

**GORCHYMYN PRYNU GORFODOL
(CAFFAEL 44 NEATH ROAD, MAESTEG)
CYNGOR BWRDEISTREF SIR PEN-Y-BONT AR OGWR 2025**

DATGANIAD O'R RHESYMAU

**GORCHYMYN PRYNU GORFODOL (CAFFAEL 44 NEATH ROAD,
MAESTEG) CYNGOR BWRDEISTREF SIROL PEN-Y-BONT AR OGWR 2025**

DATGANIAD O'R RHESYMAU I GEFNOGI'R GORCHYMYN

Cynnwys

- 1.0 Cyflwyniad**
- 2.0 Disgrifiad o'r Eiddo**
- 3.0 Perchnogaeth yr Eiddo**
- 4.0 Diben y Cyngor wrth gaffael yr Eiddo**
- 5.0 Cynigion ar gyfer yr Eiddo**
- 6.0 Angen Tai**
- 7.0 Ymgysylltu â phartion yr effeithir arnynt**
- 8.0 Cyfiawnhad dros wneud Gorchymyn Prynu Gorfodol**
- 9.0 Ystyriaethau Hawliau Dynol**
- 10.0 Y Sefyllfa Gynllunio**
- 11.0 Ariannu**
- 12.0 Archwiliad o Ddogfennau**
- 13.0 Dogfennau Ategol**

**GORCHYMYN PRYNU GORFODOL (CAFFAEL 44 NEATH ROAD,
MAESTEG) CYNGOR BWRDEISTREF SIROL PEN-Y-BONT AR OGWR 2025**

DATGANIAD O'R RHESYMAU I GEFNOGI'R GORCHYMYN

1.0 Cyflwyniad

- 1.1 Y ddogfen hon yw'r Datganiad o'r Rhesymau Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr ("yr Awdurdod") dros wneud gorchymyn prynu gorfodol o'r enw Gorchymyn Prynu Gorfodol (Caffael 44 Neath Road, Maesteg) Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr 2025 ("y Gorchymyn").
- 1.2 Ar 22 Gorffennaf 2025 penderfynodd yr Awdurdod wneud y Gorchymyn yn dilyn penderfyniad cynharach mewn egwyddor ar 10 Rhagfyr 2024 i fwrw ymlaen â gwneud y Gorchymyn. Dylid cyfeirio at **CD/04** a **CD/05**. Gwnaed y Gorchymyn o dan Adran 17 o Ddeddf Tai 1985 ac yn unol â Deddf Caffael Tir 1981 (gweler **CD/01**).
- 1.3 Mae'r Datganiad o'r Rhesymau hwn yn ddogfen anstatudol a baratowyd yn unol â Chylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019 Prynu Gorfodol yng Nghymru a Rheolau Crichel Down ("y Cylchlythyr").
- 1.4 Bwriedir ei anfon at bob person y mae'n rhaid cyflwyno hysbysiad am wneud y Gorchymyn (a elwir yn "personau cymwys"). Mae'r personau cymwys yn cynnwys:
 - perchennog;
 - meddiannydd;
 - tenant (beth bynnag yw cyfnod y denantiaeth);
 - person y byddai'n ofynnol i'r Awdurdod roi Hysbysiad i Drin iddo pe bai'n mynd rhagddo o dan adran 5(1) o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 ("Deddf 1965");
 - person y mae'r Awdurdod yn credu ei fod yn debygol o fod â hawl i wneud hawliad am iawndal o dan adran 10 o Ddeddf 1965 (iawndal am effeithiad andwyol), er enghraifft rhywun sydd â hawliau dros dir, os cadarnheir y GPG a bod y pryniant gorfodol yn mynd rhagddo, i'r

graddau y maent yn hysbys i'r Awdurdod ar ôl gwneud ymchwiliad diwyd. Mae hyn yn ymwneud yn bennaf, ond nid yn gyfan gwbl, â hawddfreintiau a chyfamodau cyfyngu.

- 1.5 Mae'r cyhoedd hefyd wedi eu hysbysu am wneud y GPG trwy hysbysiadau papur newydd a hysbysiadau safle.
- 1.6 Bwriedir i'r Datganiad o'r Rhesymau hwn fod mor gynhwysfawr â phosib er mwyn caniatáu i'r Awdurdod ei ddefnyddio fel sail i'w Ddatganiad Achos y mae'n ofynnol ei gyflwyno o dan Reolau 8 a 9 o Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010 rhag ofn y bydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu cynnal ymchwiliad cyhoeddus.
- 1.7 Mae'r cyfeiriadau at ddogfennau a ddefnyddir drwy gydol y Datganiad o'r Rhesymau hwn yn cyfeirio at y dogfennau ategol a restrir yn Adran 13 o'r Datganiad hwn.

