllun Cyflawni Seilwaith er mwyn gallu darparu'r cwantwm o ddatblygiad arfaethedig o fewn cyfnod y cynllun.

Bydd yr amserlenni cyflawni ar gyfer y cyfleusterau addysg newydd yn cael eu nodi trwy gytundeb adran 106, a gaiff ei fonitro trwy drothwyon meddiannaeth anheddau, i sicrhau cyflawniad amserol yr ysgolion trwy drafodaeth â'r Awdurdod Addysg Lleol.

**g) Beth yw dulliau ac amserlenni cyflawni'r safle?**

Mae Polisi Thematig PLA5 yn nodi'r gofynion penodol i'r safle ar gyfer y Tir i'r Dwyrain o'r Pîl, o fewn cyd-destun SP3. Bydd hyn yn galluogi ei weithredu, yn unol â'r Strategaeth Dwf a Gofodol a nodir yn SP1 a Dyraniadau Strategol a nodir yn SP2.

Mae'r Atodiad Gweithredu a Chyflawni hefyd yn nodi'r materion allweddol, cyfyngiadau, cyfnodau a mesurau lliniaru sy'n ofynnol i gyflawni'r safle, ac o'r rhain mae dangosyddion ac ysgogyddion monitro wedi'u pennu. Mae'n darparu trosolwg o faterion gweithredu a chyflawni penodol i'r safle, gan gynnwys cyfyngiadau safle, camau lliniaru angenrheidiol a mesurau gwneud iawn. Mae hyn yn hysbysu gwaith cynllunio, seilwaith a gofynion adran 106 y safle a bydd yn sicrhau eglurder i bawb ar y cam cais cynllunio. Bydd cytundeb adran 106 yn cael ei ddefnyddio i amlinellu ysgogyddion a throthwyon penodol i gyflawni'r holl rwymedigaethau cynllunio ar y safle.

Mae cyflawni'r safle wedi bod yn destun dadansoddiad cyfnodau penodol i'r safle (ar y cyd â hyrwyddwr y safle a'r Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai) i allu datblygu'r taflwybr tai. Rhagwelir y bydd y safle'n darparu 70 o unedau preswyl yn 2026/27, a 150 o unedau preswyl bob blwyddyn ar ôl hynny; cyfanswm o 970 o unedau preswyl yng nghyfnod y cynllun. Bydd meddiannaeth yr unedau hyn yn ffurfio sail i bennu ysgogyddion adran 106 priodol i gyflawni'r rhwymedigaethau cynllunio a gofynion seilwaith, a gaiff eu monitro gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

#### **h) A yw dyraniad y SDS yn hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun?**

Ydy, mae'r Estyniad Trefol Cynaliadwy hwn yn hanfodol i gyflawni cwantwm priodol o ddatblygiad cynaliadwy o fewn Ardal Twf Cynaliadwy y Pîl, Mynydd Cynffig a Gogledd Corneli. Mae'n cyfrif am 12% o gyfanswm y ddarpariaeth dai ac yn arddangos rhinweddau creu lleoedd uchel o ran hygyrchedd, yr amwynderau sydd ar gael a darpariaeth gyflogaeth yng nghyd-destun y sylfaen boblogaeth bresennol a'i safle yn yr hierarchaeth aneddiadau. Bydd datblygu'r safle hwn yn cyfeirio twf tuag y Prif Anheddiad Sylfaenol sy'n arddangos angen uchel am dai fel y nodir yn yr asesiad o'r farchnad dai leol a bydd yn galluogi ystod o seilwaith ategol arall i gael ei gyflawni, gan gynnwys dwy ysgol gynradd newydd, cyfleusterau hamdden, priffyrdd a gwelliannau teithio llesol, gan gynnwys pont newydd i gerddwyr a beicwyr dros y rheilffordd sy'n cysylltu'r safle'n ddiogel â'r Pîl. Cefnogir y safle gan dystiolaeth helaeth o hyfywedd a chyflawnadwyedd ac mae'n cyflwyno cyfle allweddol am ddatblygiad newydd cynaliadwy dros gyfnod y cynllun er mwyn helpu i wireddu Gweledigaeth ac Amcanion y CDLI a sicrhau gweithrediad y Strategaeth Adfywio a Thwf Cynaliadwy.