

**Gorchymyn Datblygu Lleol (Drafft)
Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw**

**Fersiwn Drafft wedi'i Addasu (Ymgynghoriad Ôl-statudol)
Mawrth 2017**

Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf



Cynnwys

Crynodeb Gweithredol

1. Cyflwyniad
2. Ymgynghoriad Anffurfiol
3. Ymgynghoriad Statudol
4. Sut i Anfon Sylwadau
5. Beth sy'n Digwydd Nesaf

Atodiad 1- Datganiad o Resymau

Atodiad 2- Gorchymyn Datblygu Lleol Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw (Fersiwn Drafft wedi'i Addasu)

Atodiad 3- Crynodeb o'r Ymgynghoriad Anffurfiol

Atodiad 4- Crynodeb o'r Ymgynghoriad Statudol

Crynodeb Gweithredol

Mae Cyngor Rhondda Cynon Taf yn gweithio gyda phartneriaid i wella strwythur a hunaniaeth Ystad Ddiwydiannol Trefforest, sy'n safle rhanbarthol arwyddocaol sy'n creu cyfleoedd cyflogaeth ac arloesi allweddol. Mae'r ardal hon sy'n cynnig cyfleoedd wedi'i lleoli mewn lleoliad strategol rhanbarthol ychydig i'r gogledd o Gyffordd 32 yr M4, yn agos i'r rhwydwaith rheilffordd a ffordd sy'n cysylltu ardaloedd poblog y cymoedd â gweddill y rhanbarth. Mae'r A470 yn hwyluso cysylltiadau â Chymoedd y De, Canolbarth Lloegr a thu hwnt drwy'r M4. Mae gan yr Ystad botensial mawr i greu manteision economaidd i'r rhanbarth oherwydd ei lleoliad delfrydol, ei chyfansoddiad, ei chysylltiadau trafnidiaeth, presenoldeb Addysg Bellach ac Addysg Uwch, a lleoliad cwmnïau angori.

Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf yn cynnig cyflwyno Gorchymyn Datblygu Lleol ar gyfer Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw gerllaw er mwyn ceisio hyrwyddo mwy o ddatblygiad yn yr ardal a helpu i gyflawni'r amcanion uchod.

Byddai'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn rhoi caniatâd cynllunio i'r datblygiadau a nodir yn y Gorchymyn. Felly, byddai'n dileu'r angen am geisiadau cynllunio ffurfiol ar gyfer datblygiadau penodol.

Mae'r ardal oddi mewn i ffin y Gorchymyn wedi'i gwahanu'n bedair rhan at ddibenion y Gorchymyn.

Ardal 1- Mae'r ardal hon yn cynnwys cyfyngiadau sylweddol. O ganlyniad, ni fyddai unrhyw ddatblygiad gweithredol yn cael ei ganiatáu yn Ardal 1, ac ni chaniateir newid defnydd oni bai bod y tir yn rhan o safle lle y byddai newid defnydd yn cael ei ganiatáu gan ran arall o'r Gorchymyn Datblygu Lleol.

Ardal 2- Er mwyn lleihau canlyniadau llifogydd, nodwyd na ddylai'r Gorchymyn ganiatáu datblygiad sylweddol mewn ardal yn y gogledd. Felly, mae'r ardal hon wedi'i neilltuo'n Ardal 2, ac ni fyddai unrhyw ddatblygiad sy'n cynyddu nifer yr adeiladau yn cael ei ganiatáu o dan y Gorchymyn yn yr ardal hon. Bydd rhai mathau o waith mân sy'n gysylltiedig ag adeiladau a defnyddiau cyfredol yn cael eu caniatáu. Hefyd, bydd newid defnydd adeiladau cyfredol yn cael ei ganiatáu ar yr amod bod y defnydd yn cydymffurfio â Pholisi Ardal Chwilio Strategol 27 o'r Gorchymyn Datblygu Lleol ac nad yw'r ardal wedi'i nodi'n "eithriadol o agored i niwed" o dan Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd.

Ardal 3- Yr holl ardaloedd nad ydynt wedi'u cynnwys yn Ardaloedd 1, 2 a 4, sy'n cynnwys y rhan fwyaf o dir oddi mewn i ffin y Gorchymyn Datblygu Lleol. Bydd defnydd tir sy'n perthyn i B1, B2 a B8 o'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yn cael ei ganiatáu, yn amodol ar eithriadau, cyfyngiadau ac amodau. Caniateir rhai mathau o ddefnydd unigryw y nodir eu bod yn debyg o ran natur i

Ddefnyddiau Dosbarth B hefyd. Hefyd, bydd Rhan 3 yn caniatáu i ddefnyddiau A1, A2 ac A3 cyfredol o dan y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd newid unrhyw ddefnydd arall o fewn Dosbarth A, yn amodol ar eithriadau, cyfyngiadau ac amodau. Hefyd, bydd Rhan 3 yn caniatáu rhai mathau o waith mân ar bob safle er mwyn caniatáu a hyrwyddo mân welliannau i fusnesau cyfredol. Nid yw'r gwaith mân a ganiateir yn cynnwys caniatáu adeiladau newydd neu gynyddu maint neu uchder adeiladau cyfredol.

Ardal 4 - ardal o fewn ffiniau'r Ganolfan Leol bresennol. Bydd datblygiadau a ganiateir gan Ran 3 yn cael eu caniatáu yn yr ardal hon. Hefyd, bydd defnyddiau A1, A2 ac A3 bach a newydd yn cael eu caniatáu yn yr ardal oherwydd defnyddiau cyfredol a'i safle canolog a hygyrch. Cyfyngir ar faint yr unedau manwerthu a ganiateir (300 metr sgwâr), er mwyn sicrhau nad oes unrhyw unedau manwerthu mawr yn cael eu hadeiladu o dan y Gorchymyn Datblygu Lleol.

Nid oes hawl i ddatblygwr gychwyn unrhyw waith datblygu o dan y Gorchymyn Datblygu Lleol nes derbyn llythyr gan y Cyngor sy'n datgan bod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion y Gorchymyn Datblygu Lleol. Bydd y Cyngor yn cydnabod dyddiad derbyn cynigion ac yn ceisio rhoi ateb llawn ymhen 10 diwrnod gwaith i dderbyn y manylion. Hefyd, ni fydd modd i unrhyw ddatblygiad gychwyn nes bod holl amodau perthnasol y datblygiad a nodir yn y Gorchymyn wedi'u bodloni.

Bydd y Gorchymyn Datblygu Lleol ar waith am 10 mlynedd. Er mwyn mesur llwyddiant ac effeithiau'r Gorchymyn Datblygu Lleol, cyhoeddir adroddiad bob blwyddyn ynghyd ag Adroddiad Monitro Blynyddol yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol.

1. Cyflwyniad

Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf yn cynnig cyflwyno Gorchymyn Datblygu Lleol (y Gorchymyn) dan Adran 61A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, fel y'i diwygiwyd, ar gyfer Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw.

Byddai'r Gorchymyn yn rhoi caniatâd cynllunio, yn amodol ar eithriadau, cyfyngiadau ac amodau ar gyfer datblygiadau a ddynodwyd gan y Gorchymyn. Byddai felly'n dileu'r angen am geisiadau cynllunio ffurfiol ar gyfer datblygiadau penodol, gyda'r nod o annog datblygiad pellach a thwf busnes ar Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw. Cynigir y bydd y Gorchymyn ar waith am 10 mlynedd ar ôl dyddiad ei fabwysiadu.

Dim ond caniatâd cynllunio a benodwyd gan y Gorchymyn fyddai'n cael ei roi. Nid yw'n oruwch na mathau eraill o ganiatâd a all fod yn ofynnol er mwyn datblygu neu weithredu ar y safleoedd. Nid yw'r Gorchymyn yn disodli unrhyw hawliau datblygu a ddyfarnwyd eisoes o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd).

Mae'r rhesymau dros gynnwys y Gorchymyn a maint y datblygiad a gynigir ynddo, ynghyd â chynllun yn dangos y ffiniau arfaethedig, wedi'u cynnwys yn y **Datganiad o Resymau yn Atodiad 1**.

Mae copi o'r **Gorchymyn Datblygu Lleol drafft, fel y'i haddaswyd yn dilyn yr ymgynghoriad**, wedi'i gynnwys yn **Atodiad 2**.

2. Ymgynghoriad Anffurfiol

Cynhaliwyd proses ymgynghori "anffurfiol" ym mis Gorffennaf ac Awst 2015, er mwyn casglu barn ar gynnwys y Gorchymyn. Gofynnwyd am farn busnesau lleol, trigolion, ymgynghoreion statudol a phartïon posibl eraill â diddordeb.

Daeth 20 o ymatebion i law, ac fe'u defnyddiwyd er mwyn helpu i ddrafftio'r Gorchymyn.

Mae crynodeb o'r **ymatebion ymgynghori anffurfiol** ar gael yn **Atodiad 3**.

3. Ymgynghoriad Statudol

Cynhaliwyd ymgynghoriad statudol o dan Erthygl 27 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiadau) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) rhwng dydd Iau 14 Ionawr a dydd Gwener 12 Chwefror 2016.

Fel rhan o'r ymgynghoriad hwn, gofynnwyd unwaith eto i fusnesau lleol, trigolion, ymgynghoreion statudol ac unrhyw bartion posibl eraill â diddordeb am eu sylwadau. Derbyniwyd 15 o ymatebion, ac mae addasiadau wedi'u gwneud i'r Gorchymyn ar sail yr ymatebion.

Mae Crynodeb o'r Ymgynghoriad, sy'n cynnwys ymatebion i'r ymgynghoriad statudol, wedi'i gynnwys yn **Atodiad 4**.

4. Beth sy'n Digwydd Nesaf

Mae angen cymeradwyaeth Gweinidogion Cymru a Chabinet y Cyngor cyn mabwysiadu'r Gorchymyn Datblygu Lleol.

Cysylltwch â Helen Winsall drwy ffonio 01443 494721 neu e-bostio helen.e.winsall@rctcbc.gov.uk i gael rhagor o wybodaeth.

ATODIAD 1

Gorchymyn Datblygu Lleol Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw

Datganiad o Resymau

1 Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r Datganiad o'r Rhesymau hwn yn cyd-fynd â'r Gorchymyn Datblygu Lleol Drafft (y Gorchymyn) ar gyfer Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw.
- 1.2 Byddai'r Gorchymyn yn rhoi caniatâd cynllunio, yn amodol ar eithriadau, cyfyngiadau ac amodau ar gyfer datblygiadau a benodwyd gan y Gorchymyn. Byddai felly'n dileu'r angen am geisiadau cynllunio ffurfiol ar gyfer datblygiadau penodol, gyda'r nod o annog datblygiadau pellach ar Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw. Cynigir y bydd y Gorchymyn ar waith am 10 mlynedd ar ôl dyddiad ei fabwysiadu.
- 1.3 Byddai'r Gorchymyn Datblygu Lleol ond yn rhoi caniatâd cynllunio yn unol â'r hyn a bennir gan y Gorchymyn. Nid yw'n disodli unrhyw fathau eraill o ganiatâd sydd eu hangen o bosibl i ddatblygu neu weithredu ar safleoedd.
- 1.4 Mae'n bwysig nodi nad yw'r Gorchymyn yn disodli unrhyw hawliau datblygu a ganiatawyd eisoes o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd). Hefyd, dylid ystyried y Gorchymyn yn set o hawliau ychwanegol er mwyn bwrw ymlaen â gwaith datblygu. Nid yw'n ddogfen bolisi ac nid yw'n effeithio ar unrhyw gais cynllunio sy'n cael ei gyflwyno ar gyfer Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw.

2 Rhesymau dros wneud y Gorchymyn

- 2.1 Mae Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw ("yr Ystad") yn ardal gyflogaeth strategol allweddol o safbwynt rhanbarthol, a nodir eu bod yn gwneud cyfraniad allweddol i economi'r De-ddwyrain. Mae'r Cyngor yn gweithio gyda phartneriaid i wella strwythur a hunaniaeth yr Ystad, gan greu cyfleoedd cyflogaeth ac arloesi allweddol. Mae'r Ystad mewn

Ileoliad strategol rhanbarthol ychydig i'r gogledd o Gyffordd 32 yr M4, yn agos i'r rhwydwaith rheilffordd a ffordd sy'n cysylltu ardaloedd poblog y cymoedd â gweddill y rhanbarth. Mae'r A470 yn hwyluso cysylltiadau â Chymoedd y De, Canolbarth Lloegr a thu hwnt drwy'r M4. Mae gan yr Ystad botensial mawr i greu manteision economaidd i'r rhanbarth oherwydd ei lleoliad delfrydol, ei chyfansoddiad, ei chysylltiadau trafnidiaeth, presenoldeb Addysg Bellach ac Addysg Uwch, a lleoliad cwmnïau angori.

2.2 Trwy gyflwyno Gorchymyn Datblygu Lleol, rydym yn ystyried y gallai hyn helpu gyda'r broses hon ac felly creu cryn fanteision adfywio a datblygu economaidd i'r Fwrdeistref Sirol, trwy annog datblygiadau pellach yn yr Ystad. Mae'r Gorchymyn yn gallu annog hyn fel a ganlyn:

- Cynyddu lefel sicrwydd i ddatblygwyr;
- Lleihau faint o amser mae'r broses gynllunio'n ei chymryd;
- Lleihau'r costau sy'n gysylltiedig â'r broses gynllunio;
- Dull defnyddiol o helpu i farchnata'r Ystad fel lleoliad da ar gyfer busnes.

2.3 Bwriedir i'r datblygiadau pellach hyn gael yr effaith ganlynol:

- Cynyddu nifer y swyddi a'r cyfleoedd hyfforddi sydd ar gael;
- Gwellu ansawdd yr amgylchedd trwy gael gwared ar safleoedd segur a disodli/ailfeddiannu adeiladau gweigion;
- Cynyddu hyder busnesau yn yr Ystad fel lle da i leoli;
- Posibilrwydd o sicrhau mwy o gyllid er mwyn buddsoddi yn y seilwaith.

3 Rhesymau dros Ddewis y Ffin

3.1 Yn fras, mae'r ffin yn dilyn Polisi Ardal Chwilio Strategol 27 yng Nghynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf. Mae ychydig o ardaloedd cyfagos eraill wedi'u hychwanegu at yr Ystad sydd naill ai'n dir gwag neu'n cynnwys safleoedd cyflogaeth yn bennaf. Mae Parc Busnes Glan-bad hefyd wedi'i ychwanegu gan ei fod yn cynnwys busnesau o natur debyg i Ystad Ddiwydiannol Trefforest gerllaw.

Ffigur 1- Cynllun y Ffin (wedi'i hamlinellu mewn **coch**)



4 Polisi Ardal Chwilio Strategol (SSA) 27

4.1 Mae'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn caniatáu datblygiad a fydd yn cefnogi gweithredu Polisi SSA 27 y Cynllun hwnnw, sef:

"Within the defined boundary of Treforest Industrial Estate / Parc Nantgarw, development, redevelopment and changes of use will be permitted for offices, research & development, light and general industry, storage and distribution (Use Classes B1, B2 and B8) and other sui generis employment generating uses which display the characteristics of B-Class Uses. Other uses including retail (A1), financial & professional services (A2), food and drink (A3), hotels (C1), non-residential institutions (D1) and assembly and leisure (D2) will only be permitted where they are complementary and ancillary to the main B class uses."

4.2 Mae Polisi SSA 27 yn caniatáu ar gyfer datblygiadau yn Nosbarthiadau Defnydd B1, B2 a B8 dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) (UCO). Fodd bynnag, mae hefyd yn caniatáu ar gyfer defnyddiau cyflogaeth eraill o natur debyg. Mae'r polisi ond yn caniatáu datblygiadau eraill os ydynt yn cael eu hystyried yn ategol ac yn gynorthwyol at brif ddiben yr Ystad, sef sicrhau nad yw'n tanseilio cyfanrwydd yr Ystad fel safle cyflogaeth.

4.3 Nod y Gorchymyn Datblygu Lleol, o fewn ffiniau'r polisi hwn, yw rhoi caniatâd cynllunio i amrywiaeth mor eang â phosib o ddatblygiadau, yn amodol ar gyfyngiadau'r safle. Mae'r Ystad wedi'i gwahanu'n bedair rhan at ddiben y Gorchymyn. Mae'r hyn a ganiateir ym mhob ardal wedi'i nodi yn Atodlen 2 i'r Gorchymyn, ac mae'n cael ei egluro yn Adrannau 6-9 isod.

5 Cyfyngiadau

5.1 Mae'r prif gyfyngiadau wedi'u hegluro isod, ac mae cynllun sy'n dangos rhai ohonynt wedi'i gynnwys yn Ffigur 2.

Perygl Llifogydd- Mae llawer o'r ardal o fewn y ffin yn rhan o barth C1 Mapiau Cyngor Datblygu Llywodraeth Cymru sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol 15, gydag ardal lai ym mharth C2. Fel arfer, byddai hyn yn cynnwys y disgwyliad bod Asesiadau Goblygiadau Llifogydd yn cael eu cyflwyno ar gyfer unrhyw beth ac eithrio mân ddatblygiadau lle mae'r effaith ar ganlyniadau llifogydd yn cael ei hystyried yn ddibwys. Felly, mae Asesiad Goblygiadau Llifogydd Strategol wedi'i gwblhau ar gyfer yr Ystad, ac mae'r asesiad hwn, ynghyd â gwaith modelu ychwanegol i ddarogan canlyniadau posibl adeiladau ychwanegol ar lifddyfroedd, wedi'i ddefnyddio i lywio'r gwaith o ddrafftio ac addasu'r Gorchymyn. Er mwyn lleihau

canlyniadau llifogydd, nodwyd yn ystod y gwaith hwn na ddylai'r Gorchymyn ganiatáu gwaith datblygu arwyddocaol mewn ardal i'r gogledd o'r Ystad (Ardal 2). Felly, nid oes unrhyw ddatblygiad sy'n cynyddu nifer yr adeiladau yn yr ardal hon yn cael ei gynnig fel rhan o'r Gorchymyn. Mae cyfyngiadau ar faint yr adeiladau a'r estyniadau a ganiateir gan y Gorchymyn yn cael eu cynnig ar gyfer gweddill yr Ystad er mwyn adlewyrchu'r cyfyngiadau a ddefnyddiwyd ar gyfer y gwaith modelu a gwblhawyd. Er gwaetha'r uchod, cydnabyddir bod y gwaith modelu yn parhau i nodi y gallai llifogydd ychwanegol oddi ar y safle y tu allan i ffiniau'r Gorchymyn ddeillio o gwblhau'r holl waith datblygu a ganiateir o dan y Gorchymyn. Felly, mae gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) bryderon o hyd yn y cyswllt hwn (Gweler Atodiad 4).

Nodir bod nifer yr eiddo ychwanegol sy'n debygol o gael eu heffeithio gan achosion o lifogydd yn gymharol fach, gan gynnwys dau eiddo preswyl mewn achosion llifogydd 1 ym mhob 100 mlynedd, a naw mewn achosion llifogydd 1 ym mhob 1,000 o flynyddoedd. Hefyd, rhagwelir mai 0.1 metr fydd dyfnder mwyaf y llifddwr. Nodir hefyd bod dyfnderoedd llifddwr yn debygol o gynyddu'n gyffredinol mewn achosion lle y rhagwelir y bydd llifogydd yn debygol o ddigwydd heb ddatblygiadau a ganiateir gan y Gorchymyn. Y tu allan i ffiniau'r Ystad, rhagwelir y bydd y cynnydd mwyaf yn nyfnder llifogydd yn 0.062 metr mewn achosion llifogydd 1 ym mhob 100 mlynedd, a 0.187 metr mewn achosion llifogydd 1 ym mhob 1,000 o flynyddoedd. Fodd bynnag, nodir bod y lleoliad sy'n berthnasol i'r ddau gynnydd yn debygol o fod o dan 1.537 metr o lifddwr mewn achos llifogydd 1 ym mhob 100 mlynedd a 2.581 metr o ddŵr mewn achos llifogydd 1 ym mhob 1,000 o flynyddoedd heb ddatblygiadau sy'n deillio o'r Gorchymyn. Rhagwelir y bydd lefel y dŵr yn cynyddu mwy yn yr Ystad ei hun, ond credir bod hyn yn peri llai o bryder oherwydd nad oes unrhyw eiddo preswyl yn yr Ystad, ac mae'n rhaid pwyso a mesur manteision posibl y Gorchymyn ar gyfer busnesau yn yr Ystad. Nid yw CNC wedi gwrthwynebu'r cynnydd mewn lefelau dŵr a ragwelir yn yr Ystad ei hun.

Felly, ar ôl ystyried sylwadau CNC a manteision economaidd posibl y Gorchymyn, ni chredir bod angen lleihau lefel y gwaith datblygu a ganiateir gan y Gorchymyn ar sail y pryderon a nodwyd gan CNC - am y rheswm canlynol yn bennaf: er bod y Gorchymyn yn cael ei ddrafftio i sicrhau bod gan gynifer o safleoedd ac adeiladau â phosibl gyfle i ddatblygu'n helaeth er mwyn helpu i wneud yr Ystad yn lleoliad deniadol ar gyfer buddsoddwyr, nid yw'n golygu o reidrwydd y bydd yr holl waith datblygu yn mynd rhagddo. Mae cofnodion yn dangos bod 70 o geisiadau cynllunio wedi'u cyflwyno ar yr Ystad rhwng dechrau 2012 a dechrau 2017, sef cyfartaledd o 14 cais cynllunio bob blwyddyn. Er bod y Gorchymyn yn ceisio cynyddu'r gyfradd hon o geisiadau a'r datblygiadau sy'n deillio ohonynt, o ystyried y ffigurau hyn, credir ei bod yn annhebygol y bydd pob busnes ar yr Ystad yn ceisio manteisio'n llawn ar ganiatâd y Gorchymyn. Felly, mae'r model yn cael ei ystyried yn "sefyllfa waethaf" i raddau helaeth yng nghyswllt perygl llifogydd sy'n annhebygol iawn o ddigwydd. Hyd yn oed yn y sefyllfa waethaf hon, credir bod y cynnydd mewn perygl llifogydd yn fach. Felly, os yw lefel y gwaith datblygu yn llai na'r hyn a

ganiateir, yn ymarferol mae'n debygol y bydd effaith y Gorchymyn ar safleoedd oddi ar y safle yn fach iawn. Hefyd, dylid nodi y bydd y Cyngor yn monitro'r Gorchymyn bob blwyddyn, a bydd cyfle i adolygu'r ddogfen. Os yw lefel y gwaith datblygu yn ymddangos yn uchel iawn, bydd modd adolygu'r mater o berygl llifogydd. Mae trafodaethau manwl wedi'u cynnal â Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynglŷn â'r mater o berygl llifogydd, ac mae gwaith sylweddol wedi'i wneud i asesu effaith y Gorchymyn ar berygl llifogydd. Mae dogfen ar wahân yn cael ei llunio sy'n trafod y pwnc hwn yn fanylach.