2.0 Disgrifiad o'r Eiddo

- 2.1 Mae'r eiddo yn 44 Neath Road, Maesteg, CF34 9EE ("yr Eiddo") yn eiddo preswyl sydd wedi bod yn wag ers 1992. Mae yn Ardal Gadwraeth Maesteg a ddynodwyd gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr ar 22 Chwefror 2001. Mae Ardaloedd Cadwraeth wedi'u dynodi o dan Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023 (a ddisodlodd Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yng Nghymru). Ardal gadwraeth yw ardal o ddiddordeb hanesyddol neu bensaernïol arbennig, y mae dymuniad i gadw neu wella ei chymeriad neu ei golwg. Mae'r Eiddo wrth ymyl heol fawr ac mae o fewn pellter cerdded byr i ganol tref Maesteg.
- 2.2 Mae'r Eiddo yn dŷ pâr mawr a adeiladwyd tua 1910. Mae mynediad iddo trwy nifer fach o risiau ar flaen yr Eiddo. Mae'r tŷ wedi'i adeiladu o frics a cherrig traddodiadol. Mae gwedd flaen yr Eiddo yn wynebu brics wrth i ystlyslun a'r wedd gefn fod wedi'u rendro. Yn y cefn mae rhandy deulawr ac ychwanegiad unllawr, mae'r rhain hefyd wedi'u gorffen mewn rendr. Ar y blaen mae bae deulawr wedi'i adeiladu o garreg nadd. Mae bwa carreg nadd uwchben y drws ffrynt hefyd. Mae'r gwaith saer allanol, er enghraifft yr estyll tywydd a'r soffitiau, yn bren a'r nwyddau dŵr glaw yn hen haearn bwrw. Mae'r to ar oleddf o

adeiladwaith pren gyda gorchudd to llechi. Mae'r ffenestri a'r drysau wedi'u fframio â phren ond mae bron pob un o'r rhain wedi'u diogelu gan ddefnyddio byrddau neu flociau.

- 2.3 Mae'r Eiddo yn cynnwys dau lawr. Ar y llawr gwaelod mae cyntedd mynediad a choridor gyda grisiau sy'n arwain i'r llawr cyntaf. Oddi ar y coridor, i'r ochr chwith, mae'r ystafelloedd derbyn blaen a chefn. Mae trydedd ystafell dderbyn ar ddiwedd y coridor. Oddi ar y drydedd ystafell dderbyn, i'r cefn, mae'r gegin sydd yn yr ychwanegiad unllawr. Mae drws o'r gegin yn arwain i'r ardd gefn, ond mae hwn wedi'i fordio ar hyn o bryd.
- 2.4 Ar lawr cyntaf yr Eiddo, mae ystafell wely fawr blaen a chefn ar yr ochr chwith. Mae trydedd ystafell wely yng nghefn yr eiddo ynghyd ag ystafell ymolchi hunangynhwysol. Mae mynediad i ofod llofft o'r landin.
- 2.5 Mae'r waliau a'r nenfydau o adeiladwaith dellt a phlaster ac mewn cyflwr gwael yn gyffredinol. Mae'r lloriau yn bren crog ac maent hefyd mewn cyflwr gwael. Mae tystiolaeth o system wresogi ar draws yr Eiddo ond nid yw'n gweithio. Mae lleoliad y boeler yn anhysbys. Mae lleoedd tân agored yn rhai o'r ystafelloedd llawr gwaelod a'r llawr cyntaf. Mae'r gosodiad trydanol yn hen ac angen ei atgyweirio a'i foderneiddio.
- 2.6 Mae gardd ar flaen a chefn yr eiddo. Mae yna hefyd ran o dir lle safai garej gynt yng nghefn yr Eiddo, ond cafodd hon ei dymchwel gan berchennog yr Eiddo yn 2017, ar ôl i'r Awdurdod gael Gorchymyn Llys o dan Adran 77 o Ddeddf Adeiladu 1984, yn ei gwneud yn ofynnol i'r Perchennog gael gwared ar y perygl i'r cyhoedd, a oedd yn deillio o gyflwr y garej.
- 2.7 Mae lleoliad yr Eiddo i'w weld ar Fap y GPG. Dylid cyfeirio at **CD/02** yn y dogfennau ategol.
- 2.8 Mae'r Eiddo mewn cyflwr gwael iawn ac mae angen gwneud gwaith atgyweirio a moderneiddio sylweddol i'w adfer i gyflwr y gellir byw ynddo. Mae **CD/18** yn cynnwys adroddiad adeileddol a ddarparwyd gan Beiriannydd Adeileddol yr Awdurdod, dyddiedig 10 Mai 2022. Mae crynodeb i dynnu sylw at rai o'r prif bryderon isod yn adran 2.9, fodd bynnag, dylid cyfeirio at yr adroddiad llawn. Mae arolwg allanol diweddar, ar 14 Mai 2025, wedi cadarnhau bod yr Eiddo

wedi dirywio ymhellach. Mae **CD/19** yn cynnwys yr adroddiad wedi'i ddiweddarau.