Gallu Traffig a Chyffyrdd- Cynhaliwyd Astudiaeth Draffig er mwyn asesu effaith y traffig a geir yn sgil y datblygiad a ganiateir gan y Gorchymyn ar allu'r cyffyrdd. Ystyriodd yr astudiaeth hon effaith datblygu saith safle gwag at ddibenion B1, B2 a B8. Os caiff yr holl safleoedd eu datblygu, daeth yr asesiad i'r casgliad y bydd y twf traffig cyffredinol yn cael rhywfaint o effaith niweidiol. Fodd bynnag, mae angen cydbwyso hyn yn erbyn y ffaith fod yr ardal yn cael ei hystyried yn allweddol i gyflogaeth, ac felly'n ardal lle byddai datblygiad priodol yn cael ei annog er gwaetha'r Gorchymyn. Ystyrir y gallai cynlluniau parcio cwrtil a chynlluniau teithio helpu i leihau unrhyw effaith ar ddiogelwch y briffordd.

Adeiladau Preswyl – Mae adeiladau preswyl cyfagos yn Stryd Oxford, Rhyd yr Helyg, Heol Tŷ Maen a Williams Place, yn ogystal ag eraill yn y cyffiniau. Bwriedir cyflwyno clustogfa 35 metr o amgylch cwrtilau'r adeiladau preswyl. Ni fyddai'r Gorchymyn yn caniatáu datblygiad gweithredol yn yr ardal hon er mwyn lleihau'r effaith ar adeiladau preswyl.

Adeiladau Rhestredig - Mae'r rhain a'u cwrtilau wedi'u heithrio o'r Gorchymyn dan y gyfraith. Mae datblygiad gweithredol hefyd wedi'i eithrio o glustogfa 10 metr o amgylch adeiladau rhestredig sydd y tu allan i'r cwrtilau, er mwyn lleihau'r effaith ar leoliad adeiladau rhestredig. Cyfyngir ar uchder adeiladau newydd ac estyniadau ymhellach yn Rhan 1 os yw'r datblygiad o fewn 15 metr o gwrtil adeilad rhestredig.

Prif Gyflenwad Nwy Gwasgedd Uchel - Mae hwn wedi'i leoli ar ffin ddeheuol y Gorchymyn arfaethedig. Cynigir cyflwyno 165 metr o hawddfaint o boptu'r prif bibellau nwy, a fyddai'n eithrio datblygiad o'r Gorchymyn. Bydd hyn yn sicrhau cydymffurfiaeth â chyngor yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch ar leoliad datblygiad mewn perthynas â phrif gyflenwad nwy gwasgedd uchel. Hefyd, mae cwmni Wales and West Utilities wedi nodi na ddylai'r Gorchymyn ganiatáu datblygiadau sy'n cynnwys gwaith cloddio yn agos i'r pibellau.

Lein y Rheilffordd – Mae hon wedi'i lleoli i orllewin y safle. Mae Network Rail wedi gofyn i ni ymgynghori â nhw ynghylch unrhyw ddatblygiad o fewn 10 metr i'r cledrau. Gan y byddai hyn yn ychwanegu elfen o ansicrwydd i'r Gorchymyn, ni fyddai datblygiad gweithredol yn cael ei ganiatáu gan y Gorchymyn yn yr ardal hon.

Ystlumod – Mae ystlumod yn Rhywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd ac mae gan y Cyngor ddyletswydd gyfreithiol i'w hystyried wrth arfer ei swyddogaethau cynllunio. Oherwydd lleoliad yr Ystad ar hyd afon Taf, mae'r ardal yn cael ei hystyried yn gynefin posibl i ystlumod. Cyn caniatáu datblygiad o dan y Gorchymyn, bydd angen i unrhyw asesiad ddangos bod y safle'n annhebygol o fod yn gynefin i ystlumod, a bod natur y cynnig yn annhebygol o effeithio ar ystlumod. Fel arall, bydd angen cwblhau arolwg ystlumod boddhaol ymlaen llaw. Defnyddir cwestiwn 6 o'r ffurflen gais a ffotograffau sydd wedi'u cyflwyno i benderfynu a oes angen cynnal arolwg ystlumod. Hefyd, bydd y rhain yn penderfynu a oes posibilrwydd y bydd adar yn nythu ar y safle, ac os oes posibilrwydd, bydd angen cydymffurfio ag amod priodol yn ymwneud â bywyd gwyllt ac adeiladu.

Tirweddu Cyfredol - Tra bod modd clirio rhywfaint o'r gwaith tirweddu os oes angen, mae rhai o elfennau tirweddu'r Ystad yn cael eu hystyried yn rhai sy'n gwneud cyfraniad helaeth i leoliad ac amgylchedd yr ardal. Disgwylir y bydd yr elfen hon yn cael ei chynnwys mewn unrhyw gynllun tirweddu gofynnol yn unol â'r amodau. Mae hyn yn cynnwys coed llawn dwf, a allai ddarparu cynefin posibl ar gyfer ystlumod ac adar.

Cyrsiau dŵr – Mae afon Taf yn llifo drwy'r Ystad, ac mae ffin yr ardal yn cynnwys nifer o fân gyrsiau dŵr eraill. Er mwyn diogelu'r cyrsiau dŵr agored, rydym yn cynnig sefydlu clustogfa o 7 metr, ac ni fyddai'r Gorchymyn yn caniatáu datblygiad gweithredol yn yr ardal hon.

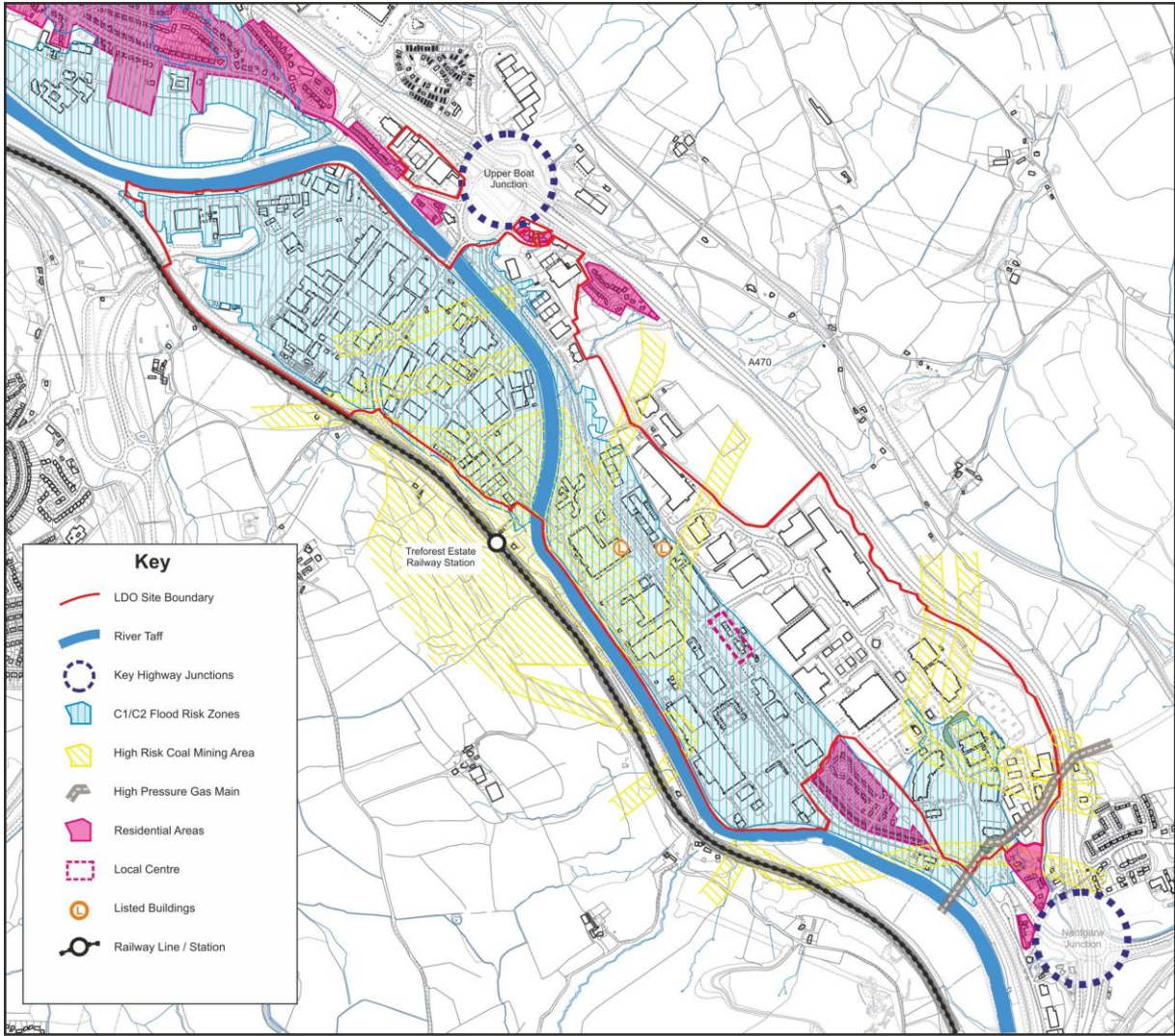
Perygl mwyngloddio – Mae rhan sylweddol o'r Ystad yn rhan o Ardaloedd Risg Uchel Mwyngloddio. Ar gais yr Awdurdod Glo, cynigiwyd amod i gyflwyno adroddiad mwyngloddio ar gyfer datblygiadau yn yr ardaloedd hyn. Yn ogystal, ni fyddai'r Gorchymyn yn caniatáu datblygiad gweithredol dros hen fynedfeydd pyllau glo a'u parthau o ddylanwad. Nid yw lleoliadau mynedfeydd pyllau glo wedi'u cyhoeddi am resymau cyfrinachedd.

Olion Archeolegol- Mae Ymddiriedolaeth Archeolegol Morgannwg Gwent wedi awgrymu y gall fod olion archeolegol yn yr ardal a gynigir i'w chynnwys yn y Gorchymyn. Fodd bynnag, er bod amod wedi'i gynnig yn wreiddiol mewn perthynas ag ymchwiliad archeolegol, nid yw cofnodion y Cyngor yn dangos bod unrhyw gofnodion yn bodoli oddi mewn i ffin y Gorchymyn. Felly, nid yw'n cael ei ystyried bod angen amod o'r fath.

Tir Halogedig - Oherwydd natur ddiwydiannol y tir, ystyrir bod potensial mawr i'r tir gael ei halogi. Cynigir amod i fynd i'r afael â'r mater hwn.

Carthffosydd a Phrif Bibellau Dŵr - Mae Dŵr Cymru wedi nodi bod nifer o brif bibellau dŵr yn croesi'r safle. Ni fyddai unrhyw adeiladau, adeileddau a gwaith newid lefelau tir yn cael eu caniatáu o fewn 3 metr i'r pibellau hyn, ac eithrio ffensys ffiniau.

Ffigur 2- Cynllun Cyfyngiadau



6 Esboniad o Ran 1: Ardal 1

6.1 Mae Ardal 1 yn cynnwys y tir canlynol:

- Tir sydd wedi'i leoli o fewn 35 metr i ffin cwrtil preswyl;
- Tir sydd wedi'i leoli o fewn 10 metr i lein y rheilffordd, sydd wedi'i liwio'n wyrdd yn Atodlen 5;
- Tir sy'n rhan o fynedfeydd pwll glo a gofnodir, neu sydd oddi mewn i'w parth dylanwad;
- Tir sydd o fewn 10 metr i adeilad sydd wedi'i restru oherwydd ei ddiddordeb hanesyddol neu bensaernïol arbennig o dan Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 (fel y'i diwygiwyd);
- Tir sydd o fewn 7 metr i gwrs dŵr agored;
- Tir sydd o fewn 165 metr i'r prif gyflenwad nwy gwasgedd uchel, fel y'i nodir mewn llinell frown yn Atodlen 5.

6.2 Bwriedir i Ardal 1 gynnwys yr holl ardaloedd lle y byddai cyn lleied o ddatblygiad â phosibl yn cael ei ganiatáu gan y Gorchymyn oherwydd y cyfyngiadau a amlinellwyd yn Adran 5 uchod. Ni fyddai unrhyw ddatblygiad gweithredol yn cael ei ganiatáu yn Ardal 1, a byddai newid defnydd o dir ond yn cael ei ganiatáu os yw'r tir yn rhan o safle lle y caniateir newid defnydd mewn rhan arall o Atodlen 2 i'r Gorchymyn. Os caniateir newid defnydd o dan y Gorchymyn, byddai unrhyw ran o'r safle sy'n rhan o dir yn Ardal 1 yn cael ei defnyddio at ei diben cyfredol yn unig, e.e. os yw'n cael ei defnyddio ar gyfer maes parcio ar hyn o bryd mewn perthynas â defnydd cyfredol, bydd modd ei defnyddio fel maes parcio yn unig mewn perthynas â'r defnydd newydd a ganiateir gan y Gorchymyn, oni bai bod yr ardal yn cael ei defnyddio ar gyfer tirweddu, neu at ddiben anweithredol arall.

6.3 Nod y dull gweithredu hwn yw sicrhau nad yw pob safle yn y Gorchymyn yn cael ei eithrio o ddatblygiad a ganiateir gan y Gorchymyn oherwydd bod rhan o'r safle oddi mewn i Ardal 1. Hefyd bydd yn parhau i gyfyngu ar ddatblygiad mewn rhannau o'r safleoedd sydd oddi mewn i Ardal 1 er mwyn mynd i'r afael â'r cyfyngiadau sy'n bodoli yno.

7. Esboniad o Ran 2 - Ardal 2

7.1 Er mwyn lleihau canlyniadau llifogydd, nodwyd na ddylai'r Gorchymyn ganiatáu datblygiad sylweddol mewn ardal yng ngogledd yr Ystad. Felly, mae'r ardal hon wedi'i neilltuo'n Ardal 2, ac ni fyddai unrhyw ddatblygiad sy'n cynyddu nifer yr adeiladau yn cael ei ganiatáu o dan y Gorchymyn yn yr ardal hon. Mae'r adeiladau hyn yr un fath â'r rhai a ganiateir o dan Ran 3, ac maent wedi'u hesbonio yn Adran 8. Hefyd, bydd newid defnydd adeiladau cyfredol yn cael ei ganiatáu ar yr amod

bod y defnydd yn cydymffurfio â Pholisi Ardal Chwilio Strategol 27 o'r Gorchymyn ac nad yw'r ardal wedi'i nodi'n "eithriadol o agored i niwed" o dan Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd.

8. Esboniad o Ran 3 - Ardal 3

- 8.1 Mae Ardal 3 yn cynnwys yr holl ardaloedd nad ydynt wedi'u cynnwys gan Ardaloedd 1, 2 a 4, ac sy'n cynnwys y rhan fwyaf o dir oddi mewn i'r Ystad.
- 8.2 Byddai'r holl ddefnyddiau sy'n dod o dan rannau B1, B2 a B8 y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yn cael eu caniatáu, yn amodol ar eithriadau, cyfyngiadau ac amodau. Mae defnyddiau eraill a restrir yn ddefnyddiau *sui generis* sy'n cael eu hystyried yn debyg o ran cymeriad i ddefnyddiau Dosbarth B, sy'n cael eu hystyried yn rhai a ganiateir o dan bolisi Ardal Chwilio Strategol 27, yn rhinwedd y ffaith eu bod yn atodol i swyddogaethau'r Ystad. Nid yw defnyddiau manwerthu yn cael eu cynnwys, ac maent wedi'u cynnwys yn Rhan 9.
- 8.3 Byddai masnachdai a stordai *Cash and Carry* yn cael eu caniatáu o dan y rhan hon cyn belled â'u bod yn cael eu hystyried yn rhai sy'n perthyn i Ddosbarth B8 (storio a dosbarthu) y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd. Yn gyffredinol, ni ddylai rhan masnachdy sydd ar gael i'r cyhoedd lenwi dros 25% o lawr y siop o fewn adeilad a ddefnyddir at ddiben B8, er mwyn i'r safle barhau i gael ei ystyried yn safle at ddefnydd B8. Ni fyddai defnydd o stordy *Cash and Carry* yn cael ei ystyried yn ddefnydd B8 oni bai bod gwerthu nwyddau i'r cyhoedd yn rhan fach iawn ac ategol o'r gwaith.
- 8.4 Byddai Rhan 3 hefyd yn caniatáu i ddefnyddiau A1, A2 ac A3 cyfredol o dan y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd newid i unrhyw ddefnydd arall oddi mewn i Ddosbarth A, yn amodol ar eithriadau, cyfyngiadau ac amodau. Ni ystyrir y byddai hyn yn effeithio ar natur ddiwydiannol yr Ystad yn bennaf, ac ystyrir y byddai'n cyd-fynd â Pholisi Ardal Chwilio Strategol 27.
- 8.5 Yn ogystal, byddai Rhan 3 yn caniatáu ar gyfer mân ddatblygiadau gweithredol ar bob safle, yn amodol ar eithriadau, cyfyngiadau ac amodau, waeth a fyddai'r defnyddiau cyfredol yn cydymffurfio â Pholisi Ardal Chwilio Strategol 27. Mae hyn er mwyn caniatáu ac annog mân welliannau i fusnesau cyfredol. Nid yw'r gweithiau hyn yn caniatáu adeiladau newydd neu gynyddu maint neu uchder adeiladau cyfredol. Felly, ystyrir bod y Rhan hon yn cydymffurfio â Pholisi Ardal Chwilio Strategol 27. Nid yw'r mathau o waith a fyddai'n cael eu caniatáu o dan fân ddatblygiadau gweithredol yn cynnwys adeiladau newydd neu gynyddu maint neu uchder adeiladau cyfredol. Felly, ni ystyrir nad yw hyn yn cydymffurfio â Pholisi Ardal Chwilio Strategol 27.

- 8.6 Caniateir cysgodfeydd, fel rhai ar gyfer smygu neu gadw beics, gan eu bod yn cael eu hystyried yn gyfleusterau achlysurol ar gyfer adeiladau yn hytrach nac yn creu arwynebedd llawr newydd. Rhoddir cyfyngiadau ar fesuriadau er mwyn sicrhau eu bod yn parhau'n weithiau bach.

9 Esboniad o Ran 4- Ardal 4

- 9.1 Mae Ardal 4 yn cynnwys ardal oddi mewn i'r Ganolfan Leol gyfredol. Byddai datblygiadau a ganiateir gan Ran 3 yn cael eu caniatáu yn yr ardal hon. Hefyd, byddai'r Rhan hon yn caniatáu defnyddiau A1, A2 ac A3 bach, newydd oddi mewn i Ardal 4, gan ei fod yn cael ei ystyried yn lleoliad mwyaf addas ar gyfer datblygiad o'r fath oherwydd ei ddefnyddiau cyfredol a'i safle canolog a hygyrch.
- 9.2 Mae cyfyngiad ar faint yr uned fanwerthu a gaiff ei chaniatáu (300 metr sgwâr), er mwyn sicrhau nad yw unedau manwerthu mawr yn cael eu hadeiladu dan y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd. Ystyrir bod hyn, yn ogystal â'r ardal gymharol fach lle byddai hyn yn cael ei ganiatáu, yn cydymffurfio â Pholisi Ardal Chwilio Strategol 27 a Pholisi Cynllunio Cymru (Manwerthu a Chanol Trefi), trwy hwyluso masnach ar raddfa fach a fyddai'n cael ei ystyried yn ychwanegu at, ac nid yn newid, cymeriad diwydiannol yr Ystad, nac yn niweidio Pontypridd neu unrhyw ganolfan fanwerthu arall.
- 9.3 Dylid nodi bod Unedau A1, a ganiateir gan y Gorchymyn, yn destun yr Ardoll Seilwaith Cymunedol o hyd.

10 Llythyr Cydymffurfiaeth, Paramedrau Dylunio a Chyflawni Amodau

- 10.1 Ni chaniateir symud ymlaen ag unrhyw ddatblygiad dan y Gorchymyn oni bai bod y datblygwr wedi cael llythyr gan y Cyngor sy'n dweud bod y datblygiad yn cydymffurfio ag Atodlen 1 a 2 o'r Gorchymyn. Byddai'r datblygwr yn gorfod cyflwyno cynlluniau a ffurflen gais i ddangos bod y datblygiad yn cydymffurfio. Mae'r ffurflen gais arfaethedig a'r wybodaeth ofynnol wedi'u nodi yn Atodlen 8. Nid yw mor fanwl â'r hyn sy'n ofynnol gan y rhan fwyaf o geisiadau cynllunio, ond mae'n angenrheidiol fel bod gan y Cyngor ddigon o wybodaeth i wirio bod y cynnig yn cydymffurfio ag atodlenni perthnasol y

Gorchymyn. Byddai'r Cyngor yn cydnabod ei fod wedi derbyn y cynigion ac yn ceisio ymateb yn llawn o fewn 10 diwrnod i dderbyn y manylion.

- 10.2 Ni fyddai unrhyw ddatblygiad yn cael caniatâd i ddechrau hyd nes bod pob amod perthnasol yn Atodlen 4 y Gorchymyn wedi'i gyflawni. Mae'r tabl yn Atodlen 4 yn nodi pryd y byddai'r amodau'n cael eu hystyried yn berthnasol. Mae'r rhain yn debyg i'r amodau a fyddai'n ofynnol i unrhyw ganiatâd cynllunio trwy'r broses ymgeisio safonol. Dylid nodi y gallai unrhyw fethiant i gyflawni amod arwain at yr angen am gais cynllunio ôl-weithredol. Byddai ffioedd a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru o dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffioedd am Geisiadau, Ceisiadau Tybiedig ac Ymweliadau Safle) (Cymru) 2015 yn berthnasol i'r amodau hyn. Cost y ffioedd ar hyn o bryd yw £95 fesul cais, ac mae modd eu lleihau drwy gyflwyno manylion nifer o amodau o dan un cais. Bydd y llythyr cydymffurfiaeth yn nodi pa amodau sy'n cael eu hystyried yn berthnasol i'r cynnig penodol.

11 Cod Dylunio/Canllaw i Ddefnyddwyr

- 11.1 Bydd y Gorchymyn a fabwysiedir yn cynnwys Cod Dylunio/Canllaw i Ddefnyddwyr sy'n nodi egwyddorion dylunio ar gyfer datblygiadau a ganiateir o dan y Gorchymyn, ac yn egluro'r system er mwyn helpu datblygwyr i gydymffurfio â hi. Mae'r Cod Dylunio/Canllaw i Ddefnyddwyr yn cael eu datblygu ar hyn o bryd, ac mae adborth o'r broses ymgynghori yn cael ei ddefnyddio.

12 Monitro Dangosyddion

- 12.1 Er mwyn mesur llwyddiant ac effeithiau'r Gorchymyn, cyhoeddir adroddiad blynyddol ynghyd ag Adroddiad Monitro Blynyddol yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol. Awgrymir defnyddio'r dangosyddion canlynol i fesur llwyddiant ac effeithiau'r Gorchymyn bob blwyddyn:

- Nifer y ceisiadau dilys ar gyfer Llythyrau Cydymffurfiaeth;
- Canran y Llythyrau Cydymffurfiaeth a gyhoeddir mewn perthynas â cheisiadau dilys perthnasol;
- Canran y ceisiadau datblygu cyffredinol ar yr Ystad a gyhoeddir gyda Llythyr Cydymffurfiaeth;

- Cyfanswm yr arwynebedd llawr a gyhoeddir gyda Llythyr Cydymffurfiaeth;
- Canran y Llythyrau Cydymffurfiaeth a gyhoeddir ymhen 10 diwrnod gwaith;
- Nifer y datblygiadau sy'n cael eu dechrau o dan y Gorchymyn;
- Nifer y datblygiadau sy'n cael eu cwblhau o dan y Gorchymyn;
- Cyfanswm yr arwynebedd llawr a gwblheir o dan y Gorchymyn (o'r ffurflen gais);
- Cyfanswm y swyddi sy'n cael eu creu o dan y Gorchymyn (o'r ffurflen gais);
- Yr amrywiaeth o ddefnyddiau yn yr Ystad;
- Capasiti'r rhwydwaith carthffosiaeth sy'n gwasanaethu'r Ystad (gwybodaeth ar gael gan Dŵr Cymru);
- Faint o arwynebedd llawr ychwanegol sy'n cael ei greu yn y parthau "C" ar Fap Cyngor Datblygu Llywodraeth Cymru ar gyfer Perygl Llifogydd.

ATODIAD 2

Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd)

Gorchymyn Datblygu Lleol Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw (Copi drafft wedi'i addasu)

Diffiniadau

Yn y Gorchymyn hwn:

Mae pob diffiniad yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) yn berthnasol i'r Gorchymyn Datblygu Lleol hwn, oni bai bod diffiniad gwahanol wedi'i nodi yn y Gorchymyn hwn.

Mae “Ardal 1” yn cynnwys y tir canlynol:

- Tir sydd wedi'i leoli o fewn 35 metr i ffin cwrtil preswyl;
- Tir sydd wedi'i leoli o fewn 10 metr i lein y rheilffordd, sydd wedi'i liwio'n wyrdd yn Atodlen 5;
- Tir sy'n rhan o fynedfeydd pwll glo a gofnodir, neu sydd oddi mewn i'w parth dylanwad;
- Tir sydd o fewn 10 metr i adeilad sydd wedi'i restru oherwydd ei ddiddordeb hanesyddol neu bensaernïol arbennig o dan Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 (fel y'i diwygiwyd);
- Tir sydd o fewn 7 metr i gwrs dŵr agored;
- Tir sydd o fewn 165 metr i'r prif gyflenwad nwy gwasgedd uchel, fel y'i nodir mewn llinell frown yn Atodlen 5.

Mae “Ardal 2” yn cynnwys y tir sydd wedi'i liwio'n goch yn Atodlen 6;

Mae “Ardal 3” yn cynnwys y tir nad yw wedi'i gynnwys yn Ardaloedd 1, 2 neu 4;

Mae “Ardal 4” yn cynnwys y tir sydd wedi'i liwio'n las yn Atodlen 7;

Ystyr “adeilad” yw adeilad sy'n bodoli'n bennaf er mwyn darparu arwynebedd llawr ar gyfer diben penodol;

Mae ystyr “Datblygiad EIA” yn cyfateb i’r ystyr a nodir yn rheoliad 2(1) o Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2016;

Ystyr “estyniad” yw cynyddu maint adeilad neu strwythur;

Ystyr “gwaith allanol” yw gwaith i rannau o’r safle ar wahân i’r adeiladau, gan gynnwys codi tiroedd caeedig/clostiroedd, tirweddu caled, goleuadau, datblygiadau ynni adnewyddadwy a mannau gwefru cerbydau;

Ystyr “arwynebedd llawr” yw cyfanswm yr arwynebedd llawr mewn adeilad neu adeiladau;

Ystyr “pwynt uchaf y to” yw pwynt uchaf strwythur y to, ac eithrio unrhyw simneiau, erialau neu unrhyw strwythurau eraill sy’n sownd i’r to;

Ystyr “tir” yw tir sydd oddi mewn i ffin y Gorchymyn, gan gynnwys tir sydd wedi’i orchuddio ag adeiladau a strwythurau;

Ystyr “cwrs dŵr agored” yw sianel unrhyw ran o gwrs dŵr nad yw wedi’i sianelu;

Ystyr “cysgodfa” yw strwythur agored gan mwyaf sy’n cael ei ddefnyddio’n bennaf fel lloches rhag tywydd gwael y tu allan, fel cysgodfeydd beics, cysgodfeydd bysiau, cysgodfeydd smygu a chysgodfeydd trolis siopa;

Ystyr “safle” yw’r darn o dir sy’n ffurfio’r uned cynllunio gweithredol, neu a fydd yn ffurfio uned cynllunio gweithredol yn dilyn datblygiad a ganiateir gan y Gorchymyn;

Ystyr “strwythur” yw strwythur sy’n codi dros lefel y tir, ond nad darparu unrhyw arwynebedd llawr at ddiben penodol yw ei amcan pennaf.

Gorchymyn Datblygu Lleol Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw (Fersiwn Drafft Wedi'i Addasu)

1. Mae'r Gorchymyn Datblygu Lleol ("y Gorchymyn") hwn yn cael ei wneud gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf ("y Cyngor") dan Adran 61A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) a bydd yn cael ei ddisgrifio fel Gorchymyn Datblygu Lleol Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw 2016.
2. Daw'r Gorchymyn hwn i rym ar y dyddiad y caiff ei fabwysiadu gan y Cyngor, a bydd yn aros yn weithredol am gyfnod o 10 mlynedd o'i fabwysiadu – ar ôl hynny, bydd yn mynd yn ddi-rym.
3. Mae'r Gorchymyn hwn yn ymwneud â'r tir ag ymylon coch sydd ar y map yn Atodlen 1 yn unig.
- 4. Mae'r Gorchymyn hwn yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiadau o fewn Atodlen 2, yn amodol ar yr eithriadau, y cyfyngiadau a'r amodau a nodir yn y Gorchymyn hwn.**
5. Nid oes unrhyw ran o'r Gorchymyn hwn yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer gwaith datblygu sy'n ddatblygiad EIA.
6. Nid oes unrhyw ran o'r Gorchymyn hwn yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad sy'n effeithio ar adeilad rhestredig yn unol ag ystyr Adran 1 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, neu o fewn cwrtil adeilad rhestredig.
7. Nid oes unrhyw ran o'r Gorchymyn hwn yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiadau sy'n cynnwys y canlynol ar unrhyw safle:
 - i. Unrhyw foeler sy'n cynhyrchu dros 5 Megawat (thermol);
 - ii. Unrhyw foeler neu ffwrnais biomas sy'n cynhyrchu dros 50 cilowat (thermol);
 - iii. Tri chant neu fwy o lefydd parcio cerbydau ychwanegol.
8. Gall y Gorchymyn hwn gael ei ddirymu neu ei adolygu unrhyw bryd cyn iddo fynd yn ddi-rym ar ôl deng mlynedd o'i fabwysiadu.
9. Os yw caniatâd a roddwyd gan y Gorchymyn yn cael ei ddileu oherwydd bod y Gorchymyn wedi'i ddirymu, ei ddiwygio neu wedi mynd yn ddi-rym ddeng mlynedd ar ôl ei fabwysiadu, caniateir cwblhau unrhyw ddatblygiad a ddechreuwyd o dan fersiwn y Gorchymyn a oedd ar waith adeg dechrau'r datblygiad.

10. Nid oes unrhyw ran o'r Gorchymyn hwn yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad sy'n mynd yn groes i un o amodau'r caniatâd cynllunio oni bai bod y rheswm am yr amod hwnnw yn cael yr effaith o ddatgan mai diben yr amod yw egluro graddfa'r caniatâd a roddwyd.

Atodlen 1- Ffin y Gorchymyn Datblygu Lleol



Atodlen 2- Datblygiadau a ganiateir gan y Gorchymyn

Rhan 1- Ardal 1

A. Datblygiadau a Ganiateir yn Ardal 1:

i. Newid defnydd o dir, os yw'r tir yn rhan o safle lle y caniateir newid defnydd mewn rhan arall o'r atodlen hon.

B. Datblygiadau Nas Caniateir yn Ardal 1:

i. Nid yw Rhan 1 yn caniatáu datblygiad gweithredol yn Ardal 1;

ii. Os yw datblygiad yn cael ei ganiatáu ar safle sy'n cynnwys newid defnydd o dir yn Ardal 1, ni fydd modd defnyddio unrhyw ran o'r tir yn Ardal 1 ar sail weithredol at unrhyw ddiben newydd.

C. Amodau- Caniateir datblygiad gan Ran 1 yn amodol ar yr amodau canlynol:

i. Derbyn llythyr cydymffurfiaeth, yn unol â'r hyn a nodir yn Atodlen 3;

ii. Yr amodau a nodir yn Atodlen 4, os ydynt yn berthnasol i'r datblygiad a ganiatawyd.

Rhan 2- Ardal 2

A. Datblygiadau a Ganiateir yn Ardal 2 - Newid Adeiladau a Strwythurau Cyfredol, Gwaith Allanol a Darparu Cysgodfeydd:

- i. Newidiadau i adeiladau a strwythurau cyfredol nad ydynt yn cynyddu maint yr adeilad neu'r strwythur;
- ii. Gwaith allanol;
- iii. Darparu cysgodfeydd.

B. Datblygiadau Nas Caniateir yn Ardal 2- Newidiadau i Adeiladau a Strwythurau Cyfredol, Gwaith Allanol a Darparu Cysgodfeydd:

- i. Nid yw Rhan 2A yn caniatáu datblygiadau oni bai bod y safle'n cael ei ystyried yn safle sy'n annhebygol o fod yn gynefin i ystlumod, neu fod y gwaith yn cael ei ystyried i fod â photensial isel i effeithio ar ystlumod, neu fod arolwg ystlumod boddhaol wedi'i dderbyn.
- ii. Nid yw Rhan 2A yn caniatáu unrhyw ddatblygiad sy'n arwain at gynyddu uchder adeilad neu strwythur cyfredol, ac eithrio datblygiadau ynni adnewyddadwy, unedau aerdymheru a seilwaith band eang;
- iii. Nid yw Rhan 2A yn caniatáu datblygiadau ynni adnewyddadwy, seilwaith band eang ac unedau aerdymheru sydd ynghlwm wrth adeilad neu strwythur cyfredol neu adeilad neu strwythur sydd â chaniatâd cynllunio os yw'r datblygiad yn ymwthio allan mwy na 5 metr o ran uchaf to adeilad neu bwynt uchaf unrhyw strwythur.
- iv. Nid yw Rhan 2A yn caniatáu cysgodfeydd sydd dros 3 metr o uchder neu dros 25 metr sgwâr;
- v. Nid yw Rhan 2A yn caniatáu strwythurau neu weithrediadau peirianyddol sy'n cynnwys gwaith allanol os ydynt dros 3 metr o uchder i'r pwynt uchaf o lefel y tir presennol, ac eithrio seilwaith band eang;

vi. Nid yw Rhan 2A yn caniatáu codi strwythurau neu gysgodfeydd, neu wneud newidiadau i lefelau tir, ymhen 3 metr i garthffos neu brif bibell ddŵr, ac eithrio ffensys ffin, oni bai bod Dŵr Cymru yn darparu tystiolaeth bod hyn yn foddhaol yn eu barn nhw, neu eu bod yn fodlon bod modd dargyfeirio'r garthffos neu'r brif bibell ddŵr.

C. Amodau a Chyfyngiadau yn Ardal 2- Newidiadau i Adeiladau a Strwythurau Cyfredol, Gwaith Allanol a Darparu Cysgodfeydd. Caniateir Datblygiadau gan Ran 2D yn amodol ar yr amodau canlynol:

- i. Derbyn llythyr cydymffurfiaeth, yn unol â'r hyn a nodir yn Atodlen 3;
- ii. Yr amodau a nodir yn Atodlen 4, os ydynt yn berthnasol i'r datblygiad a ganiatawyd;
- iii. Mae'n rhaid i bob datblygiad ategu neu ychwanegu at y defnydd o'r tir a ganiateir.

D. Datblygiadau a Ganiateir yn Ardal 2 - Newid Defnydd Manwerthu Cyfredol i Ddefnydd Manwerthu gwahanol:

i. Newid defnydd tir, adeiladau a strwythurau o unrhyw ddefnydd A1, A2 neu A3 cyfredol yn unol â diffiniad Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) 1987 i unrhyw ddefnydd arall oddi mewn i Ddosbarth A o'r Gorchymyn hwnnw.

E. Datblygiadau Nas Caniateir yn Ardal 2 - Newid Defnydd Manwerthu Cyfredol i Ddefnydd Manwerthu gwahanol:

i. Nid yw Rhan 2D yn caniatáu unrhyw fath o ddatblygiad gweithredol.

F. Amodau a Chyfngiadau yn Ardal 2 - Newid Defnydd Manwerthu Cyfredol i Ddefnydd Manwerthu gwahanol. Caniateir datblygiadau gan Ran 2G yn amodol ar yr amodau canlynol:

i. Derbyn llythyr cydymffurfiaeth, yn unol â'r hyn a nodir yn Atodlen 3;

ii. Yr amodau a nodir yn Atodlen 4, os ydynt yn berthnasol i'r datblygiad a ganiatawyd.

Rhan 3- Ardal 3

A. Datblygiadau a Ganiateir yn Ardal 3 - Tir, Adeiladau a Strwythurau at Ddibenion Penodol:

i. Datblygu tir, adeiladau a strwythurau at y dibenion cyfredol neu arfaethedig canlynol, neu at ddiben sy'n ategu neu'n ychwanegu at y defnydd o'r safle ar gyfer un o'r canlynol:

- Dosbarthiadau B1, B2 a B8 o Orchymyn Defnydd Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd);
- Llogi a gwerthu cerbydau;
- Llogi cyfarpar/offer;
- Ierdydd adeiladwyr;
- Golchdai diwydiannol;
- Cyfleusterau ffitrwydd a champfeydd; a
- Chyfleusterau hyfforddiant galwedigaethol.

B. Datblygiadau Nas Caniateir yn Ardal 3- Tir, Adeiladau a Strwythurau at Ddibenion Penodol:

i. Nid yw Rhan 3A yn caniatáu datblygiadau oni bai bod y safle'n cael ei ystyried yn safle sy'n annhebygol o fod yn gynefin i ystlumod, neu fod y gwaith yn cael ei ystyried i fod â photensial isel i effeithio ar ystlumod, neu fod arolwg ystlumod boddhaol wedi'i dderbyn.

ii. Nid yw Rhan 3A yn caniatáu adeiladau, estyniadau neu strwythurau ymhen 2 fetr i ffin safle, ac eithrio dull amgáu a seilwaith band eang;

iii. Nid yw Rhan 3A yn caniatáu adeiladau, estyniadau neu strwythurau ymhen 5 metr i ffin safle, ac eithrio dull amgáu a seilwaith band eang;

- iv. Nid yw Rhan 3A yn caniatáu adeiladau, strwythurau neu estyniadau sydd dros 20 metr o uchder i bwynt uchaf to adeilad neu bwynt uchaf unrhyw strwythur, ac eithrio datblygiadau ynni adnewyddadwy, unedau aerdymheru a seilwaith band eang sydd ynghlwm wrth adeilad neu strwythur cyfredol neu adeilad neu strwythur sydd â chaniatâd cynllunio;
- v. Nid yw Rhan 3A yn caniatáu adeiladau, strwythurau neu estyniadau sydd dros 10 metr o uchder, ac eithrio datblygiadau ynni adnewyddadwy, unedau aerdymheru a seilwaith band eang sydd ynghlwm wrth adeilad neu strwythur cyfredol neu adeilad neu strwythur sydd â chaniatâd cynllunio, ymhen 15 metr i ffin cwrtil adeilad rhestredig;
- vi. Nid yw Rhan 3A yn caniatáu datblygiadau ynni adnewyddadwy, seilwaith band eang ac unedau aerdymheru sydd ynghlwm wrth adeilad neu strwythur cyfredol neu adeilad neu strwythur sydd â chaniatâd cynllunio os yw'r datblygiad yn ymwthio allan mwy na 5 metr o ran uchaf to adeilad neu bwynt uchaf unrhyw strwythur;
- vii. Nid yw Rhan 3A yn caniatáu codi adeiladau, estyniadau neu strwythurau, neu newid lefelau tir, ymhen 3 metr i garthffos neu brif bibell ddŵr, ac eithrio ffensys ffin, oni bai bod Dŵr Cymru yn darparu tystiolaeth bod hyn yn foddhaol yn eu barn nhw, neu eu bod yn fodlon bod modd dargyfeirio'r garthffos neu'r brif bibell ddŵr.

C. Amodau a Chyfyngiadau yn Ardal 3- Tir, Adeiladau a Strwythurau at Ddibenion Penodol. Caniateir datblygiadau gan Ran 3A yn amodol ar yr amodau canlynol:

- i. Derbyn llythyr cydymffurfiaeth, yn unol â'r hyn a nodir yn Atodlen 3;
- ii. Yr amodau a nodir yn Atodlen 4, os ydynt yn berthnasol i'r datblygiad a ganiatawyd.

D. Cyfyngiadau - Tir, Adeiladau a Strwythurau at Ddibenion Penodol. Cyfyngiadau i ddatblygiadau a ganiateir gan Ran 3A:

- i. Lle bo'r safle yn rhydd o unrhyw adeiladau ar 31 Rhagfyr 2015 ac yn mynd i gael ei ddatblygu, mae'r adeiladau a ganiateir gan y Gorchymyn wedi'u cyfyngu i lenwi hyd at 2,500 metr sgwâr o arwynebedd llawr neu hyd at 50% o arwynebedd y safle, pa un bynnag sy'n llai;
- ii. Lle bo'r safle'n cynnwys adeiladau ar 31 Rhagfyr 2015, mae cyfanswm arwynebedd unrhyw ailddatblygiad, adeiladau newydd neu estyniadau a ganiateir dan y Gorchymyn wedi'i gyfyngu i uchafswm yr arwynebedd llawr ar y dyddiad hwnnw a 2,500 metr sgwâr neu 150% o faint ôl-troed llawn yr adeiladau hyn ar y dyddiad hwnnw, pa un bynnag sy'n llai.

E. Datblygiadau a Ganiateir yn Ardal 3 - Newidiadau i Adeiladau a Strwythurau Cyfredol, Gwaith Allanol a Darparu Cysgodfeydd:

- i. Newidiadau i adeiladau a strwythurau cyfredol nad ydynt yn cynyddu maint yr adeilad neu'r strwythur;
- ii. Gwaith allanol;
- iii. Darparu cysgodfeydd.

F. Datblygiadau Nas Caniateir yn Ardal 3- Newidiadau i Adeiladau a Strwythurau Cyfredol, Gwaith Allanol a Darparu Cysgodfeydd:

- i. Nid yw Rhan 3A yn caniatáu datblygiadau oni bai bod y safle'n cael ei ystyried yn safle sy'n annhebygol o fod yn gynefin i ystlumod, neu fod y gwaith yn cael ei ystyried i fod â photensial isel i effeithio ar ystlumod, neu fod arolwg ystlumod boddhaol wedi'i dderbyn;
- ii. Nid yw Rhan 3E yn caniatáu unrhyw ddatblygiad sy'n arwain at gynyddu uchder adeilad neu strwythur cyfredol, ac eithrio datblygiadau ynni adnewyddadwy, unedau aerdymheru a seilwaith band eang.
- iii. Nid yw Rhan 3E yn caniatáu datblygiadau ynni adnewyddadwy, seilwaith band eang ac unedau aerdymheru sydd ynghlwm wrth adeilad neu strwythur cyfredol neu adeilad neu strwythur sydd â chaniatâd cynllunio os yw'r datblygiad yn ymwthio allan mwy na 5 metr o ran uchaf to adeilad neu bwynt uchaf unrhyw strwythur.
- iv. Nid yw Rhan 3E yn caniatáu cysgodfeydd dros 3 metr o uchder neu dros 25 metr sgwâr;
- v. Nid yw Rhan 3E yn caniatáu strwythurau neu weithrediadau peirianyddol sy'n cynnwys gwaith allanol os ydynt dros 3 metr o uchder i'r pwynt uchaf o lefel y tir presennol, ac eithrio seilwaith band eang;

vi. Nid yw Rhan 3E yn caniatáu codi strwythurau neu gysgodfeydd, neu wneud newidiadau i lefelau tir, ymhen 3 metr i garthffos neu brif bibell ddŵr, ac eithrio ffensys ffin, oni bai bod Dŵr Cymru yn darparu tystiolaeth bod hyn yn foddhaol yn eu barn nhw, neu eu bod yn fodlon bod modd dargyfeirio'r garthffos neu'r brif bibell ddŵr.

G. Amodau a Chyfyngiadau yn Ardal 3- Newidiadau i Adeiladau a Strwythurau Cyfredol, Gwaith Allanol a Darparu Cysgodfeydd. Caniateir datblygiadau gan Ran 3E yn amodol ar yr amodau canlynol:

- i. Derbyn llythyr cydymffurfiaeth, yn unol â'r hyn a nodir yn Atodlen 3;
- ii. Yr amodau a nodir yn Atodlen 4, os ydynt yn berthnasol i'r datblygiad a ganiatawyd;
- iii. Mae'n rhaid i bob datblygiad ategu neu ychwanegu at y defnydd o'r tir a ganiateir.

H. Datblygiadau a Ganiateir yn Ardal 3- Newid Defnydd Manwerthu Cyfredol i Ddefnydd Manwerthu gwahanol:

i. Newid defnydd tir, adeiladau a strwythurau o unrhyw ddefnydd A1, A2 neu A3 cyfredol yn unol â diffiniad Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) 1987 i unrhyw ddefnydd arall oddi mewn i Ddosbarth A o'r Gorchymyn hwnnw.

I. Datblygiadau Nac Caniateir yn Ardal 3- Newid Defnydd Manwerthu Cyfredol i Ddefnydd Manwerthu gwahanol:

i. Nid yw Rhan 3H yn caniatáu unrhyw fath o ddatblygiad gweithredol.

J. Amodau a Chyfngiadau yn Ardal 3- Newid Defnydd Manwerthu Cyfredol i Ddefnydd Manwerthu gwahanol. Caniateir datblygiadau gan Ran 3E yn amodol ar yr amodau canlynol:

i. Derbyn llythyr cydymffurfiaeth, yn unol â'r hyn a nodir yn Atodlen 3;

ii. Yr amodau a nodir yn Atodlen 4, os ydynt yn berthnasol i'r datblygiad a ganiatawyd.

Rhan 4 - Ardal 4

A. Datblygiadau a Ganiateir yn Ardal 4- Tir, Adeiladau a Strwythurau at Ddibenion Penodol:

i. Datblygu tir, adeiladau a strwythurau at y dibenion cyfredol neu arfaethedig canlynol, neu at ddiben sy'n ategu neu'n ychwanegu at y defnydd o'r safle ar gyfer un o'r canlynol:

- Dosbarthiadau B1, B2 a B8 o Orchymyn Defnydd Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd);
- Llogi a gwerthu cerbydau;
- Llogi cyfarpar/offer;
- Ierdydd adeiladwyr;
- Golchdai diwydiannol;
- Cyfleusterau ffitrwydd a champfeydd;
- Cyfleusterau hyfforddiant galwedigaethol; a
- Dosbarthiadau A1, A2 ac A8 o Orchymyn Defnydd Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd).