2.9 I grynhoi prif bwyntiau'r adroddiad adeileddol, mae sawl diffyg difrifol a allai effeithio ar sefydlogrwydd cyffredinol yr Eiddo.

2.9.1 Mae tystiolaeth o sadio yn y wal ochr flaen, gan achosi craciau difrifol i'r waliau mewnol ac allanol. Nodir y gallai presenoldeb y goeden gastanwydden ar yr Eiddo cyfagos yn 43b Neath Road, a elwir hefyd yn 'Wen Lon', fod wedi effeithio ar sylfeini'r Eiddo. Fodd bynnag, nid yw achos y sadio yn glir, ac ni ellir gwneud penderfyniad yn ei gylch heb ymchwiliadau tir mewnwthiol. Mae tystiolaeth hefyd bod y ffenestr fae flaen wedi gostwng ac y gallai fod yn dod i ffwrdd o'r Eiddo ar lefel y llawr cyntaf.

2.9.2 Mae tystiolaeth o ddistiau llawr sy'n pydru, heb ddim i'w cynnal, ac mae hyn wedi achosi symudiad yn waliau'r llawr cyntaf mewn sawl lleoliad.

2.9.3 Mae'r rhan fwyaf o'r ffenestri ac agoriadau drysau wedi'u bordio. Mae llawer o'r fframiau ffenestri wedi pydru'n ddifrifol ac mae rhai wedi syrthio i mewn i'r Eiddo. Mae elfennau pren ffenestr fae gefn ar lefel y llawr gwaelod wedi pydru'n ddifrifol ac mae'r to wedi cwmpo.

2.9.4 Mae rhannau coll a rhydd o rendr i'r waliau allanol. Yn fewnol mae treiddiad dŵr sylweddol yn effeithio ar y gorffeniadau mewnol.

2.9.5 Ar y cyfan, mae'n ymddangos bod y to mewn cyflwr da, ond nodwyd rhai ardaloedd o ddirywiad. Mae'n ymddangos bod y to goleddf ar gefn yr Eiddo yn gostwng ac, yn fewnol, gellir gweld bod pren y to mewn cyflwr gwael iawn.

2.10 Nid oes Gorchymyn Cadw Coed ('GCC') o fewn cwrtil yr Eiddo. Fodd bynnag, nododd chwiliad un GCC (castanwydden) yng ngardd flaen yr Eiddo cyfagos yn rhif. **43b** Neath Road (a enwir yn "Wen Lon" yn yr Atodlen GCC), yn agos at y ffin â Rhif 44 Neath Road. Deallir bod y goeden hon yn difrodi'r wal ffin rhwng 44 Neath Road a 43b Neath Road. Manylwyd ar hyn yn yr Adroddiadau Adeileddol sydd wedi'u cynnwys yn y dogfennau ategol fel **CD/18** a **CD/19**.