B. Datblygiadau Nas Caniateir yn Ardal 4 - Tir, Adeiladau a Strwythurau at Ddibenion Penodol:

i. Nid yw Rhan 4A yn caniatáu datblygiadau oni bai bod y safle'n cael ei ystyried yn safle sy'n annhebygol o fod yn gynefin i ystlumod, neu fod y gwaith yn cael ei ystyried i fod â photensial isel i effeithio ar ystlumod, neu fod arolwg ystlumod boddhaol wedi'i dderbyn.

ii. Nid yw Rhan 4A yn caniatáu adeiladau, estyniadau neu strwythurau ymhen 2 fetr i ffin safle, ac eithrio dull amgáu a seilwaith band eang;

iii. Nid yw Rhan 4A yn caniatáu adeiladau, estyniadau neu strwythurau ymhen 5 metr i ffin safle sydd â phriffordd, ac eithrio dull amgáu a seilwaith band eang;

- iv. Nid yw Rhan 4A yn caniatáu adeiladau, strwythurau neu estyniadau sydd dros 20 metr o uchder i bwynt uchaf to adeilad neu bwynt uchaf unrhyw strwythur, ac eithrio datblygiadau ynni adnewyddadwy, unedau aerdymheru a seilwaith band eang sydd ynghlwm wrth adeilad neu strwythur cyfredol neu adeilad neu strwythur sydd â chaniatâd cynllunio;
- v. Nid yw Rhan 4A yn caniatáu adeiladau, strwythurau neu estyniadau sydd dros 20 metr o uchder i bwynt uchaf to adeilad neu bwynt uchaf unrhyw strwythur, ac eithrio datblygiadau ynni adnewyddadwy, unedau aerdymheru a seilwaith band eang sydd ynghlwm wrth adeilad neu strwythur cyfredol neu adeilad neu strwythur sydd â chaniatâd cynllunio;
- vi. Nid yw Rhan 4A yn caniatáu datblygiadau ynni adnewyddadwy, seilwaith band eang ac unedau aerdymheru sydd ynghlwm wrth adeilad neu strwythur cyfredol neu adeilad neu strwythur sydd â chaniatâd cynllunio os yw'r datblygiad yn ymwthio allan mwy na 5 metr o ran uchaf to adeilad neu bwynt uchaf unrhyw strwythur;
- vii. Nid yw Rhan 4A yn caniatáu codi adeiladau, estyniadau neu strwythurau, neu wneud newidiadau i lefelau tir, ymhen 3 metr i garthffos neu brif bibell ddŵr, ac eithrio ffensys ffin, oni bai bod Dŵr Cymru yn darparu tystiolaeth bod hyn yn foddhaol yn eu barn nhw, neu eu bod yn fodlon bod modd dargyfeirio'r garthffos neu'r brif bibell ddŵr.

C. Amodau a Chyfngiadau yn Ardal 4- Tir, Adeiladau a Strwythurau at Ddibenion Penodol. Caniateir datblygiadau gan Ran 4A yn amodol ar yr amodau canlynol:

- i. Derbyn llythyr cydymffurfiaeth, yn unol â'r hyn a nodir yn Atodlen 3;
- ii. Yr amodau a nodir yn Atodlen 4, os ydynt yn berthnasol i'r datblygiad a ganiatawyd;

D. Cyfyngiadau- Tir, Adeiladau a Strwythurau at Ddibenion Penodol. Cyfyngiadau i ddatblygiadau a ganiateir gan Ran 4A:

- i. Mae Rhan 4A ond yn caniatáu datblygiad o dan Ddosbarthiadau Defnydd A1, A2 ac A3 os yw cyfanswm gros yr arwynebedd llawr mewnol mewn unrhyw uned a ddefnyddir at y diben hwnnw, gan gynnwys storfeydd, llesiant staff a gofod swyddfa, yn 300 metr sgwâr neu'n llai;

ii. Bydd unrhyw uned A1, A2 neu A3 unigol, neu estyniad a ganiateir gan Ran 4A, yn aros fel yr uned honno, neu fel rhan o estyniad yr uned y cafwyd caniatâd ar ei gyfer, ac ni fyddant yn mynd ynghlwm wrth unrhyw uned arall ar unrhyw adeg i fod yn uned fwy at ddiben A1, A2 neu A3;

iii. Lle bo'r safle yn rhydd o unrhyw adeiladau ar 31 Rhagfyr 2015 ac yn mynd i gael ei ddatblygu, mae'r adeiladau a ganiateir gan y Gorchymyn wedi'u cyfyngu i lenwi hyd at 2,500 metr sgwâr o arwynebedd llawr neu hyd at 50% o arwynebedd y safle, pa un bynnag sy'n llai;

iv. Lle bo'r safle'n cynnwys adeiladau ar 31 Rhagfyr 2015, mae cyfanswm arwynebedd unrhyw ailddatblygiad, adeiladau newydd neu estyniadau a ganiateir dan y Gorchymyn wedi'i gyfyngu i uchafswm yr arwynebedd llawr ar y dyddiad hwnnw a 2,500 metr sgwâr neu 150% o faint ôl-troed llawn yr adeiladau hyn ar y dyddiad hwnnw, pa un bynnag sy'n llai.

E. Datblygiadau a Ganiateir yn Ardal 4- Newidiadau i Adeiladau a Strwythurau Cyfredol, Gwaith Allanol a Darparu Cysgodfeydd

- i. Newidiadau i adeiladau a strwythurau cyfredol nad ydynt yn cynyddu maint yr adeilad neu'r strwythur;
- ii. Gwaith allanol;
- iii. Darparu cysgodfeydd.

F. Datblygiadau Nas Caniateir yn Ardal 4- Newidiadau i Adeiladau a Strwythurau Cyfredol, Gwaith Allanol a Darparu Cysgodfeydd

- i. Nid yw Rhan 4A yn caniatáu datblygiadau oni bai bod y safle'n cael ei ystyried yn safle sy'n annhebygol o fod yn gynefin i ystlumod, neu fod y gwaith yn cael ei ystyried i fod â photensial isel i effeithio ar ystlumod, neu fod arolwg ystlumod boddhaol wedi'i dderbyn.
- ii. Nid yw Rhan 4E yn caniatáu unrhyw ddatblygiad sy'n arwain at gynyddu uchder adeilad neu strwythur cyfredol, ac eithrio datblygiadau ynni adnewyddadwy, unedau aerdymheru a seilwaith band eang.
- iii. Nid yw Rhan 4E yn caniatáu datblygiadau ynni adnewyddadwy, seilwaith band eang ac unedau aerdymheru sydd ynghlwm wrth adeilad neu strwythur cyfredol neu adeilad neu strwythur sydd â chaniatâd cynllunio os yw'r datblygiad yn ymwthio allan mwy na 5 metr o ran uchaf to adeilad neu bwynt uchaf unrhyw strwythur.
- iv. Nid yw Rhan 4E yn caniatáu cysgodfeydd sydd dros 3 metr o uchder neu sydd ag ôl-troed dros 25 metr sgwâr;
- v. Nid yw Rhan 4E yn caniatáu strwythurau neu weithrediadau peirianyddol sy'n cynnwys gwaith allanol os ydynt dros 3 metr o uchder i'r pwynt uchaf o lefel y tir presennol, ac eithrio seilwaith band eang;

vi. Nid yw Rhan 4E yn caniatáu codi strwythurau neu gysgodfeydd, neu wneud newidiadau i lefelau tir, ymhen 3 metr i garthffos neu brif bibell ddŵr, ac eithrio ffensys ffin, oni bai bod Dŵr Cymru yn darparu tystiolaeth bod hyn yn foddhaol yn eu barn nhw, neu eu bod yn fodlon bod modd dargyfeirio'r garthffos neu'r brif bibell ddŵr.

G. Amodau a Chyfyngiadau yn Ardal 4 Newidiadau i Adeiladau a Strwythurau Cyfredol, Gwaith Allanol a Darparu Cysgodfeydd. Caniateir datblygiadau gan Ran 4E yn amodol ar yr amodau canlynol:

- i. Derbyn llythyr cydymffurfiaeth, yn unol â'r hyn a nodir yn Atodlen 3;
- ii. Yr amodau a nodir yn Atodlen 4, os ydynt yn berthnasol i'r datblygiad a ganiatawyd.
- iii. Mae'n rhaid i bob datblygiad ategu neu ychwanegu at y defnydd o'r tir a ganiateir.

H. Datblygiadau a ganiateir yn Ardal 4- Newid Defnydd Manwerthu Cyfredol i Ddefnydd Manwerthu gwahanol:

i. Newid defnydd tir, adeiladau a strwythurau o unrhyw ddefnydd A1, A2 neu A3 cyfredol yn unol â diffiniad Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) 1987 i unrhyw ddefnydd arall oddi mewn i Ddosbarth A o'r Gorchymyn hwnnw.

I. Datblygiadau Nas Caniateir yn Ardal 4 – Newid Defnydd Manwerthu Cyfredol i Ddefnydd Manwerthu gwahanol:

i. Nid yw Rhan 4H yn caniatáu unrhyw fath o ddatblygiad gweithredol.

J. Amodau a Chyfyngiadau yn Ardal 4 – Newid Defnydd Manwerthu Cyfredol i Ddefnydd Manwerthu gwahanol. Caniateir datblygiad gan Ran 4I yn amodol ar yr amodau canlynol:

i. Derbyn llythyr cydymffurfiaeth, yn unol â'r hyn a nodir yn Atodlen 3;

ii. Yr amodau a nodir yn Atodlen 4, os ydynt yn berthnasol i'r datblygiad a ganiatawyd.

Atodlen 3- Llythyr Cydymffurfiaeth

A. Ni fydd unrhyw ddatblygiad a ganiateir gan y Gorchymyn Datblygu Lleol hwn yn cychwyn nes bod y canlynol wedi digwydd:

- i. Mae ffurflen gais, cynlluniau a dogfennau eraill wedi'u derbyn yn unol â'r hyn a nodir yn Atodlen 8 i'r Gorchymyn;
- ii. Mae llythyr wedi'i gyhoeddi gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio ag Atodlen 1 a 2 o'r Gorchymyn; ac
- iii. Mae'r amodau a nodir yn Atodlen 4 wedi'u bodloni lle bo hynny'n berthnasol.

Atodlen 4 - Atodlen Amodau

A. Lle bo datblygiad wedi'i ganiatáu gan y Gorchymyn Datblygu Lleol, rhaid iddo gydymffurfio â'r amodau isod.

Rhif yr amod	Y datblygiadau a ganiateir gan y Gorchymyn Datblygu Lleol	Amod	Rheswm
1.	Pob datblygiad	Bydd y datblygiad yn cychwyn ymhen pum mlynedd i ddyddiad y llythyr a nodir yn Atodlen 3.	Rheswm: Er mwyn sicrhau bod terfyn amser priodol ar gyfer rhoi datblygiad ar waith.
2.	Datblygiad sy'n cynnig muriau cadw dros 1 metr o uchder.	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn hyd nes y cyflwynir manylion a chyfrifiadau cynllun o unrhyw furiau cynnal i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac ar ôl derbyn sêl bendith ysgrifenedig yr Awdurdod. Rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r manylion cymeradwy.	Rheswm: Er diogelwch y cyhoedd.
3.	Datblygiad sy'n cynnwys cynnig i newid mynedfa neu os nad yw'r fynedfa gyfredol yn bodloni'r safonau gofynnol ar gyfer y datblygiad arfaethedig.	Ni fydd y datblygiad hwn yn cychwyn nes bod manylion y fynedfa a'r ymlediadau gweledol wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac ar ôl cael sêl bendith ysgrifenedig yr Awdurdod. Bydd y fynedfa a'r ymlediadau gweledol yn cael eu darparu yn unol â'r manylion cymeradwy cyn gwneud defnydd buddiol o'r datblygiad, a bydd yn cael ei gadw felly ar ôl hynny.	Rheswm: Er diogelwch y priffyrdd.

4.	Datblygiad sy'n cynnwys cynnig i newid man troi neu os nad yw'r man troi cyfredol yn bodloni'r safonau gofynnol ar gyfer y datblygiad arfaethedig.	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod manylion lle troi, er mwyn galluogi cerbydau i gyrraedd a gadael y safle mewn gêr blaen, wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac ar ôl cael sêl bendith ysgrifenedig yr Awdurdod. Bydd y lle troi'n cael ei ddarparu yn unol â'r manylion cymeradwy cyn gwneud defnydd buddiol o'r datblygiad, a bydd yn cael ei gadw felly ar ôl hynny.	Rheswm: Er mwyn sicrhau bod digon o gyfleusterau mannau troi ar y safle yn cael eu darparu er diogelwch y priffyrdd.
5.	Datblygu safleoedd gwag, ailddatblygu safleoedd, a datblygiadau lle y cynigir dileu tirwedd bresennol.	Ni wneir defnydd buddiol o'r datblygiad nes bod cynllun tirwedd cynhwysfawr wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Datblygu Lleol, a fydd yn cynnwys nodyn o'r holl goed (gan gynnwys lledaeniad a rhywogaeth) a pherthi sydd ar y tir yn barod, a manylion am y rhai i'w cadw yn ogystal â mesurau i'w diogelu wrth i'r datblygiad fynd rhagddo. Disgwylir i'r cynllun gynnwys cadw tirwedd llawn dwf a thirwedd strwythurol sydd eisoes yn bodoli. Dylid gwneud holl waith plannu, hadu neu dywarchu yn y manylion tirwedd cymeradwy yn ystod y tymor plannu a hadu cyntaf yn dilyn y defnydd buddiol neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd yn gyntaf, a bydd coed neu blanhigion newydd o faint a rhywogaeth debyg yn cymryd lle unrhyw goed neu blanhigion sydd naill ai'n marw, yn cael eu symud, eu difrodi'n ddifrifol neu'n dal afiechyd o fewn cyfnod o bum mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad.	Rheswm: Er mwyn sicrhau y bydd y datblygiad newydd yn weladwy ddeniadol.
6.	Datblygu safleoedd gwag, cwblhau gwaith ailddatblygu safleoedd a datblygiadau lle na fydd trefniadau storio	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod manylion am gyfleusterau storio a chasglu gwastraff arfaethedig wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cyfleusterau'n cael eu cymeradwyo yn unol â'r manylion cymeradwy cyn gwneud defnydd buddiol o'r datblygiad, a byddant	Rheswm: Er mwyn sicrhau bod unrhyw wastraff sy'n deillio o'r datblygiad yn cael ei reoli'n briodol.

	gwastraff yno mwyach.	yn cael eu cadw wedi hynny.	
7.	Adeiladau ac estyniadau newydd, a datblygiadau a fydd yn dileu llefydd parcio.	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod manylion llefydd parcio sydd wedi'u neilltuo ar gyfer cerbydau ar y safle a manylion raciau neu gewyll diogel ar gyfer beiciau wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y ddarpariaeth yn unol â'r safonau parcio a nodwyd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: "Delivering Design and Placemaking: Access, Circulation, and Parking Requirements" (Mawrth 2011). Darperir y cyfleusterau parcio yn unol â'r manylion cymeradwy, cyn gwneud defnydd buddiol o'r datblygiad, ac ni fyddant yn cael eu defnyddio wedyn at unrhyw ddiben arall ac eithrio parcio cerbydau a beiciau.	Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cerbydau'n parcio oddi ar y briffordd er diogelwch y briffordd.
8.	Adeiladau ac estyniadau newydd.	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod trefniadau draenio wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith draenio'n cael ei gwblhau yn unol â'r manylion cymeradwy cyn gwneud defnydd buddiol o'r datblygiad.	Rheswm: Er mwyn sicrhau dulliau digonol o waredu dŵr budr a dŵr wyneb.
9.	Adeiladau ac estyniadau newydd.	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod dull diogel o sicrhau mynediad i gerddwyr wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y mynediad i gerddwyr yn cael ei ddarparu yn unol â'r manylion cymeradwy.	Rheswm: Er budd diogelwch cerddwyr.

10.	Adeiladau ac estyniadau newydd.	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod y deunyddiau sydd i'w defnyddio i adeiladu arwynebau allanol yr adeiladau a'r mannau allanol wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion cymeradwy.	Rheswm: Er mwyn sicrhau y bydd gwedd allanol y datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal a'r adeiladau cyfagos.
11.	Adeiladau ac estyniadau newydd lle mae'r safle, neu ran o'r safle, yn rhan o Ardal Risg Uchel Mwyngloddio.	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod Adroddiad Risg Mwyngloddio wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr adroddiad yn ddigon manwl i benderfynu a oes angen cymryd rhagofalon mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig, a'r rhagofalon sydd i'w mabwysiadu wrth gynllunio a datblygu'r datblygiad arfaethedig er mwyn lleihau unrhyw ddifrod a allai godi yn sgil cyflwr y ddaear. Bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion cymeradwy.	Rheswm: Efallai bod y ddaear yn ansefydlog oherwydd gwaith glo yn y gorffennol, felly mae angen adroddiad i sicrhau bod rhagofalon boddhaol yn cael eu rhoi ar waith.
12.	Adeiladau ac estyniadau newydd lle mae'r safle wedi'i nodi fel un sydd wedi'i halogi o bosib oherwydd gwaith yn y gorffennol.	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod cynllun i ymdrin â'r halogiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys yr holl fesurau canlynol: Cynnal astudiaeth ymchwil ddesg er mwyn nodi a gwerthuso holl ffynonellau ac effeithiau posibl yr halogiad sy'n berthnasol i'r safle. Dylai'r astudiaeth ddesg gynnwys model cysyniadol o'r safle; Dylid cynnal ymchwiliad o'r safle er mwyn nodweddu natur a graddfa unrhyw halogiad a'i effeithiau yn llawn ac yn effeithiol. Ni ddylid cychwyn y datblygiad hyd nes bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cytuno'n ysgrifenedig ar astudiaeth ddesg. a	Rheswm: Er mwyn sicrhau bod mesurau boddhaol yn cael eu rhoi ar waith i fynd i'r afael ag unrhyw achosion halogi, er lles iechyd a diogelwch yr amgylchedd a mwyniant.

		Datganiad ysgrifenedig er mwyn datrys unrhyw halogiad sy'n effeithio ar y safle.	
13.	Safleoedd lle mae amod 12 yn berthnasol.	Ni wneir defnydd buddiol o'r datblygiad nes bod y mesurau a gymeradwywyd yn y cynllun ac yn amod 12 wedi'u rhoi ar waith a bod adroddiad dilysu addas ar y cynllun arfaethedig wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.	Rheswm: Er mwyn sicrhau bod mesurau boddhaol yn cael eu rhoi ar waith i fynd i'r afael ag unrhyw achosion halogi, er lles iechyd a diogelwch yr amgylchedd a mwyniant.
14.	Safleoedd lle mae amod 12 yn berthnasol.	Os oes unrhyw halogiad newydd yn cael ei ganfod sy'n deillio o ffynhonnell wahanol a/neu sydd o natur wahanol i'r mathau a nodwyd yn y cynigion halogiad yn amod 12, bydd y gwaith yn dod i ben a bydd cynigion halogiad diwygiedig yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn ailgychwyn y datblygiad. Bydd y datblygiad yn ailgychwyn yn unol â'r manylion cymeradwy newydd.	Rheswm: Er mwyn sicrhau bod mesurau boddhaol yn cael eu rhoi ar waith i fynd i'r afael ag unrhyw achosion halogi, er lles iechyd a diogelwch yr amgylchedd a mwyniant.
15.	Safleoedd lle mae amod 12 yn berthnasol.	Ni chaniateir gwaith stancio neu gynlluniau sylfeini eraill sy'n defnyddio dulliau treiddio oni bai bod modd dangos nad oes unrhyw berygl i ddŵr daear yn deillio o hynny, a bod cynllun perthnasol wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion cymeradwy.	Rheswm: Mae mwy o berygl o lygru dyfroedd a reolir oherwydd dulliau stancio amhriodol.
16.	Adeiladau newydd sydd oddi mewn i barthau C1 ac C2 ar Fap Cyngor Datblygu	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod manylion gorffenedig lefel y llawr gwaelod wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion cymeradwy.	Rheswm: Er mwyn sicrhau bod lefelau llawr daear o unrhyw adeiladau arfaethedig uwchben y lefel

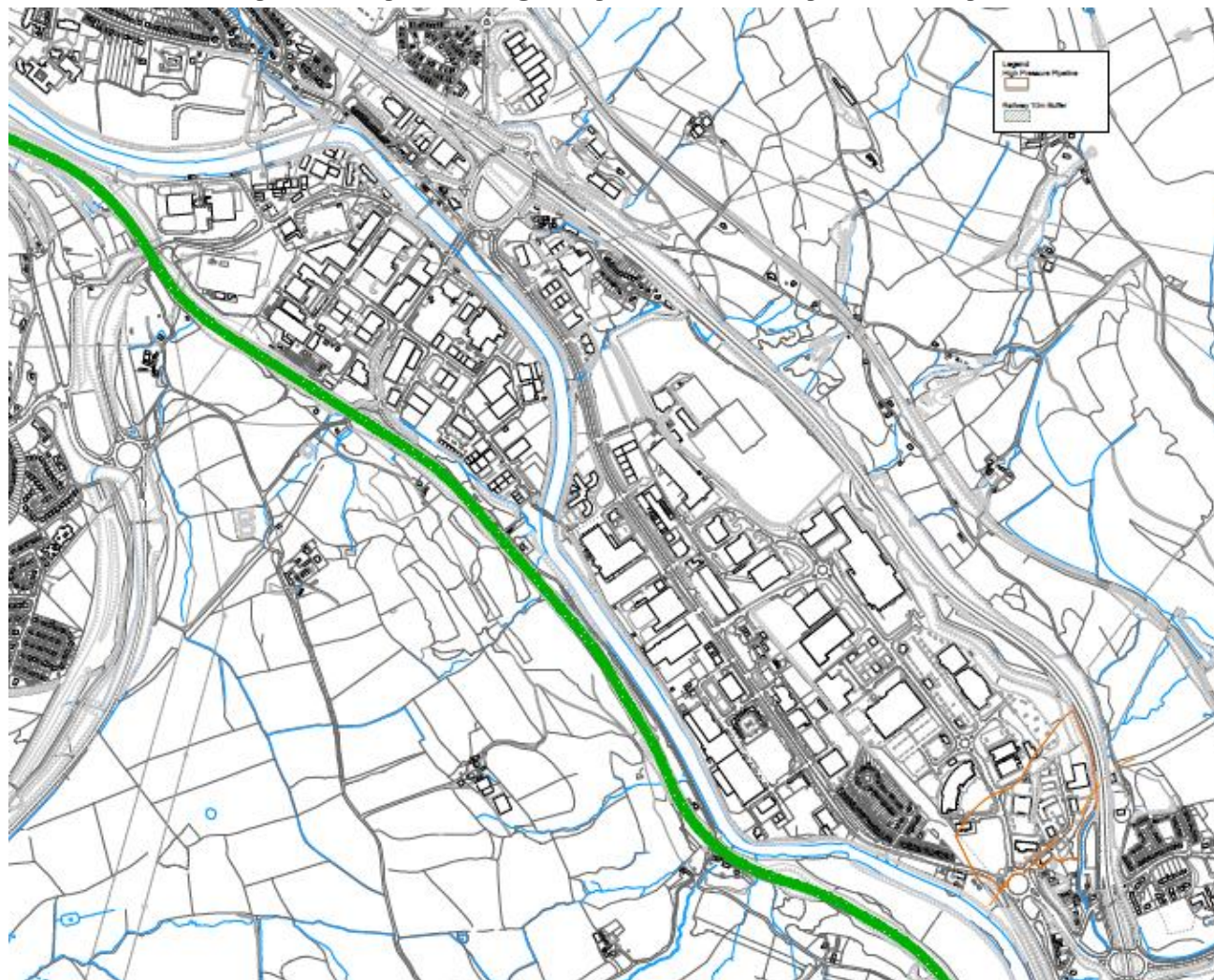
	Llywodraeth Cymru.		llifogydd.
17.	Adeiladau ac estyniadau newydd sydd dros 250 metr sgwâr yn arwynebedd y llawr ac o fewn parthau C1 ac C2 ar Fap Cyngor Datblygu Llywodraeth Cymru.	Ni wneir defnydd buddiol o'r datblygiad nes bod cynllun argyfwng llifogydd/gadael mewn argyfwng wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion cymeradwy.	Rheswm: Er budd diogelwch y cyhoedd.
18.	Adeiladau ac estyniadau newydd sydd dros 250 metr sgwâr o ran arwynebedd llawr.	Ni ddylid cyflwyno'r datblygiad i ddefnydd buddiol hyd nes bod Cynllun Teithio wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, gan nodi sut fydd y datblygiad yn cyfrannu at leihau teithiau ceir. Bydd y datblygiad yn gweithredu'n unol â'r manylion cymeradwy.	Rheswm: Er mwyn lleihau effaith y datblygiad ar draffig sy'n defnyddio'r rhwydwaith priffyrdd lleol.
19.	Pob datblygiad o fewn 20 metr i lannau'r Afon Taf sy'n cynnwys goleuadau allanol ychwanegol.	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod manylion goleuadau allanol wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn gweithredu'n unol â'r manylion cymeradwy.	Rheswm: Er mwyn lleihau effaith y datblygiad ar ystlumod.
20.	Pob datblygiad sy'n debygol o effeithio ar ystlumod ac adar sy'n nythu.	Ni fydd y datblygiad yn cychwyn nes bod Cynllun Gwarchod Bywyd Gwyllt ym maes Adeiladu wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys: a. Cynllun wrth raddfa priodol sy'n dangos 'Parthau Gwarchod	Rheswm: Er mwyn gwarchod rhywogaethau anifeiliaid a phlanhigion, yn enwedig ystlumod ac adar.

Bywyd Gwyllt' lle mae gweithgareddau adeiladu'n cael eu cyfyngu a lle y caiff mesurau gwarchod eu gosod neu eu gweithredu;
b. Manylion mesurau gwarchod (mesurau ffisegol ac arferion gwaith sensitif) i osgoi effeithiau yn ystod gwaith adeiladu;
c. Amserlen i ddangos pryd y caiff gweithgareddau adeiladu eu cwblhau er mwyn osgoi adegau o'r flwyddyn pan allai bywyd gwyllt sensitif gael ei niweidio (er enghraifft, pan fydd adar yn nythu).
d. Personau sy'n gyfrifol am:

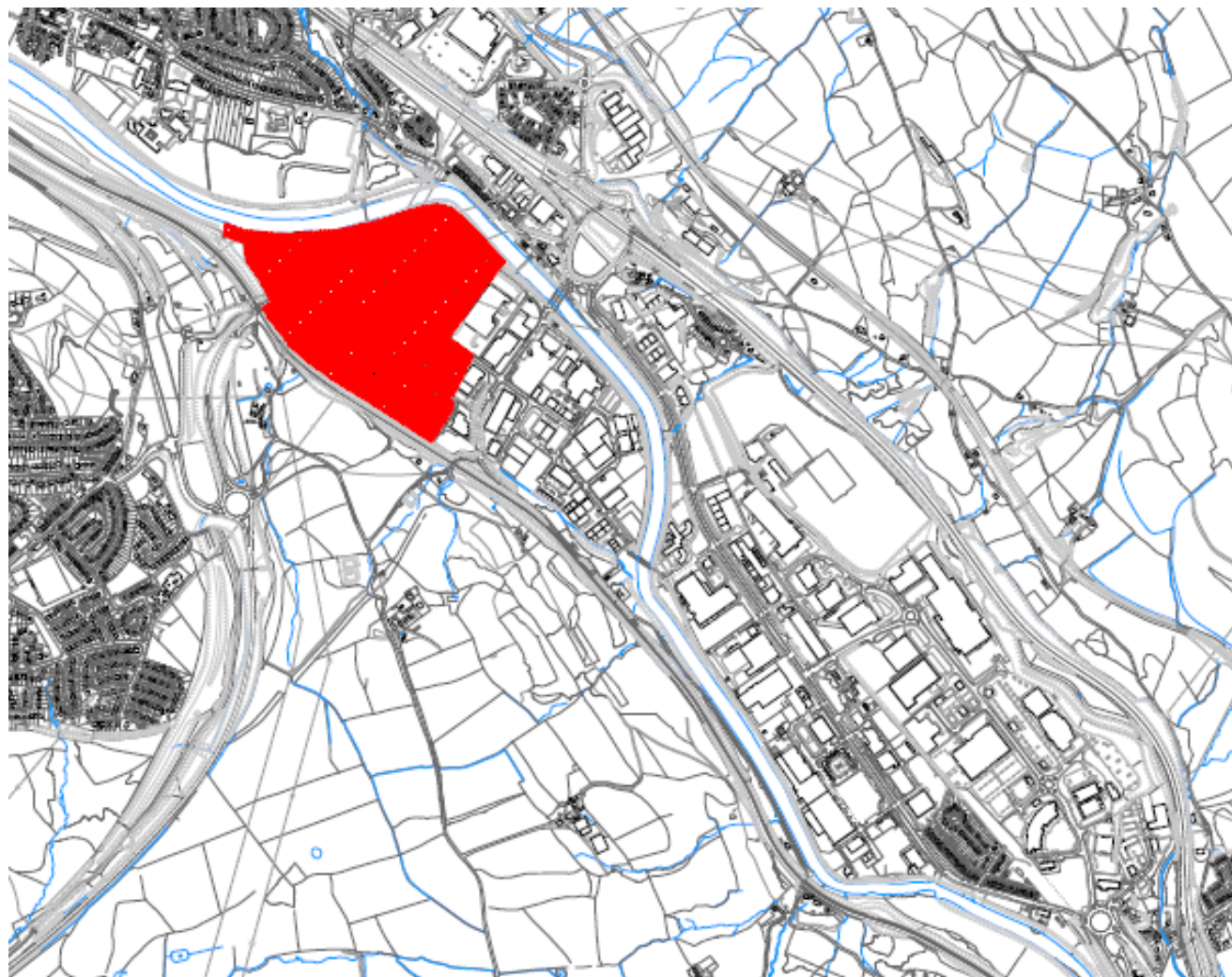
- Gydymffurfio â chydysyniad cyfreithiol yn ymwneud â gwarchod natur;
- Cydymffurfio ag amodau cynllunio yn ymwneud â gwarchod natur;
- Cyflwyno mesurau diogelu ffisegol yn ystod gwaith adeiladu;
- Cyflwyno arferion gwaith sensitif yn ystod gwaith adeiladu;
- Gwaith rheolaidd i arolygu a chynnal mesurau gwarchod ffisegol a monitro arferion gwaith yn ystod gwaith adeiladu;
- Darparu hyfforddiant a gwybodaeth am bwysigrwydd 'Parthau Gwarchod Bywyd Gwyllt' ar gyfer yr holl weithwyr adeiladu ar y safle.

Caiff yr holl weithgareddau adeiladu eu cwblhau yn unol â manylion ac amserlen y cynllun.

Atodlen 5 - Cynllun yn dangos y Pibell Nwy a Lein y Rheilffordd



Atodlen 6- Ardal 2



Atodlen 7- Ardal 4 (Parth Manwerthu)



Atodlen 8- Ffurflen Gais

Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf
Cais er mwyn penderfynu cydymffurfiaeth ag Atodlenni 1 a 2 o
Orchymyn Datblygu Lleol Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw

1. Manylion yr ymgeisydd

Enw:

Cyfeiriad:

Rhif ffôn:

E-bost:

2. Manylion yr asiant

Enw:

Cyfeiriad:

Rhif ffôn:

E-bost:

3. Disgrifiad o'r Cynnig

Disgrifiad:

Pa fath o ddatblygiad yw hwn (ticiwch bob ateb priodol):

Newid defnydd adeilad neu safle cyfredol?

Ailddatblygu safle gwag?

Adeilad neu strwythur newydd?

Estyniad i adeilad cyfredol?

Mân welliannau i safle neu adeilad cyfredol?

Adeiladu masnachu (dosbarth defnydd A1, A2 neu A3) newydd?

4. Cyfeiriad y safle

5. Defnydd cyfredol

6. Adeiladau a choed sydd eisoes ar y safle

A oes unrhyw adeiladau ar y safle ar hyn o bryd?

Oes/Nac oes (dilëwch fel sy'n briodol)

Dyddiad pan godwyd yr adeiladau, yn fras:

A oes unrhyw fwriad i ddymchwel unrhyw adeiladau fel rhan o'r cynnig?

Oes/Nac oes (dilëwch fel sy'n briodol)

A gafodd adeiladau ar y safle eu dymchwel?

Do/Naddo (dilëwch fel sy'n briodol)

Dyddiad dymchwel:

A fydd y cynnig yn cynnwys gwaith gosod to newydd?

Bydd/Na fydd (dilëwch fel sy'n briodol)

A fydd y cynnig yn cynnwys gweithio ar strwythur to sydd eisoes yn bodoli neu waredu/newid strwythur to sydd eisoes yn bodoli?

Bydd/Na fydd (dilëwch fel sy'n briodol)

A oes unrhyw goed llawn dwf ar y safle?

Oes/Nac oes (dilëwch fel sy'n briodol)

A oes cynnig i dorri unrhyw goed llawn dwf, neu i weithio ar goed llawn dwf fel rhan o'r cynnig?

Oes/Nac oes (dilëwch fel sy'n briodol)

A ydych chi'n ymwybodol o unrhyw ystlumod (neu dystiolaeth o ystlumod) mewn perthynas ag adeiladau, coed neu strwythurau eraill ar y safle?

Ydw/Nac ydw (dilëwch fel sy'n briodol)

A oes unrhyw adar yn nythu ar y safle neu'n ei ddefnyddio i nythu?

Oes/Nac oes (dilëwch fel sy'n briodol)

7. Defnydd arfaethedig

8. Arwynebedd llawr a chyflogaeth

Arwynebedd llawr mewnlol gros presennol y safle (metrau sgwâr):

Arwynebedd llawr mewnlol gros i'w golli yn sgil gwaith dymchwel (metrau sgwâr):

Cyfanswm arwynebedd llawr mewnlol gros sy'n cael ei gynnig ar y safle (metrau sgwâr):

Cyfanswm arwynebedd llawr mewnlol gros at ddefnydd A1 (gan gynnwys storfa, gofod swyddfa ac ati):

Arwynebedd llawr mewnlol gros ychwanegol newydd ar ôl y datblygiad (metrau sgwâr):

Faint o bobl sy'n cael eu cyflogi ar hyn o bryd?

Amser llawn:

Rhan-amser:

Cyferth ag amser llawn:

Faint o bobl fydd yn cael eu cyflogi ar y safle ar ôl y datblygiad?

Amser llawn:

Rhan-amser:

Cyferth ag amser llawn:

9. Deunyddiau gorffennu allanol arfaethedig (lle bo'n berthnasol)

Cyfredol

Arfaethedig

Muriau:

To:

Ffenestri:

Drysau:

Gwaith ar y ffiniau:

Arwynebau awyr agored:

Arall:

10. Llofnod a Dyddiad

Llofnod:

Ymgeisydd/Asiant (dilëwch fel sy'n briodol)

Dyddiad:

11. Nodwch y dull ymateb o'ch dewis:

Post/E-bost (dilëwch fel sy'n briodol)

Cofiwch gynnwys:

- Map lleoliad 1:250 gyda'r safle wedi'i nodi ag ymylon coch;
- Cynllun bloc 1:500 o'r safle cyfredol ac arfaethedig (gan gynnwys trefniadau mynediad, troi a pharcio);
- Cynlluniau a golygon cyfredol ac arfaethedig 1:50 neu 1:100;
- Ffotograffau diweddar o holl weddluniau o unrhyw adeiladau cyfredol ac unrhyw goed llawn dwf ar y safle, yn ogystal â dyddiadau tynnu'r lluniau hynny;
- Lle bo cynnig i newid lefelau tir, trawsluniau o'r safle ar raddfa 1:50 neu 1:100 yn dangos y newidiadau;
- Unrhyw wybodaeth arall a allai helpu'r Swyddog Achos yn eich barn chi i benderfynu a yw'r cynnig yn cydymffurfio â Gorchymyn Datblygu Lleol Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw

Gallwch e-bostio'r ffurflenni a'r cynlluniau i planningservices@rctcbc.gov.uk neu drwy'r post: Cyngor Rhondda Cynon Taf, Gwasanaethau Cynllunio, Tŷ Sardis, Heol Sardis, Pontypridd, CF37 1DU. Noder, byddwn yn cadw unrhyw ddogfennau a chynlluniau ar gyfer cofnodion y Cyngor, ac ni chaiff unrhyw ddogfennau a chynlluniau eu dychwelyd.

Nod Rhondda Cynon Taf yw ateb y ceisiadau hyn o fewn 10 diwrnod gwaith i'w derbyn. Efallai y byddwn yn gofyn am ragor o wybodaeth er mwyn penderfynu ar gydymffurfiaeth. Hefyd, bydd effaith ar ystlumod yn cael ei hasesu drwy'r broses hon i sicrhau cydymffurfiaeth â'r Gorchymyn.

Wrth greu cynllun, mae'n bwysig ystyried gofynion yr holl amodau a sicrhau bod y cynllun yn gallu bodloni'r gofynion hyn. Oni wneir hyn, mae'n bosibl na roddir caniatâd i ddatblygu'r safle yn unol â'r cynllun, hyd yn oed os oes Llythyr Cydymffurfiaeth wedi'i dderbyn. Bydd swyddogion yn cynnig cyngor os yw'n ymddangos iddynt fod problem wedi codi ynglŷn â chydymffurfio ag amodau, ond bydd y cyngor hwn yn anffurfiol ac nid yn gynhwysfawr. **Cyfrifoldeb y datblygwr yw sicrhau ei fod yn cydymffurfio â'r holl amodau.**

Mae'n bwysig nodi na roddir caniatâd i gychwyn unrhyw ddatblygiad dan Orchymyn Datblygu Lleol Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw nes bod llythyr sy'n nodi bod y cynnig yn cydymffurfio wedi'i dderbyn a bod yr holl amodau sy'n berthnasol i'r Gorchymyn wedi'u cyflawni.

ATODIAD 3

Crynodeb o'r Ymgynghoriad Anffurfiol

(D.S. Os yw'r ymateb yn dweud "wedi'i gynnwys yn y Gorchymyn Datblygu Lleol drafft", mae'n cyfeirio at y drafft a ddefnyddiwyd ar gyfer yr ymgynghoriad statudol, ac nid y drafft diwygiedig o reidrwydd).

Ugain o ymatebion:

- Pump ymateb gan fusnesau lleol
- Saith ymateb gan drigolion lleol
- Wyth ymateb gan ymgynghoreion eraill

Crynodeb o sylwadau gan fusnesau:

Sylw	Ymateb
Byddai cyfleusterau parcio ychwanegol yn fuddiol er mwyn cynyddu'r cyfleoedd gwaith a gwneud yr ardal yn fwy deniadol i recriwtiaid newydd posibl	Wedi'i gynnwys yn y Gorchymyn drafft
Bydd ehangu'r adeiladau cyfredol yn fuddiol	Wedi'i gynnwys yn y Gorchymyn drafft
Dylid ystyried pob gwaith na fyddai'n niweidiol i'r cyhoedd na cherbydau	Wedi'i gynnwys yn y Gorchymyn drafft cymaint ag y bo modd, gan ystyried y cyfyngiadau
Pryderon am ddefnyddiau a allai ollwng mwg a mygdarthau	Byddai'r rhain wedi'u rheoli'n bennaf gan ddeddfwriaeth amgylcheddol
Pryderon am ddefnyddiau swnllyd	Mae clustogfa 35 metr wedi'i chynnig o amgylch ffiniau eiddo preswyl, ond byddai rhywfaint o sŵn i'w ddisgwyl gan mai Ystad ddiwydiannol yw hon

Dylid caniatáu pob gwelliant bach fel arwyddion, estyniadau unllawr, ffensys a waliau, canopïau	Mae arwyddion y tu hwnt i gylch gwaith y Gorchymyn Drafft. Mae gweithiau eraill wedi'u cynnwys yn y Gorchymyn Drafft.
Dylid ystyried datblygiadau tai allan bychain a phaneli solar	Wedi'i gynnwys yn y Gorchymyn Drafft
Gallai mwy o ddatblygiadau arwain at fwy o draffig a gwaethgu'r problemau cyfredol yng nghylchfan Glan-bad, ac mae angen ystyried gwelliannau i hyn	Gallai Cynllun Teithio leihau unrhyw effaith ychwanegol
Mae'n debygol o fod yn anoddach cael lle parcio gyda mwy o ddatblygu	Byddai datblygiad newydd ac estyniadau yn gorfod darparu maes parcio yn unol â'r Safonau Parcio cyfredol, a gallai Cynllun Teithio leihau unrhyw effaith ymhellach
Dylid gwella mynediad i orsaf drenau Ystad Trefforest er mwyn annog rhagor i'w defnyddio	Mae hyn y tu hwnt i gylch gwaith y Gorchymyn Drafft
Byddai cynnwys gwaith mawr/sy'n tarfu yn destun pryder	Lle bo cyfyngiadau i'r datblygiad wedi'u cynnig, gan mai Ystad ddiwydiannol yw hon, byddem yn disgwyl rhywfaint o waith o'r natur yma
Mae angen rhoi arwyneb newydd ar y ffyrdd ac mae arogleuon drwg yn dod o'r carthffosydd yn aml	Mae hyn y tu hwnt i gylch gwaith y Gorchymyn Drafft
Mae ceir wedi parcio yn aml yn blocio'r ardal o amgylch Greggs	Byddai datblygiad newydd ac estyniadau yn gorfod darparu maes parcio yn unol â'r Safonau Parcio cyfredol, a gallai Cynllun Teithio leihau unrhyw effaith ymhellach
Dylid annog busnesau i feddwl am godi adeiladau aml-lawr	Wedi'i ganiatáu o fewn y Gorchymyn drafft, yn amodol ar gyfyngiadau uchder

Crynodeb o sylwadau gan drigolion:

Sylw	Ymateb
Byddai cynnwys datblygiadau bach cartrefi a garej yn fuddiol	Tu hwnt i gylch gwaith y Gorchymyn Drafft
Pryderon am draffig a sŵn	Gallai Cynllun Teithio leihau unrhyw effaith ychwanegol
Pryderon y gallai datblygiadau pellach gynyddu digwyddiadau troseddol	Nid yw hyn yn cael ei ystyried yn debygol yn sgil y Gorchymyn Drafft, ond rydym wedi ychwanegu'r Heddlu fel ymgynghorai ar gyfer cam nesa'r broses ymgynghori
Pryderon am gynnydd yn nifer y cerddwyr trwy ardaloedd preswyl	Gall hyn fod yn ganlyniad i ddatblygiad pellach, ond nid yw'r Gorchymyn Drafft yn debygol o greu nifer sylweddol o gerddwyr ychwanegol trwy ardaloedd preswyl.
Pryderon am golli darn o dir glas y tu ôl i Stryd Oxford a Rhyd-yr-Helyg, ac y gallai gael ei ddefnyddio fel maes parcio'r coleg maes o law	Wedi'i eithrio o'r Gorchymyn Drafft
Does dim angen mwy o unedau gan fod unedau gweigion a thir gwag yno'n barod	Un o ddibenion y Gorchymyn Drafft yw ceisio llenwi'r tir hwnnw a naill ai llenwi'r unedau gweigion, neu roi unedau haws eu marchnata yn eu lle.
Mae'r cyfraddau troseddu wedi cynyddu ers i'r coleg symud yna	Rydym wedi ychwanegu'r Heddlu fel ymgynghorai ar gyfer cam nesa'r broses ymgynghori
Ni ddylai'r gwaith effeithio neu amharu ar drigolion Stryd Oxford a Rhyd-yr-Helyg	Mae clustogfa 35 metr wedi'i chynnig o amgylch cwrtlau'r eiddo preswyl
Dylid ystyried cyfleuster Parcio a Theithio ar gyfer yr orsaf	Rydym yn cytuno y byddai hyn yn fuddiol, ac mae wedi'i gynnwys

drenau	yn y Gorchymyn Drafft. Fodd bynnag, mae tu hwnt i gylch gwaith y Gorchymyn Drafft fynnu bod cyfleuster o'r fath yn cael ei adeiladu.
Dylid ystyried seilwaith gwell i'r trigolion gan fod toriadau ynni a dŵr yn digwydd yn aml	Tu hwnt i gylch gwaith y Gorchymyn Drafft
Dylid ystyried gweithdai ar gyfer pobl anabl	Bydd y gwaith arfaethedig yn caniatáu ar gyfer hyn. Ond unwaith eto, mae tu hwnt i gylch gwaith y Gorchymyn Drafft fynnu eu bod yn cael eu hadeiladu
Dylid ystyried gwelliannau o ran mynediad i'r M4	Tu hwnt i gylch gwaith y Gorchymyn Drafft
Ni ddylid caniatáu unrhyw ddatblygu heb unrhyw ddull ffurfiol o reoli cynllunio	Y bwriad yw dim ond caniatáu datblygiad a fyddai'n dderbyniol pe bai cais cynllunio'n cael ei gyflwyno yn y ffordd arferol. Cynigir dull lle gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol wirio a fyddai'r gwaith yn cydymffurfio â'r Gorchymyn Drafft.
Dylid ystyried datblygiad sy'n creu swyddi yn ogystal â gwella'r amgylchedd i drigolion ac ymwelwyr/gweithwyr	Byddai disgwyl i'r datblygiad ddilyn Cod Dylunio o dan y Gorchymyn Drafft. Fodd bynnag, mae gwelliannau amgylcheddol graddfa gyfan y tu hwnt i gylch gwaith y Gorchymyn Drafft.
Dylai weithredu yn ystod y dydd yn unig fel nad oes mwy o draffig gyda'r nos a'r hwyr	Nid ydym yn ystyried bod effeithiau'r traffig gyda'r nos a'r hwyr yn debygol o fod yn sylweddol, ac y byddai clustogfa ar gyfer trigolion yn helpu i leihau effeithiau sŵn traffig ar dai preswyl
Pryderon am fwy o allyriadau a llygredd cemegol	Byddai deddfwriaeth amgylcheddol yn rheoli hyn ar y cyfan
Pryderon am lygredd sŵn	Mae clustogfa 35 metr wedi'i chynnig o amgylch ffiniau eiddo preswyl, ond byddai rhywfaint o sŵn i'w ddisgwyl gan mai Ystad ddiwydiannol yw hon.
Bydd yn gwaethygu'r tagfeydd yng nghylchfannau Glan-bad a	Gallai Cynllun Teithio leihau unrhyw effaith ychwanegol

Nantgarw	
Mae angen gwella diogelwch cerddwyr	Tu hwnt i gylch gwaith y Gorchymyn Drafft
Mae angen ystyried bywyd gwyllt	Rhoddwyd ystyriaeth i ymdrin â'r dyletswyddau statudol yn ymwneud ag ystlumod
Pryderon am lygredd golau	Nid yw hyn yn cael ei ystyried yn fater sylweddol sy'n deillio o'r Gorchymyn Drafft
Mae angen rhyw fath o reolaeth	Cynigir dull gweithredu fel bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu gwirio a fyddai'r gwaith yn cydymffurfio â'r Gorchymyn Datblygu Lleol
Pryderon ynghylch pentyrrau o ddeunyddiau adeiladu/dymchwel	Byddai gweithdrefnau gorfodi yn mynd i'r afael â hyn fel bo'r angen.

Crynodeb o sylwadau gan ymgynghoreion eraill:

Sefydliad	Sylw	Ymateb
Rheoli Datblygiadau'r Priffyrdd	Ni ddylai unrhyw ddatblygiad neu newid arwain at fwy o draffig a galw am lefydd parcio. Y rheswm am hyn yw natur cyffyrdd yn ardal y safle, sy'n llawn tagfeydd.	Gallai Cynllun Teithio leihau unrhyw effaith ychwanegol
Rheoli Datblygiadau'r Priffyrdd	Dylai unrhyw ddatblygiadau newydd neu newid defnydd ddarparu lle parcio yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadir.	Dylai'r datblygiad sy'n rhan o'r Gorchymyn ddilyn y canllawiau hyn.

Rheoli Datblygiadau'r Priffyrdd	Dylai unrhyw ddatblygiad neu newid defnydd sy'n creu mynedfa newydd, sy'n newid neu ddileu'r fynedfa bresennol gyflwyno cais i'w gymeradwyo yn cynnwys dyluniad geometrig, manylion a manylion deunyddiau a gweithredu'r gwaith yn unol ag Adran 184 a 278 o Ddeddf Priffyrdd 1980.	Mae'r amod wedi'i gynnwys yn y Gorchymyn, a bydd darluniau safonol yn rhan o'r Cod Dylunio/Canllaw i Ddefnyddwyr maes o law. Fodd bynnag, gellir ymdrin â'r manylion llawn dan y Ddeddf Priffyrdd.
Rheoli Datblygiadau'r Priffyrdd	Dylai unrhyw wasanaethau fel arwyddion ffyrdd neu bileri goleuadau stryd a effeithir gan fynediad newydd neu gwrtilau parcio newydd gael eu symud i gefn y llwybr troed mewn cytundeb â'r Cyngor.	Gellir ystyried y rhain ar wahân i'r broses cynllunio.
Rheoli Datblygiadau'r Priffyrdd	Darparu, rhannu defnydd a chydymffurfio â Fframwaith y Cynllun Teithio ar gyfer yr holl Ystad er mwyn annog dulliau cynaliadwy o deithio a lleihau'r effeithiau niweidiol ar allu'r priffyrdd, diogelwch a gweithrediad rhwydwaith y priffyrdd.	Cynigiwyd amod ar gyfer Cynlluniau Teithio. Byddwn yn ystyried Cynllun Teithio ar gyfer yr Ystad gyfan yn ddiweddarach.
Rheoli Datblygiadau'r Priffyrdd	Ni ddylid cysylltu system draenio dŵr wyneb breifat â system ddraenio fabwysiedig y briffordd bresennol heb ganiatâd ysgrifenedig y Cyngor.	Mae amod draenio wedi'i gynnig
Cyngor Dinas Caerdydd	Dylai'r Gorchymyn hwn roi caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd tir, adeiladau a chyfleusterau atodol a datblygiadau cysylltiedig yn nosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8. Byddai angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried pa	Mae'r Gorchymyn arfaethedig yn canolbwyntio ar y mathau hyn o ddatblygiadau, ond yn caniatáu ar gyfer mathau eraill o ddatblygiadau.

	mor addas yw'r cyfleusterau gwastraff posibl ar y safle hwn.	
Cyngor Dinas Caerdydd	Dylid bod cyfleoedd cyfyngedig ar gyfer cyfleusterau cymorth atodol hefyd h.y. A1 (siopau), A3 (caffis)	Mae ardal arfaethedig wedi'i dynodi ar gyfer hyn o fewn ffiniau'r Gorchymyn.
Cyngor Dinas Caerdydd	Byddai angen dynodi cyfyngiadau uchder	Wedi'i gynnwys yn y Gorchymyn drafft
Cyngor Dinas Caerdydd	Byddai angen mynd i'r afael â gofynion tirweddu/dylunio o'r radd flaenaf er budd mwyniant gweledol	Bwriedir mynd i'r afael â'r materion hyn fel rhan o'r Cod Dylunio/Canllaw i Ddefnyddwyr maes o law
Cyngor Dinas Caerdydd	Mae angen ystyried parth perygl llifogydd C1. Mae angen ystyried cyflwyno amod ar gyfer Asesiad Goblygiadau Llifogydd. Argymhellir ymgynghori'n gynnar â Cyfoeth Naturiol Cymru ar gynnwys Asesiad Goblygiadau Llifogydd.	Cynhaliwyd trafodaethau gyda Cyfoeth Naturiol Cymru, ond mae cyngor cyfreithiol wedi awgrymu na fyddai cynnwys amod ar Orchymyn Datblygu Lleol yn briodol. Mae ymgynghorwr wedi'i gyflogi i wneud gwaith llifogydd er mwyn ymdrin â'r mater hwn cyn llunio'r Gorchymyn Datblygu Lleol.
Cyngor Dinas Caerdydd	Mae angen ystyried Asesiadau Trafnidiaeth a lle dylid eu cyflwyno.	Mae Astudiaeth Drafft wedi'i chynnal. Oherwydd hyn, mae'n annhebygol y bydd angen Asesiadau Trafnidiaeth.
Wales and West Utilities	Ni ddylid cloddio o fewn 10 metr i bibelli nwy gwasgedd uchel / rhyngol heb drafod â Wales & West Utilities yn gyntaf	Wedi'i eithrio o'r Gorchymyn drafft
Yr Awdurdod Glo	Mae'r safle arfaethedig yn rhan o Ardal Risg Uchel ddiffiniedig sy'n golygu bod nodweddion a pheryglon mwynloddio o fewn y safle a'r	Mae Ardal Risg Uchel y Datblygiad yn effeithio ar rannau o'r Ystad, ond nid pob un. Y bwriad yw y bydd amodau sy'n gofyn am asesiad yn rhan o'r

	cyffiniau sydd angen eu hystyried wrth lunio'r Gorchymyn. Wrth fwrw ymlaen â'r Gorchymyn Datblygu Lleol, bydd naill ai angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnal Asesiad Risg Mwyngloddio er mwyn llywio'r amodau perthnasol i'w gosod ar y Gorchymyn neu bydd angen asesu amodau'r Gorchymyn ymhen amser.	Gorchymyn.
Yr Awdurdod Glo	Ni fydd yr Awdurdod Glo yn cefnogi'r ddarpariaeth mewn egwyddor o unrhyw ddatblygiad adeiledig dros y cofnodion mwyngloddiau neu o fewn eu parthau dylanwad. Dyma fydd yr achos, hyd yn oed lle mae mynedfeydd mwyngloddiau wedi'u trin.	Mae datblygiad gweithredol yn yr ardal hon wedi'i eithrio o'r Gorchymyn drafft
Ymddiriedolaeth Archaeolegol Morgannwg Gwent	Dylai unrhyw gynigion ar gyfer dileu'r angen posib am ganiatâd cynllunio ffurfiol o fewn y ffin a nodwyd o fewn y ddogfen ymgynghori, roi ystyriaeth ddyledus i'r amgylchedd hanesyddol a diwylliannol. Gall datblygiad o bob math ar y safle gael effaith ffisegol uniongyrchol ar olion archaeolegol sydd wedi'u claddu ac sy'n dal i sefyll, a hefyd effaith weledol anuniongyrchol ar asedau treftadaeth. O ran safleoedd â dynodiadau anstatudol, efallai y bydd angen gwaith lliniaru archaeolegol cyn ac ar ôl gwneud penderfyniad.	Mae yna Heneb Gofrestredig ac Adeilad Rhestredig i'r de o'r Ystad a dau Adeilad Rhestredig yn y ffin. Nid yw'r datblygiad yn debygol o effeithio ar yr Heneb Gofrestredig a'r Adeilad Rhestredig tua'r de. Mae'r ddau adeilad rhestredig o fewn y ffin a'u cwrtlau wedi'u heithrio o'r Gorchymyn drafft, a datblygiad gweithredol wedi'i eithrio o'r glustogfa 10 metr o amgylch eu cwrtlau. O ran safleoedd anstatudol, mae amod wedi'i gynnig – a gellir cytuno ar yr union eiriad yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol.
Cyngor Cymuned Llanilltud Faerdref	Byddai mwy o ddatblygiad masnachol yn rhoi hwb i'r economi ac yn helpu i leihau diweithdra	Mae'r Gorchymyn drafft yn cynnig cynyddu'r math hwn o ddatblygiad

Network Rail	Byddai angen ymgynghori â Network Rail ynghylch unrhyw ddatblygiad o fewn 10 metr i ffin y rheilffordd er mwyn sicrhau diogelwch y lein bob amser	Mae datblygiad gweithredol yn yr ardal hon wedi'i eithrio o'r Gorchymyn drafft
Dŵr Cymru	Dylid ystyried a all prif bibelli carthffosiaeth/dŵr cyhoeddus groesi'r safle. Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys codi neu leihau lefel y ddaear) o fewn y parth diogelwch, sy'n cael ei fesur o boptu'r llinell ganol.	Gellir ystyried y rhain ar wahân i'r broses gynllunio
Dŵr Cymru	Gall rhai defnyddiau fod yn destun caniatâd elifion masnach. Dylid hefyd ystyried a oes bwriad i ddefnyddio dŵr yfed at ddefnydd diwydiannol/masnachol gan nad oes rhwymedigaeth ar Dŵr Cymru i ddarparu dŵr yfed i'w ddefnyddio mewn unrhyw broses ddiwydiannol.	Gellir ystyried y rhain ar wahân i'r broses gynllunio
Dŵr Cymru	Dylid bod â rheoliadau priodol fel y gall Dŵr Cymru reoli'r effaith ar ei seilwaith, er mwyn sicrhau nad oes perygl i'w asedau ac na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar drigolion cyfredol na'r amgylchedd.	Cynigir archwilio cyflwr draeniau
Dŵr Cymru	Gwahodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i gyfarfod er mwyn trafod	Gellir trefnu hyn – mae'n debygol o ddigwydd yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol

ATODIAD 4

Crynodeb o'r Ymgynghoriad

Cynnwys

1.0 CRYNODEB

2.0 COFNOD O'R YMGYNGHORIAD

3.0 YMATEBION I'R YMGYNGHORIAD

Tabl 1: Canlyniadau'r Ymgynghoriad ar y Gorchymyn Datblygu Lleol drafft

ATODIAD 1 – Y llythyr ymgynghori

ATODIAD 2- Rhestr o ymgynghoreion

ATODIAD 3- Cynnwys y wefan

1.0 CRYNODEB

Ym mis Ionawr a mis Chwefror 2016, cyhoeddodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf ymgynghoriad cyhoeddus ar Orchymyn Datblygu Lleol yn ymwneud ag ardaloedd Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw.

Diben y ddogfen hon yw darparu cofnod o'r ymgynghoriad a gynhaliwyd a'r ymatebion a dderbyniwyd i ddogfennau'r Gorchymyn Datblygu Lleol. Mae'r ddogfen hon yn cynnwys gwybodaeth am yr ymgynghoriad a'r cyhoeddusrwydd a roddwyd ar waith yn ystod cyfnod yr ymgynghoriad ynghyd â rhestr o'r unigolion a'r sefydliadau yr ymgynghorwyd â nhw, nifer y sylwadau a dderbyniwyd ac ymateb y Cyngor iddynt.

Treforest Industrial Estate and Parc Nantgarw Local Development Order Questionnaire

1. What developments do you think it would be beneficial to allow in the Local Development Order, meaning they do not require a full planning application? Please explain why.

2. Are there any issues that you would be concerned about if more development takes place under the Local Development Order?

3. Do you have any further comments to make?

4. Are you (please tick):

☐ Representing a Business (Nature of Business).....

☐ A Local Resident

☐ A Statutory Consultee

☐ Other (Please State).....

If you wish to do so, please provide your contact details, so we can add them to our consultation database for the Local Development Order.

Name:

Address:

Telephone Number.....

Email:

Please return this to Planning Services, Sards House, Sards Road, Portyrryd, CF37 1DU.

Alternatively an on-line version of this is available on the Council's website at www.rctcbc.gov.uk/currentconsultation.

Please telephone 01443 494721 for any queries. Any views or queries can also be emailed to planning.services@rctcbc.gov.uk

All forms should be returned by Friday 7th August 2015.



2.3 Gorchymyn Datblygu Lleol drafft

Cynhaliodd y Cyngor ymgynghoriad 30 diwrnod ar y Gorchymyn Datblygu Lleol drafft a'r dogfennau atodol rhwng 14 Ionawr a 12 Chwefror 2016.

2.4 Amserlen yr Ymgynghoriad

Er mwyn sicrhau bod gan unrhyw barti â diddordeb amser digonol i ymateb, roedd yr ymgynghoriad yn agored am 30 diwrnod. Mae'n rhaid ymgynghori am gyfnod o 28 diwrnod yn ôl y gyfraith; penderfynodd y Cyngor ymgynghori am 30 diwrnod er mwyn sicrhau bod yr ymgynghoriad yn dod i ben yn rhesymegol ar ddiwedd wythnos.

2.5 Pwy oedd yr ymgynghoreion?

Aeth y Cyngor ati i ymgynghori yn unol ag Erthygl 27 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012. Felly, ysgrifennodd y Cyngor yn uniongyrchol ar ffurf llythyr ac e-bost i dros 700 o sefydliadau ac unigolion, gan ofyn iddynt am eu hymateb i ddogfennau'r Gorchymyn Datblygu Lleol. Roedd y sefydliadau hyn yn cynnwys y cyrff ymgynghori penodol a nodir yn yr Erthygl, fel Cyfoeth Naturiol Cymru, Network Rail, yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch, awdurdodau lleol eraill yn y De-ddwyrain a chynghorau cymuned. Mae rhestr o'r ymgynghoreion statudol wedi'i chynnwys yn Atodiad 2. Hefyd, anfonwyd copi o'r brif ddogfen ymgynghori i'r ymgynghoreion statudol. Hefyd, ysgrifennwyd yn uniongyrchol i bob cyfeiriad yn ardal y Gorchymyn Datblygu Lleol arfaethedig neu'r ardaloedd cyfagos, gan arwain at 628 o lythyrau ymgynghori. Hefyd, nododd tîm Cymorth Busnes y Cyngor aelodau o'r gronfa ddata busnes i ymgynghori â nhw. Cyflwynwyd copi o'r ddogfen ymgynghori i Lywodraeth Cymru hefyd.

2.6 Pecyn Ymgynghori

Roedd y pecyn o ddogfennau a gyhoeddwyd ar 14 Ionawr yn cynnwys:

- Copi Drafft o Orchymyn Datblygu Lleol Ystad Ddiwydiannol Trefforest a Pharc Nantgarw
- Tabl o Ddatblygiadau a fyddai'n cael eu caniatáu
- Cynllun Ardaloedd y Cynllun Datblygu Lleol
- Datganiad o Resymau
- Ymatebion i'r Ymgynghoriad Anffurfiol
- Astudiaeth o'r Traffig
- Asesiad Goblygiadau Llifogydd Strategol o Berygl Llifogydd Trefforest (SFCA)
- Atodiad B Methodoleg Map Cyngor Gorchymyn Datblygu Lleol SFCA Trefforest (gan gynnwys Ffigurau 1-13)

- Drafft terfynol o Femorandwm Perygl Llifogydd Capita

2.7 Cyhoeddusrwydd a Chyfranogiad

Anfonwyd llythyrau hysbysu (gweler Atodiad 1) i dros 700 o gysylltiadau gwahanol ar gronfa ddata'r Cyngor, gan gynnwys Cyrff Ymgynghori Lleol a Chyrff Ymgynghori'r Llywodraeth, Sefydliadau'r Sector Preifat, Grwpiau Cymunedol, tirfeddianwyr, tenantiaid a chymdogion yn ardal y Gorchymyn Datblygu Lleol. Mae rhestr yr ymgynghoreion wedi'i chynnwys yn Atodiad 2.

Cyhoeddwyd pecyn o ddogfennau'r Gorchymyn Datblygu Lleol ar wefan y Cyngor ar 14 Ionawr 2016. Roedd y pecyn yn cynnwys cyngor ar argaeledd gwybodaeth, y broses ymgynghori a sut i gael gafael ar gyngor a chymorth ychwanegol. Hefyd, cyhoeddwyd dolen i'r wybodaeth yn adran 'Dweud fy nweud' gwefan y Cyngor, sef prif dudalen ymgynghori'r Cyngor. Mae copïau o'r dudalen we ar gael yn Atodiad 3. Hefyd, roedd y dogfennau ar gael yn nerbynfa Tŷ Sardis House, Pontypridd, sef lleoliad Swyddfa Gynllunio'r Cyngor.

2.8 Hysbysiad Papur Newydd

Hysbysebwyd ymgynghoriad y Gorchymyn Datblygu Lleol drafft drwy hysbysiad statudol ym mhapur newydd y Western Mail ar 14 Ionawr 2016 (gweler yr hysbysiad isod ar y dde).

2.9 Hysbysiadau safleoedd

Gosodwyd hysbysiadau safleoedd yn ardal y Gorchymyn Datblygu Lleol (gweler yr hysbysiad isod ar y chwith). Mae'r map isod yn dangos y lleoliadau gwahanol lle gosodwyd yr hysbysiadau.

Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012

HYSBYSIAD O DAN ERTHYGL 27 O GYNNIG AR GYFER GORCHYMYN DATBLYGU LLEOL SY'N RHOI CANIATÂD CYNLLUNIO

Datblygiad arfaethedig yn Ystad Ddiwydiannol Trefforest, Parc Nantgarw a Pharc Busnes Glan-bad, Rhondda Cynon Taf

Rwyf yn hysbysu drwy hyn fod Awdurdod Cynllunio Lleol Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf yn bwriadu gwneud gorchymyn datblygu lleol sy'n rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer:

- (i) datblygiad o fewn adran B1, B2 a B8 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, a defnyddiau eraill ystyrir yn ategol i brif ddefnydd diwydiannol yr ardal;
- (ii) mân newidiadau i adeiladau a safleoedd; a
- (iii) datblygiad cyfyngedig o fewn adran A1, A2 neu A3 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987;

Mae'r uchod yn amodol ar waharddiadau, cyfyngiadau ac amodau sydd wedi'u nodi yn y Gorchymyn Datblygu Lleol arfaethedig.

Mae copi o'r gorchymyn drafft ac o ddatganiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'i resymau dros wneud y gorchymyn ar gael i'w harchwilio yn y cyfeiriad canlynol: Tŷ Sardis, Sardis Road, Pontypridd, CF3 1QA ar ddydd Llun i ddydd Gwener, rhwng 9am a 4pm. Maen nhw hefyd ar gael ar wefan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ewch i: <http://www.rctcbc.gov.uk/cy/cynllunioaramgvlchedd/cynllunio> (cliciwch ar "Gorchymyn Datblygu Lleol").

Dylai unrhyw un sy'n dymuno gwneud sylwadau ynglŷn â'r gorchymyn datblygu lleol arfaethedig yma ysgrifennu at yr Awdurdod Cynllunio Lleol: Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf, Gwasanaethau Cynllunio, Tŷ Sardis, Sardis Road, Pontypridd, CF3 1QA neu e-bostio gwasanaethaucynllunio@rctcbc.gov.uk erbyn **dydd Gwener 12^{ed} Chwefror 2016**.

Am ragor o wybodaeth, ffoniwch Helen Winsall ar 01443 494721 neu anfon neges e-bost ati hi – helen.e.winsall@rctcbc.gov.uk

Llofnod Simon Gale
Cyfarwyddwr Gwasanaethau Cynllunio – CBS Rhondda Cynon Taf
Dyddiad 14^{ed} Ionawr 2016

Datganiad o hawliau perchnogion

Nid yw rhoi caniatâd cynllunio yn effeithio ar hawliau perchnogion i gadw neu gael gwared â'u heiddo onid oes rhyw ddarpariaeth i'r gwrthwyneb mewn cytundeb neu mewn les.

Datganiad o hawliau tenantiaid amaethyddol

Os rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad amaethyddol, gallai hynny effeithio ar sicrwydd tenantiaid amaethyddol.

**Town and Country Planning
(Development Management Procedure) (Wales) Order 2012
Proposed Local Development Order at Trefforest Industrial
Estate, Parc Nantgarw and Upper Boat Business Park,
Rhondda Cynon Taf**

I give notice that the Rhondda Cynon Taf County Borough Council Local Planning Authority proposes to make a Local Development Order granting planning permission for additional developments on the above land.

A copy of the draft order and statement of the Local Planning Authority's reasons for making the order are available for inspection at Sardis House, Sardis Road, Pontypridd, CF3 1QA, Monday to Friday from 9am until 4pm, and are published on the Local Planning Authority's website at www.rctcbc.gov.uk/planning (click on "Local Development Orders").

Anyone who wishes to make representations about this proposed Local Development Order should write to Rhondda Cynon Taf County Borough Council, Planning Services, Sardis House, Sardis Road, Pontypridd, CF3 1QA or email planningservices@rctcbc.gov.uk by **Friday 12th February 2016**.

**Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref
(Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012
Gorchymyn Datblygu Lleol arfaethedig ar gyfer Ystad
Ddiwydiannol Trefforest, Parc Nantgarw a Pharc Busnes
Glan-bad, Rhondda Cynon Taf**

Rwyf yn hysbysu drwy hyn fod Awdurdod Cynllunio Lleol Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf yn bwriadu gwneud gorchymyn datblygu lleol sy'n rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiadau ychwanegol ar y tir sydd wedi'i nodi uchod.

Mae copi o'r gorchymyn drafft ac o ddatganiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'i resymau dros wneud y gorchymyn ar gael i'w harchwilio yn y cyfeiriad canlynol: Tŷ Sardis, Sardis Road, Pontypridd, CF3 1QA ar ddydd Llun i ddydd Gwener, rhwng 9am a 4pm. Maen nhw hefyd ar gael ar wefan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ewch i: <http://www.rctcbc.gov.uk/cy/cynllunioaramgvlchedd/cynllunio> (cliciwch ar "Gorchymyn Datblygu Lleol").

Dylai unrhyw un sy'n dymuno gwneud sylwadau ynglŷn â'r gorchymyn datblygu lleol arfaethedig yma ysgrifennu at: Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf, Gwasanaethau Cynllunio, Tŷ Sardis, Sardis Road, Pontypridd, CF3 1QA neu e-bostio gwasanaethaucynllunio@rctcbc.gov.uk erbyn **dydd Gwener 12fed Chwefror 2016**.

A copy of the application and of the plans and other documents submitted with them may be inspected by members of the public during office hours of 9.00am - 4.00pm Mondays to Fridays at Sardis House, Sardis Road, Pontypridd, CF37 1DU.

SE 1/4 Sec 3
11/1/16



2.10 Digwyddiad Busnes

Cynhaliwyd digwyddiad ar gyfer busnesau ar 26 Ionawr 2016 a oedd yn gyfle i bawb gasglu gwybodaeth am y Gorchymyn Datblygu Lleol. Cafwyd cyflwyniad gan y Cyfarwyddwr Gwasanaeth Cynllunio a dangoswyd deunydd arddangosfa. Roedd staff y Cyngor ar gael i ateb unrhyw gwestiynau a darparu deunydd ymgynghori.

The first Local Development Order in Wales coming here soon! Find out what this can do for your business.

 **RHONDDA CYNON TAF**
TREFNEDD GADEN | DYFODOL SICR

You are invited to...

Come along and find out about our Business Growth Treforest event which is an information sharing and networking event aiming to help businesses.

Hosted by Rhondda Cynon Taf Council, the event will include presentations from two businesses based on Treforest Industrial Estate, innovative furniture makers, Orangebox and one of the largest owners of commercial property in the UK, Dunedin Industrial.

This will be followed by an update on the Local Development Order from Rhondda Cynon Taf Council.

You will also be able to network with businesses on the industrial Estate, make new connections and build beneficial relationships.

Complimentary refreshments will be provided.

If you are interested in attending, please contact us on **01443 495176** or email claire.curtis@rctcbc.gov.uk to book your place.

Business Growth Treforest
Coleg y Cymoedd
Nantgarw Campus
Tues 26th Jan 2016
8am - 10am

@TreforestGrowth



2.11 Argaeledd

Fel y nodwyd uchod, roedd copïau o'r Gorchymyn Datblygu Lleol a gwybodaeth gysylltiedig ar gael i'w darllen yn Swyddfeydd y Cyngor, Heol Sardis, Pontypridd, ac roedd modd eu darllen/lawrlwytho ar wefan y Cyngor. Hefyd, roeddent ar gael gydol y broses ymgynghori. Roedd y wefan yn cynnwys cyngor ar sut i gyflwyno sylwadau.

3.0 YMATEBION I'R YMGYNGHORIAD

Mae'r Cyngor wedi derbyn 15 o ymatebion ar ffurf sylwadau. Hefyd, cynhaliwyd sesiwn hyfforddi gyda Swyddogion Cynllunio ar 27 Chwefror 2016, lle y cafwyd awgrymiadau ar gyfer gwelliannau.

Tabl 1: Canlyniadau'r Ymgynghoriad ar y Gorchymyn Datblygu Lleol drafft

Enw	Sylw	Ymateb y Cyngor	Camau Gweithredu gofynnol/ Newidiadau a wnaed
YR AWDURDOD GWEITHREDOL IECHYD A DIOGELWCH	Dyraniadau'r Cynllun Lleol yn amharu ar Barthau Ymgynghoriadau Rydym wedi dod i'r casgliad y gallai tir sydd wedi'i ddynodi yn eich cynllun amharu ar barthau ymgynghori, sef Piblinell Peryglon Damweiniau Mawr a weithredir gan Wales and West Utilities, Cyfeirnod yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch 7287 Nantgarw/Brynnu. Cydnawsedd Datblygiad â Pharthau Ymgynghoriad Mae'r materion yn ymwneud â chydnawsedd sy'n deillio o ddatblygu gweithleoedd yn y parthau mewnol, canol ac allanol wedi'u crynhoi isod.	Nodwyd y biblinell yn ystod cyfnod yr ymgynghoriad anffurfiol. Mae lleoliad y parthau yn mynd y tu hwnt i'r hyn a nodwyd ar y pryd, ac o ganlyniad, mae angen gwneud rhai newidiadau i'r hyn a fyddai'n cael ei ganiatáu yn yr ardal hon.	Cynyddu'r ardal pob ochr i'r biblinell yn Ardal A i 165 metr. Mae hyn yn gydnaws â "Pharth Canol" yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch ar gyfer cyngor ar gynllunio.

	Parth Mewnol - Mae gweithleoedd (heb fod yn weithleoedd manwerthu yn bennaf) sy'n darparu ar gyfer llai na 100 o bobl ym mhob adeilad a llai na thri llawr sy'n cael eu meddiannu yn gydnaws â'r parth mewnol. Mae datblygiadau manwerthu ag arwynebedd llawr llai na 250m² yn gydnaws â'r parth mewnol. Noder: Mae gweithleoedd (heb fod yn weithleoedd manwerthu yn bennaf) sy'n darparu ar gyfer 100 neu fwy o bobl mewn unrhyw adeilad, neu 3 llawr neu fwy sy'n cael eu meddiannu, yn gydnaws â'r parth mewnol os yw'r datblygiad ar y safle damweiniau mawr ei hun ac y bydd o dan reolaeth gweithredwr y safle. Parth Canol - Mae'r parth canol yn gydnaws â gweithleoedd (heb fod yn weithleoedd manwerthu yn bennaf). Mae datblygiadau manwerthu sydd ag arwynebedd llawr hyd at 5000m² yn gydnaws â'r parth canol. Parth Allanol - Mae gweithleoedd (heb fod yn weithleoedd manwerthu yn bennaf) yn gydnaws â'r parth allanol. Mae gweithleoedd (heb fod yn weithleoedd manwerthu yn bennaf) ar gyfer pobl ag anableddau yn benodol (e.e. gweithdai gwarchod) yn gydnaws â'r parth allanol yn unig. Mae datblygiadau manwerthu sydd ag arwynebedd llawr dros 5000m² yn gydnaws â'r parth allanol.		
NETWORK RAIL	Mae Network Rail yn nodi bod y Gorchymyn Datblygu Lleol drafft yn datgan y byddai dynodiad y Gorchymyn yn arwain at ganlyniadau gan gynnwys " <i>posiblwydd o</i>	Mae'r sylw yn ymwneud ag ariannu wedi'i gynnwys yn y Datganiad o Resymau, ac	Ddim yn berthnasol

	<i>sicrhau mwy o gyllid er mwyn buddsoddi yn y seilwaith</i>" (paragraff 2.3). Dylai hyn gynnwys gwella'r amgylchedd a chyfleusterau i ddefnyddwyr trenau yng Ngorsaf Reilffordd Ystad Trefforest, yn ogystal â'r gorsafoedd sy'n cael eu gwella drwy Raglen Gwella Gorsafoedd Llywodraeth Cymru. Bydd buddsoddiad ychwanegol yn seilwaith y rheilffordd yn ymateb i'r cynnydd tebygol yn y defnydd o Orsaf Reilffordd Trefforest yn sgil y potensial i wneud mwy o waith datblygu a gwneud yr Ystad yn fwy deniadol i fusnesau newydd. Rydym yn croesawu'r cyfeiriad at ymgynghori â Network Rail ar unrhyw ddatblygiad sydd o fewn 10 metr i lein y rheilffordd. Bydd hyn yn sicrhau na fydd cynllun, dyluniad na lleoliad unrhyw gynigion i ddatblygu ger lein y rheilffordd yn cael effaith niweidiol ar ein gweithgareddau gweithredol.	mae'n amlinellu manteision posibl, yn hytrach na strategaeth ar gyfer gwelliant.	
CYNGOR CYMUNED FFYNNON TAF A NANTGARW	Er bod y Cyngor Cymuned yn gwerthfawrogi manteision y Gorchymyn Datblygu Lleol, mae'n poeni y gallai'r broses ddemocrataidd gael ei thanseilio, ac mae'n teimlo bod angen hysbysu ac ymgynghori â'r Aelod Lleol ar bob datblygiad arfaethedig/datganiad o ddiddordeb yn y Gorchymyn. Drwy wneud hyn, bydd trigolion yn cael sicrwydd nad yw eu cynrychiolydd etholedig lleol wedi'i hepgor yn gyfan gwbl o'r broses o wneud penderfyniadau, ac y bydd yn gallu atal datblygiadau annymunol neu ymwithiol.	Bydd modd hysbysu Aelodau Lleol am unrhyw gynigion newydd.	Bydd modd cynnwys hyn yn y Canllaw i Defnyddwyr.
Y CYNGHORYDD	Yn cefnogi.	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol

L WALKER			
CYNGOR CASTELL-NEDD PORT TALBOT	Dim gwrthwynebiad.	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
YR AWDURDOD GLO	Wrth gyflwyno Gorchymyn Datblygu Lleol, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi nodi Ardal Risg Uchel yr Awdurdod Glo yn Ffigur 2 . Rydym yn croesawu hyn ac yn nodi ei bod yn ymateb yn gadarnhaol i'n sylwadau blaenorol. Mae'r Awdurdod Glo yn credu bod y Gorchymyn Datblygu Lleol arfaethedig yn sicrhau cydbwysedd priodol rhwng hwyluso datblygiad ac ystyried rhwystrau safleoedd. Mae'r Awdurdod Glo yn cefnogi dull y Gorchymyn o atal datblygiad gweithredol yn Ardal 1, sy'n cynnwys lleoliad mynedfeydd pyllau glo a'u parthau o ddylanwad. Mewn perthynas ag Ardaloedd 2, 3 a 4, mae'r Awdurdod Glo yn cefnogi agwedd y Gorchymyn at adeiladau newydd ac estyniadau yn Ardal Risg Uchel ddiffiniedig y Datblygiad. Ystyrir bod amod 11 yn Atodlen 5 yn gymesur ac yn berthnasol i sicrhau bod unrhyw ddatblygiad a'r ardal gyfagos yn cael eu diogelu yn erbyn ansefydlogrwydd y ddaear a pheryglon i ddiogelwch y cyhoedd.	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
GWASANAETH AU CYFREITHIOL	Yn argymhell newidiadau drafftio. Pryderon ynglŷn â defnyddio'r term "oni chytunir fel arall yn ysgrifenedig" ar gyfer Paramderau'r Dyluniad.	Mae angen ailddarllen y Gorchymyn Datblygu Lleol a gwneud newidiadau yn ôl yr angen.	Mae newidiadau wedi'u gwneud fel sy'n briodol.

	Mae angen ailystyried yr amodau – gan nodi'n glir o dan ba amgylchiadau y byddant yn cael eu cyflwyno, a bod yn sicr bod modd eu bodloni.		
LLYWODRAETH CYMRU	Gallai fod yn haws creu pedwar map (neu un prif fap sy'n nodi'r holl ardaloedd) er mwyn dileu unrhyw ddryswch posibl. Dangosyddion monitro – yn awgrymu y dylai nifer y datblygiadau sy'n cael eu cychwyn a/neu gyfanswm yr arwynebedd llawr a gwblheir gael eu cymharu yn erbyn ffigurau cyn rhoi'r Gorchymyn ar waith. Gellid gwella'r gwaith monitro drwy ddefnyddio dangosydd sy'n galluogi Rhondda Cynon Taf i adolygu sut mae'r Gorchymyn yn newid y cymysgedd defnyddiau yn yr Ystad. Mae hyn yn berthnasol iawn i'r defnyddiau manwerthu, er mwyn sicrhau bod y Gorchymyn yn cael yr effaith ddymunol. Gall Rhondda Cynon Taf ystyried gwella fformat y ddogfen i'w gwneud ychydig yn haws i'w dilyn, ac efallai llunio fersiwn symlach ar gyfer y cyhoedd sy'n anghyfarwydd â'r system gynllunio. Mae'r Gorchymyn yn crybwyll datblygu Cod Dylunio/Canllaw i Ddefnyddwyr (paragraff 11) ac mae'n cynnwys Paramedrau Dylunio (Atodlen 4). A ydynt yr un fath? Argymhellir ymgysylltu'n gynnar â Chomisiwn Dylunio Cymru ar y mater hwn. Mae'r Gorchymyn yn datgan y dylai'r holl amodau yn Atodlen 5 gael eu bodloni. Mae nifer o amodau nad ydynt yn berthnasol i'r Gorchymyn cyfan, fel parthau	Bydd un map yn dangos pob un o'r pedair ardal, a fydd yn rhan o'r Canllaw i Ddefnyddwyr. Mae modd newid y dangosyddion monitro i adlewyrchu'r sylwadau hyn. Bydd y Cod Dylunio a'r Canllaw i Ddefnyddwyr yn manylu ar y Paramedrau Dylunio (sydd i'w cynnwys yn Atodlen 2) gan greu fersiwn hawdd i'w ddilyn o'r ddogfen. Mae'r broses o ymgysylltu â Chomisiwn Dylunio Cymru wedi mynd rhagddi. Yr Awdurdod Cynllunio Lleol a fydd yn gyfrifol am nodi a yw amodau yn berthnasol. Gellir newid y Gorchymyn er mwyn datgan yn glir bod modd ei ddileu neu ei ddiwygio unrhyw bryd.	Mae dangosyddion monitro wedi newid yn y Datganiad o Resymau. Datblygu'r Cod Dylunio/Canllaw i Ddefnyddwyr. Bydd y Canllaw i Ddefnyddwyr yn datgan yn glir mai'r Awdurdod Cynllunio Lleol a fydd yn nodi a yw amodau yn berthnasol. Mae'r Gorchymyn wedi'i newid i nodi bod modd ei ddileu neu ei ddiwygio unrhyw bryd.

	llifogydd ac ardaloedd risg uchel pyllau glo. Ai'r Awdurdod Cynllunio Lleol neu'r ymgeisydd a fydd yn gyfrifol am nodi a yw'r amodau hyn yn berthnasol? Ar dudalen gyntaf y Gorchymyn, mae'n arfer cyffredin datgan yn glir y gall y Gorchymyn Datblygu Lleol gael ei ddileu neu ei ddiwygio unrhyw bryd yn ystod ei oes. Mae'n ymddangos nad yw'r fersiwn hwn o'r Gorchymyn yn cynnwys datganiad o'r fath.		
SAVILLS	Mae yna bryderon nad yw'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn cynnwys amserlen bendant ar gyfer cadarnhau cydymffurfiaeth. Mae'n bosibl y bydd angen mwy na 10 diwrnod o dan rai amgylchiadau, ond dylid pennu terfyn o 28 diwrnod. Os nad yw ymateb wedi'i gyflwyno erbyn hynny, rhagdybir bod gan y cynigion hunanardystiad a bod y gwaith yn gallu cychwyn yn amodol ar fodloni'r amodau. Dylid nodi'n glir bod modd gwneud ceisiadau bodloni amodau ar yr un pryd â chyflwyno manylion ceisiadau. Byddai'n ddefnyddiol pe bai'r diffiniadau'n egluro ystyr defnydd B8, ac yn egluro Cownteri Masnach. Dylid cynnwys llinell ychwanegol yn cyfeirio at storfeydd agored yn y defnyddiau a ganiateir yn Rhan 2/Ardal 2, Rhan 3/Ardal 3 a Rhan 4/Ardal 4. Mae'n bwysig nad yw'r cod dylunio yn gorfodi unrhyw amodau ar unrhyw ddatblygiad a ganiateir yn y Gorchymyn Datblygu Lleol. Dylid ymgynghori â'r Ymddiriedolaeth ar unrhyw ddogfen ddrafft.	Nid yw'r terfyn amser 28 diwrnod yn cael ei ystyried yn ymarferol gan na fydd yn golygu bod datblygiad yn cydymffurfio â'r Gorchymyn, a gallai olygu bod datblygiadau anaddas iawn yn cael eu caniatáu. Fodd bynnag, gall y cyfnod ymateb 10 diwrnod gwaith fod yn ddangosydd monitro ac yn gymhellant i gadw at hyn. Gall y Cod Dylunio/Canllaw i Ddefnyddwyr ei gwneud yn glir bod modd gwneud ceisiadau bodloni amodau ar yr un pryd â chwblhau'r Llythyr Cydymffurfiaeth. Nid lle'r Gorchymyn yw egluro'r diffiniad cyfreithiol, gan nad oes ganddo unrhyw bŵer i	Mae dangosydd monitro wedi'i ychwanegu at y Datganiad o Resymau mewn perthynas â'r cyfnod 10 diwrnod gwaith ar gyfer atebion. Cynnwys canllawiau yn ymwneud â therfyn amser ar gyfer bodloni amodau yn y Cod Dylunio/Canllaw i Ddefnyddwyr. Cynnwys canllawiau ar ddefnyddiau B8 a chownteri masnach

	Gellid ystyried pellter 12.5m o'r Brif Rodfa yn ofyniad sylfaenol ar gyfer unrhyw ddatblygiad newydd ar hyd y Brif Rodfa. Yn y rhan fwyaf o achosion, nid yw pellter 12.5m yn cael ei ystyried yn angenrheidiol at ddibenion cynlluniau trefol neu am unrhyw reswm arall. Mae cyfleoedd clir i leoli adeiladau wrth ymyl y Brif Rodfa heb ddynodi clustogfa 12.5m. Felly, y dewis yw dileu'r gofyniad 12.5m yn Atodlen 4 mewn perthynas ag Ardaloedd 3 a 4. Dylid o leiaf ddisodli'r glustogfa 12.5m â chlustogfa 5m, a fyddai'n caniatáu llain dirweddu, neu ei dileu'n gyfan gwbl os oes modd. Mae'r trothwy 250 metr sgwâr ar gyfer cynlluniau teithio yn sylweddol is na'r hyn a fyddai'n ofynnol pe bai cais cynllunio'n cael ei gyflwyno. Cydnabyddir mai cynyddu datblygiad yn yr Ystad yw amcan y Gorchymyn, ac y bydd hyn yn arwain at ragor o drafftig a gofynion teithio. Fodd bynnag, amcan y Gorchymyn yw darparu hyblygrwydd a hwyluso proses ymgeisio/benderfynu gyflym. Mae pennu trothwy ar gyfer cynllun teithio sy'n sylweddol is na'r hyn a fyddai'n ofynnol fel arfer ar gyfer cais cynllunio yn gweithredu'n groes i'r amcan hwn. Rydym yn gofyn am gynyddu'r trothwy ar gyfer cynlluniau teithio i 1,000 metr sgwâr yn unol â gofynion y canllawiau cynllunio atodol. Nid oes angen cynnwys y geiriau "Disgwylir i'r cynllun gynnwys cadw tirweddu llawn dwf a thirweddu strwythurol sydd eisoes yn bodoli" yn yr amod. Mae angen dileu'r geiriau hyn oherwydd y dylid asesu cynllun tirweddu priodol ar sail achosion unigol.	wneud hynny, ond mae modd cynnwys arweiniad yn y Cod Dylunio/Canllaw i Ddefnyddwyr. Ystyrir y bydd y Cod Dylunio/Canllaw i Ddefnyddwyr yn ddefnyddiol i ddatblygwyr, yn hytrach nag yn gorfodi cyfyngiadau ychwanegol, ond mae modd rhannu hyn â Savills cyn eu mabwysiadu. Gellir ailystyried y glustogfa 12.5m, ond credir bod cadw rhyw fath o linell adeiladu yn ddymunol. Mae cynlluniau teithio ar gyfer datblygu trothwy is yn ofynnol oherwydd yr angen i fynd i'r afael â materion a godwyd gan yr Astudiaeth Drafftig yn ymwneud â lleihau capasiti cyffordd. Mae Cynllun Teithio ar gyfer yr Ystad yn ddymunol o hyd. Disgwylir y bydd angen cadw tirweddau llawn dwf, o safbwynt bioamrywiaeth ac amwynder gweledol, ac mae nodi'r disgwyliad hwn	yn y Cod Dylunio/Canllaw i Ddefnyddwyr. Rhannu copi drafft o'r Cod Dylunio/Canllaw i Ddefnyddwyr â Savills. Mae'r pellter 12.5m o'r Brif Rodfa wedi'i ddileu, gan y credir bod modd defnyddio cyfyngiadau eraill yn y Gorchymyn Datblygu Lleol i gadw llinell adeiladu. Mae modd trafod Cynllun Teithio ar gyfer yr Ystad maes o law i fynd i'r afael ag amod y Cynllun Teithio.
--	--	--	--

	Noder bod cyfyngiadau ychwanegol ar y defnyddiau a ganiateir yn Ardal 2 o'i gymharu ag Ardal 3. Ymysg y defnyddiau nas caniateir yn Ardal 2 ond a ganiateir yn Ardal 3 y mae gwestai, crèches a meithrinfeydd, defnyddiau gofal iechyd a sefydliadau addysg/hyfforddiant. Mae'r categori perygl llifogydd ar gyfer Ardal 2 yr un fath â'r rhan fwyaf o'r Ystad, h.y. C1, lle mae modd caniatáu datblygiad hynod fregus cyn belled â bod cynlluniau ar waith i ymdopi â'r canlyniadau. Felly, mae cyflwyno defnyddiau o'r fath yn Ardal 2 yn arwain at yr un canlyniadau ag yn Ardal 3. Felly, dylai Ardal 2 adlewyrchu'r defnyddiau ychwanegol a restrir uchod, sydd wedi'u cynnwys yn Ardal 3 hefyd, er bod cyfyngiad ar arwynebedd estyniadau a ganiateir gan y Gorchymyn Datblygu Lleol.	yn cael ei ystyried yn bwysig. O safbwynt defnyddiau hynod fregus yn Ardal 2, mae hyn yn dilyn argymhelliad y gwaith yn ymwneud â pherygl llifogydd a gwblhawyd gan Capita. O safbwynt Cynlluniau Teithio, mae angen mynd i'r afael â materion a godwyd gan yr Astudiaeth Draffig yn ymwneud â lleihau capasiti cyffordd. Mae Cynllun Teithio ar gyfer yr Ystad yn ddymunol o hyd. Disgwylir bod angen cadw tirweddau llawn dwf, o safbwynt bioamrywiaeth ac amwynder gweledol, ac mae nodi'r disgwyliad hwn yn cael ei ystyried yn bwysig. O safbwynt defnyddiau hynod fregus yn Ardal 2, mae hyn yn dilyn argymhelliad y gwaith yn ymwneud â pherygl llifogydd a gwblhawyd gan Capita (mae'r holl adeiladau ac estyniadau wedi'u symud o Ardal 2 bellach yn dilyn rhagor o	
--	--	---	--

		drafodaethau ar faterion perygl llifogydd).	
DŴR CYMRU	Mewn egwyddor, nid yw'n gwrthwynebu'r Gorchymyn Datblygu Lleol arfaethedig na'r amod draenio a awgrymir. Mae'n pryderu am y risgiau a'r effaith bosibl ar asedau Dŵr Cymru oddi mewn i ffiniau'r Gorchymyn Datblygu Lleol, ac mae'n credu bod angen ystyried a all carthffos gyhoeddus/pibell ymgodol/prif bibell ddŵr groesi'r safle. Felly, er mwyn sicrhau bod Dŵr Cymru yn gallu rheoli'r effaith ar ei seilwaith, diogelu ei asedau a sicrhau na fydd unrhyw effaith niweidiol ar drigolion presennol neu'r amgylchedd, mae'n awgrymu bod angen amod wedi'i eirio'n briodol sy'n ei gwneud yn ofynnol i asesu effaith y carthfosiwydd cyhoeddus a'r prif bibellau dŵr oddi mewn i'r safle a gerllaw'r safle. Gofynnir am nodiadau cynghori yn ymwneud ag elifion masnach, cysylltedd â'r garthffos gyhoeddus, dyluniad carthfosiwydd, ac asedau nad ydynt wedi'u cofnodi ar fapiau. Mewn cyfarfod ar 16/2/16, mynegodd Dŵr Cymru rai pryderon ynglŷn â'r hyn a fyddai'n digwydd pe bai capasiti'r gwaith trin sy'n gwasanaethu'r Ystad yn mynd yn llawn, ac awgrymodd nad oedd am weld busnesau golchi ceir â llaw yn cael eu cynnwys yn y Gorchymyn Datblygu Lleol.	O safbwynt asedau, bydd Dŵr Cymru yn anfon ei gynlluniau atom, a byddwn ni'n ystyried rhywfaint o eirio yn y Gorchymyn i roi sicrwydd ychwanegol i Dŵr Cymru ynglŷn â'r effeithiau ar y seilwaith na ellir ei symud. Gellir ychwanegu'r nodiadau cynghori at y llythyrau cydymffurfiaeth. Mae angen ystyried goblygiadau materion capasiti ymhellach. Gellir dileu busnesau golchi ceir â llaw o'r Gorchymyn Datblygu Lleol.	Mae'r Gorchymyn Datblygu Lleol wedi cael ei newid i eithrio gwaith adeiladu ymhen 3 metr i garthffos neu brif bibell ddŵr, oni bai bod Dŵr Cymru yn fodlon â'r gwaith. Byddwn yn gofyn i Dŵr Cymru roi gwybod i ni os oes problem â chapasiti yn y system garthffosiaeth, ac argymhellwyd hyn fel dangosydd monitro hefyd. Mae busnesau golchi ceir â llaw wedi'u dileu o'r Gorchymyn.

TRIGOLION LLEOL (3 AELWYD)	Bydd mwy o bobl yn dewis llwybr byr drwy Ryd-yr-Helyg er mwyn cyrraedd Parc Nantgarw gan y bydd rhai bysiau'n ei hepgor. Mae pobl yn creu eu llwybrau cerdded eu hunain. Mae hyn wedi bod yn digwydd ers i'r coleg gael ei adeiladu. Pryderon ynglŷn â chynnydd mewn troseddu yn yr ardal-sydd wedi cynyddu ers i'r coleg gael ei adeiladu. Gall llygredd fod yn broblem bosibl, gan ddibynnu ar y mathau o fusnesau a sefydlir. Byddai'r tir glas o gwmpas Stryd Rhydychen a Rhyd-yr-Helyg o dan fygythiad. Pryder y gallai hyn arwain at ddileu'r arglawdd rhwng Rhyd-yr-Helyg a'r coleg ar gyfer parcio, gan effeithio ar sŵn, bywyd gwyllt a pherygl llifogydd. O ganlyniad, gall pobl nad ydynt yn drigolion ddechrau parcio yn yr ardal. Byddai lefel traffig y ffordd yn cynyddu, gan waethygu tagfeydd presennol. Ble fydd pobl yn parcio? Mae pryder y byddant yn dechrau parcio mewn ardaloedd preswyl. Mae pryder nad yw clustogfa 35 metr rhwng eiddo preswyl a datblygiadau yn ddigonol. Pryder ynglŷn â'r effaith ar fywyd gwyllt.	Credir ei bod yn annhebygol y bydd y cynnig yn arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y bobl sy'n cerdded trwy Ryd-yr-Helyg. Ymgynghorwyd â'r heddlu yn dilyn pryderon am droseddu a godwyd yn yr ymgynghoriad anffurfiol, ond nid ydynt wedi gwneud unrhyw sylw. Byddai llygredd yn cael ei reoli'n bennaf gan ddeddfwriaeth drwyddedu. Mae'r ardal las rhwng Rhyd-yr-Helyg a'r coleg, gan gynnwys yr arglawdd, wedi'i heithrio o'r Gorchymyn Datblygu Lleol. Bwriedir i gynlluniau teithio liniaru effaith y cynnydd yn y traffig, a disgwylir i bob datblygiad ddarparu lefelau parcio priodol lle bo angen. Credir bod clustogfa 35 metr yn ddigonol, o ystyried bod yr ardal eisoes yn Ystad ddiwydiannol. Ni ragwelir y bydd unrhyw effeithiau annerbyniol ar fywyd gwyllt.	Mae un o'r trigolion wedi gofyn am ateb i'w gwestiynau, ac mae ateb wedi'i anfon.
--	---	--	--

DIOGELU IECHYD Y CYHOEDD	Nododd mewn cyfarfod ar 19/01/2016 fod angen cynnal Asesiad o Ansawdd Aer ar gyfer datblygiadau ag arwynebedd llawr dros 2500 metr sgwâr, ac mewn rhai achosion eraill hefyd. Roedd angen gwneud hyn yn unol â chanllawiau cenedlaethol. Byddai modd gosod rhai tiwbiau monitro yn yr ardal fel bod y data ar gael yn barod, ond byddai'n gofyn am gyfraniad i'w gosod.	Un dewis fyddai peidio â chyhoeddi llythyr cydymffurfiaeth mewn sefyllfa lle bo angen cynnal Asesiad o Ansawdd Aer nes bod asesiad boddhaol wedi'i gwblhau. Mae angen trafod y mater hwn ymhellach.	O ystyried y byddai nifer gymharol fach o safleoedd yn cael eu heffeithio, mae datblygiadau sydd angen Asesiad o Ansawdd Aer wedi'u dileu o'r Gorchymyn Datblygu Lleol.
CYFOETH NATURIOL CYMRU	Yn ogystal â'r sylwadau isod, mynegodd Cyfoeth Naturiol Cymru bryderon cyn cyflwyno ei sylwadau terfynol ynglŷn â chaniatáu datblygiadau hynod fregus a chyfleusterau Parcio a Theithio o dan y Gorchymyn Datblygu Lleol. Mae gan y sefydliad bryderon sylweddol ynglŷn â'r Gorchymyn Datblygu Lleol arfaethedig. Rhagwelir y bydd y sefyllfa a fodelir o ran datblygiadau yn cynyddu llifogydd mewn ardaloedd eraill, h.y., y tu allan i ardal y Gorchymyn, felly nid yw'n bodloni gofynion Nodyn Cyngor Technegol 15. Mae wedi argymhell rhai newidiadau i'r amodau yn ymwneud â halogi tir, ac mae'n gofyn am amodau ychwanegol i nodi bod Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy a gwaith stancio ond yn cael eu caniatáu os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn caniatáu hynny er mwyn diogelu dŵr daear. Dylai'r Gorchymyn Datblygu Lleol fod yn gyson â datganiadau sefyllfa GP3 (Diogelu Dŵr Daear:	Gellir dileu cyfleusterau Parcio a Theithio a datblygiadau hynod fregus o'r Gorchymyn er mwyn tawelu'r pryderon a godwyd. O safbwynt prif bryder CNC yn ymwneud â chynnydd mewn llifogydd, nod y Gorchymyn yw rhoi cyfle i gynifer o safleoedd ac adeiladau â phosibl gael eu datblygu, a chredir ei bod yn annhebygol iawn y bydd pob busnes ar yr Ystad yn ceisio manteisio'n llawn ar ganiatâd y Gorchymyn. Felly, mae'r model yn cael ei ystyried yn fodel 'sefyllfa waethaf' sy'n disgrifio perygl llifogydd sy'n annhebygol iawn o	Mae cyfleusterau Parcio a Theithio a datblygiadau hynod fregus wedi'u dileu o'r Gorchymyn Datblygu Lleol. Yn dilyn trafodaethau ar berygl llifogydd, mae pob datblygiad sy'n cynyddu arwynebedd llawr yn Ardal 2 wedi'i ddileu er mwyn lleihau effeithiau oddi ar y safle, ond dylid nodi bod sylwadau terfynol CNC gyferbyn wedi'u gwneud ar ôl

	Egwyddor ac Ymarfer) Nid yw am wneud unrhyw sylw negyddol ynglŷn â'r agwedd at ystlumod.	ddigwydd. Hyd yn oed mewn sefyllfa waethaf o'r fath, credir bod y cynnydd mewn perygl llifogydd yn fach. Felly, os na fanteisir ar yr holl bosibiliadau o ran gwaith datblygu, yn ymarferol mae'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn annhebygol o gael effaith niweidiol sylweddol oddi ar safleoedd datblygu. Hefyd, bydd y Cyngor yn monitro'r Gorchymyn bob blwyddyn a bydd cyfle i adolygu'r ddogfen. Os yw'n ymddangos bod lefel y gwaith datblygu yn uchel iawn, gellir adolygu'r mater o berygl llifogydd yr adeg hynny. Gellir newid yr amodau tir halogedig yn unol â hynny. Bydd modd ychwanegu amod ar gyfer stancio, ond credir bod yr amodau draenio safonol a ddefnyddir yn cynnwys Systemau Draenio Cynaliadwy. Mae'r ddogfen GP3 y cyfeiriwyd ati wedi'i thynnu bellach. Er nad oes unrhyw bryderon ynglŷn ag	hynny. Nid oes unrhyw newidiadau eraill wedi'u gwneud oherwydd y rhesymau sydd wedi'u hamlinellu. Mae dogfen ar wahân yn cael ei llunio sy'n trafod perygl llifogydd a'r Gorchymyn Datblygu Lleol. Mae newidiadau wedi cael eu gwneud i'r amodau halogi, ac mae amod ar gyfer stancio wedi'i ychwanegu. Gellir ystyried cynnal astudiaeth Canolfan Cofnodi Bioamrywiaeth De Ddwyrain Cymru yn y dyfodol.
--	--	---	---

		ystlumed ac ecoleg, byddai astudiaeth Canolfan Cofnodi Bioamrywiaeth De Ddwyrain Cymru yn ddefnyddiol i helpu i asesu'r potensial ar gyfer ystlumed ac adar sy'n nythu.	
SESIWN HYFFORDDI SWYDDOGION 27/2/16	Cynhaliwyd y sesiwn hon er mwyn rhoi gwybod i Swyddogion Cynllunio am y Gorchymyn Datblygu Lleol a phrofi'r defnydd ohono. Cododd y materion canlynol. Mae'n gymharol anodd darllen a dehongli'r Gorchymyn Datblygu Lleol. A oes angen i gysgodfeydd fod 2 fetr neu fwy i fwrdd o ffin safleoedd mewn gwirionedd? A oes modd cydymffurfio â'r holl amodau - cyfeiriwyd at barcio fel pryder penodol. Byddai cynllun o'r ardaloedd yn y Gorchymyn Datblygu Lleol yn ddefnyddiol.	Cydnabyddir bod y ddogfen yn un gymharol anodd i'w darllen, a bod modd ailystyried y fformat. Gellir ystyried cysgodfeydd eto ac ailedrych ar amodau. Mae cynnwys cynllun yn y Gorchymyn yn anodd oherwydd y gallai'r ardaloedd yn Ardal 1 newid, a'r ffaith ei bod yn anodd eu cofnodi'n gywir, yn enwedig ar raddfa map A3 neu A4. Gellir cynnwys cynllun dangosol yn y Canllaw i Ddefnyddwyr.	Mae rhywfaint o'r fformat wedi'i newid fel ei bod yn haws darllen y ddogfen. Mae'r angen i sicrhau bod cysgodfeydd 2 fetr neu fwy i fwrdd o ffiniau safleoedd wedi'i ddileu. Mae rhai newidiadau bach wedi'u gwneud i'r amodau, ac mae'r Gorchymyn wedi'i newid er mwyn nodi'n glir y byddai Llythyr Cydymffurfiaeth yn cael ei gynnwys yn Atodlen 1 a 2 o'r Gorchymyn, yn hytrach nag yn y Gorchymyn cyfan. Mae nodyn wedi'i gynnwys yn atodlen 8

			yn gofyn am gynllun parcio wrth gyflwyno cais am Lythyr Cydymffurfiaeth. Bydd cynllun o'r Ardaloedd yn cael ei gynnwys yn y Canllaw i Ddefnyddwyr.
--	--	--	--

Atodiad 1- Llythyrau Ymgynghori

Dear Sir/ Madam

Consultation on the proposed Treforest Industrial Estate and Parc Nantgarw Local Development Order

I write to advise you that Rhondda Cynon Taf County Borough Council has started its statutory consultation on the above Local Development Order (LDO), and invites you to make comments.

The LDO would grant planning permission, subject to exclusions, limitations and conditions for the developments specified by the LDO. It would therefore remove the need for formal planning applications for certain developments, with the aim of encouraging further development on Treforest Industrial Estate and Parc Nantgarw.

A copy of the draft order and statement of the Local Planning Authority's reasons for making the order are available for inspection at Sardis House, Sardis Road, Pontypridd, CF3 1QA, Monday to Friday from 9am until 4pm, and are published on the Local Planning Authority's website at www.rctcbc.gov.uk/planning (click on "Local Development Orders").

If you wish to comment on the proposed LDO, please write to Planning Services, Sardis House, Sardis Road, Pontypridd, CF3 1QA or email planningservices@rctcbc.gov.uk by Friday 12th February 2016.

If you are a land owner or tenant of the area within the LDO boundary, Rhondda Cynon Taf County Borough Council hereby serves the notice overleaf on you, in accordance with Article 27 of the Town and Country Planning (Development Management Procedure) (Wales) Order 2012.

For further information please contact Helen Winsall, tel. 01443 494721 or email helen.e.winsall@rctcbc.gov.uk.

Yours faithfully



Helen Winsall
Planner- Planning Services

Annwyl Syr/Fadam

**Ymgynghori ar Orchymyn Datblygu Lleol arfaethedig ar gyfer
Ystad Ddiwydiannol Treforest a Pharc Nantgarw**

Ysgrifennaf i roi gwybod ichi fod Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf wedi dechrau ei ymgynghoriad statudol ar y Gorchymyn Datblygu Lleol, ac yn eich gwahodd i ddweud eich dweud.

Byddai'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn cyflwyno caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiadau. Mae hyn yn amodol ar waharddiadau, cyfyngiadau ac amodau sydd wedi'u nodi yn y Gorchymyn. Byddai hyn felly'n dileu'r angen am ganiatâd cynllunio ffurfiol ar gyfer rhai datblygiadau, gyda'r nod o annog rhagor o ddatblygiadau ar Ystad Ddiwydiannol Treforest a Pharc Nantgarw.

Mae copi o'r gorchymyn drafft ac o ddatganiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'i resymau dros wneud y gorchymyn ar gael i'w harchwilio yn y cyfeiriad canlynol: Tŷ Sardis, Sardis Road, Pontypridd, CF3 1QA ar ddydd Llun i ddydd Gwener, rhwng 9am a 4pm. Maen nhw hefyd ar gael ar wefan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ewch i: <http://www.rctcbc.gov.uk/cy/cynllunio/aramgwychedd/cynllunio> (cliciwch ar "Gorchymyn Datblygu Lleol").

Hoffech chi ddweud eich dweud ar y Gorchymyn Datblygu Lleol arfaethedig? Ysgrifennwch i'r cyfeiriad canlynol: Gwasanaethau Cynllunio, Tŷ Sardis, Sardis Road, Pontypridd, CF3 1QA neu e-bostio gwasanaethaucynllunio@rctcbc.gov.uk erbyn dydd Gwener 12^{ed} Chwefror 2016.

Ydych chi'n berchennog tir neu denant o fewn ffin y Gorchymyn Datblygu Lleol? Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf drwy hyn yn cyflwyno'r hysbysiad (dros y dudalen) i chi, yn unol ag Erthygl 27 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012.

Am ragor o wybodaeth, ffoniwch Helen Winsall ar 01443 494721 neu anfon neges e-bost ati hi – helen.e.winsall@rctcbc.gov.uk

Yn gywir



Helen Winsall
Cynlluniwr - Gwasanaethau Cynllunio

Dear Sir/ Madam

Consultation on the proposed Treforest Industrial Estate and Parc Nantgarw Local Development Order

I write to advise you that Rhondda Cynon Taf County Borough Council has started its statutory consultation on the above Local Development Order (LDO), and invites you to make comments.

The LDO would grant planning permission, subject to exclusions, limitations and conditions for the developments specified by the LDO. It would therefore remove the need for formal planning applications for certain developments, with the aim of encouraging further development on Treforest Industrial Estate and Parc Nantgarw.

A copy of the draft order and statement of the Local Planning Authority's reasons for making the order are attached.

If you wish to comment on the proposed LDO, please write to Planning Services, Sardis House, Sardis Road, Pontypridd, CF3 1QA or email planning@rctcbc.gov.uk by Friday 12th February 2016.

For further information please contact Helen Winsall, tel. 01443 494721 or email helen.e.winsall@rctcbc.gov.uk.

Yours faithfully



Helen Winsall
Planner- Planning Services

Annwyl Syr/Fadam

Ymgynghori ar Orchymyn Datblygu Lleol arfaethedig ar gyfer Ystad Ddiwydiannol Treforest a Pharc Nantgarw

Ysgrifennaf i roi gwybod ichi fod Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf wedi dechrau ei ymgynghoriad statudol ar y Gorchymyn Datblygu Lleol, ac yn eich gwahodd i ddweud eich dweud.

Byddai'r Gorchymyn Datblygu Lleol yn cyflwyno caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiadau. Mae hyn yn amodol ar waharddiadau, cyfyngiadau ac amodau sydd wedi'u nodi yn y Gorchymyn. Byddai hyn felly'n dileu'r angen am ganiatâd cynllunio ffurfiol ar gyfer rhai datblygiadau, gyda'r nod o annog rhagor o ddatblygiadau ar Ystad Ddiwydiannol Treforest a Pharc Nantgarw.

Mae copi o'r gorchymyn drafft ac o ddatganiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'i resymau dros wneud y gorchymyn wedi'u hamgáu.

Hoffech chi ddweud eich dweud ar y Gorchymyn Datblygu Lleol arfaethedig? Ysgrifennwch i'r cyfeiriad canlynol: Gwasanaethau Cynllunio, Tŷ Sardis, Sardis Road, Pontypridd, CF3 1QA neu e-bostio ghwasanaethaucynllunio@rctcbc.gov.uk erbyn dydd Gwener 12^{ed} Chwefror 2016.

Am ragor o wybodaeth, ffoniwch Helen Winsall ar 01443 494721 neu anfon neges e-bost ati hi – helen.e.winsall@rctcbc.gov.uk

Yn gywir



Helen Winsall
Cynlluniwr - Gwasanaethau Cynllunio

Atodiad 2- Rhestr o Ymgylgoreion

Ymgylgoreion Allanol

Cyngor Bwrdeistref Sirol Powys
Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful
Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog
Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot
Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr
Cyngor Bwrdeistref Sirol Bro Morgannwg
Cyngor Dinas Casnewydd
Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen
Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent
Cyngor Sir Fynwy
Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
Cyngor Dinas Caerdydd
Cyngor Cymuned Ynysybwl a Choed y Cwm
Cyngor Cymuned Rhigos
Cyngor Cymuned Hirwaun a Phenderyn
Cyngor Tref Pontypridd
Cyngor Cymuned Llantrisant
Cyngor Cymuned Llanharan
Cyngor Cymuned Llanhari
Cyngor Cymuned Tonyrefail
Cyngor Cymuned Gilfach Goch
Cyngor Cymuned Pont-y-clun
Cyngor Cymuned Llanilltud Faerdref
Cyngor Cymuned Ffynnon Taf a Nantgarw
Sefydliad y Cyfarwyddwyr Cymru
Anabledd Cymru
Ffederasiwn Busnesau Bach Cymru
CBI Cymru
Siambr Fasnach De Cymru
Interlink

VALREC- Cyngor Cydraddoldeb Rhanbarthol y
Cymoedd
Cymorth Cynllunio Cymru
Ffydd Cymru
Cyngor Gweithredu Gwirfoddol Cymru
Is-adran Drafnidiaeth - Llywodraeth Cymru
Yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch
Yr Awdurdod Glo
Cadw
Maes Awyr Caerdydd
Prifysgol De Cymru
Ymddiriedolaeth Archaeoleg Morgannwg-Gwent Cyf.
Comisiwn Dylunio Cymru
Network Rail
Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru
Awdurdod Hedfan Sifil
Y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru
Arriva Trains Cymru
Heddlu De Cymru
Cymru Gynhaliol
Newid Hinsawdd - Llywodraeth Cymru
Dunedin
Savills Caerdydd
NATS
Dŵr Cymru
Bwrdd Iechyd Prifysgol Cwm Taf
Western Power Distribution
Cyfoeth Naturiol Cymru
Telefonica UK
EE Cyfyngedig
Vodafone Cyf.
Grŵp BT ccc
Virgin Media
Hutchison 3G UK Cyf.

Arqiva

Is-adran Gynllunio - Llywodraeth Cymru

Wales & West Utilities Cyf.

Ymgynghoreion Mewnol

Rheoli Datblygiadau'r Priffyrdd

Iechyd a Diogelwch y Cyhoedd

Adennill Tir a Pheirianneg

Gwasanaethau Cyfreithiol

Ystadau Corfforaethol

Cefn gwlad

Gwasanaethau Gwastraff

Cynghorwyr

Y Cyng. Andrew Morgan

Y Cyng. Robert Bevan

Y Cyng. Teressa A Bates

Y Cyng. Jill Bonetto

Y Cyng. John David

Y Cyng. Graham Stacey

Y Cyng. Lyndon Walker

Y Cyng. Steve Powderhill

Y Cyng. Maureen Webber

Hefyd, ymgynghorwyd â busnesau lleol yn ardal y Gorchymyn Datblygu Lleol a thrigolion sy'n byw'n agos iawn i'r ardal.

Atodiad 3- Cynnwys y Wefan