3.0 Perchnogaeth yr Eiddo

- 3.1 Nid yw'r teitl i'r Eiddo wedi'i gofrestru. Mae hyn yn golygu nad yw manylion perchnogaeth yr Eiddo wedi'u cofrestru gyda'r Gofrestrfa Tir. Mae'r manylion perchnogaeth wedi'u dogfennu yn y gweithredoedd eiddo yn unig ac nid yw'r gweithredoedd hyn ar gael i'r Awdurdod. Fodd bynnag, mae ymchwiliad i'r dystiolaeth gan Swyddogion yr Awdurdod wedi nodi perchennog yr Eiddo.
- 3.2 Ar 6 Rhagfyr 2016, cyflwynwyd Hysbysiad Tramgwydd Cynllunio ("HTC") o dan Adran 171C o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd). Cyfeiriwyd yr HTC at Mr R Davies o 9 Newbridge Gardens, Pen-y-bont ar Ogwr, y credai'r Awdurdod mai ef oedd perchennog yr Eiddo. Roedd hyn yn ei gwneud yn ofynnol i Mr Davies ddarparu gwybodaeth ysgrifenedig am natur ei fuddiant yn yr Eiddo, a'i fwriadau i gynnal a chadw'r Eiddo, a'i ddefnydd ohono yn y dyfodol. Methodd Mr Davies â darparu'r wybodaeth y gofynnwyd amdani, a chymerwyd y mater i'r Llys Ynadon. Ar 26 Mehefin 2018, wrth fod yn bresennol yn y gwrandawriad llys, cwblhaodd Mr Davies yr HTC o flaen Swyddogion a'r Ynad. Cadarnhaodd Mr Davies yn ysgrifenedig mai ef oedd perchennog yr Eiddo, a rhoddodd ei enw llawn fel Mr Robert Randal Davies. Dywedodd ymhellach fod yr Eiddo wedi bod yn wag ers i'w ewythr farw ym 1992. Mae'r HTC wedi'i gynnwys yn y dogfennau ategol fel **CD/08**.
- 3.3 Mae Swyddogion wedi gwneud ymholiadau ac wedi canfod bod Mr Robert Randal Davies wedi'i enwi ar gofnodion y dreth gyngor fel y person sy'n atebol am y dreth gyngor sy'n daladwy mewn perthynas â'r Eiddo. Gweler **CD/07**.
- 3.4 Mae Swyddogion wedi cael copi o Ewyllys a Thestament Olaf Arthur Cyril Davies. Mae copi o'r Grant Profiant hefyd wedi'i gael. Mae'r Grant Profiant yn nodi bod Mr Arthur Cyril Davies wedi marw ar 10 Ionawr 1992. Mae Ewyllys a Thestament Olaf Arthur Cyril Davies yn nodi Mr Robert Randal Davies fel ei nai. Mae'n enwi Mr Robert Randal Davies o 9 Newbridge Gardens fel un o'r Ysgutorion ac Ymddiriedolwyr yr Ewyllys. Mae hefyd yn enwi Ceri Huw Morgan o Siambrau Banc Lloyds, 18 Stryd Talbot, Maesteg fel Ysgutor ac Ymddiriedolwr yr Ewyllys. Enwir Robert Randal Davies fel prif fuddiolwr yr Ystad. Mae'r Ewyllys a Thestament Olaf / Grant neu Brofiant wedi'i gynnwys yn y dogfennau ategol fel **CD/09**.

- 3.5 Ym mis Tachwedd 2021, cyflwynodd yr Awdurdod Hysbysiad o dan Adran 235 o Ddeddf Tai 2004 yn gofyn yn ffurfiol am ddogfennaeth yn ymwneud â pherchnogaeth yr Eiddo, ar ôl i geisiadau anffurfiol cynharach gan yr Awdurdod beidio â chael ymateb. Er gwaethaf nodyn atgoffa ysgrifenedig, ni ddarparwyd unrhyw ymateb na dogfennaeth i'r Awdurdod gan Mr Davies.
- 3.6 Ar 2 Mawrth 2022, ysgrifennodd Swyddogion at y cwmni cyfreithwyr a oedd wedi gweithredu fel ysgutorion yr Ystad yn flaenorol i ofyn am wybodaeth am yr Eiddo. Ymatebodd Mr Morgan gan ddweud bod yr Eiddo wedi'i drosglwyddo gan yr Ystad ym 1993, ac nad oedd ganddo unrhyw gysylltiad pellach â'r Eiddo. Dywedodd ymhellach nad oedd yn gallu darparu manylion i bwy y trosglwyddwyd yr Eiddo, ac nad oedd yn gallu darparu copïau o unrhyw ddogfennaeth.
- 3.7 Yn dilyn ymateb gan y cwmni cyfreithwyr, ym mis Tachwedd 2022, cyflwynodd yr Awdurdod Hysbysiad iddynt o dan Adran 235 o Ddeddf Tai 2004 yn gofyn yn ffurfiol am gopïau o'r ddogfennaeth sy'n cynnwys y gweithredoedd, talfyriad o deitl, dogfen drosglwyddo teitl neu ddogfennau perthnasol eraill sy'n ymwneud â pherchnogaeth neu fuddiant ariannol yn yr Eiddo. Yn anffodus, oherwydd salwch rhoddodd y cwmni cyfreithwyr y gorau i fasnachu ac ni dderbyniwyd ymateb.
- 3.8 Cyflwynwyd hysbysiad pellach, dyddiedig 23 Tachwedd 2022 i Mr Robert Randal Davies o dan Adran 235 o Ddeddf Tai 2004. Gofynnodd yr Hysbysiad hwn am yr un ddogfennaeth a nodir uchod. Cyflwynwyd llythyr atgoffa â llaw i Mr Davies ar 21 Rhagfyr 2022 – wrth gyflwyno'r llythyr hwn â llaw, dywedodd Mr Davies wrth y Swyddogion ei fod wedi ymateb i'r Hysbysiad Adran 235 gwreiddiol, fodd bynnag, nid oes gan yr Awdurdod unrhyw gofnod o dderbyn ymateb o'r fath erioed. Felly, o ystyried ei fethiant i ddarparu ymateb i'r Hysbysiad, cafodd Mr Davies ei erlyn a'i gael yn euog o'r drosedd hon ar 9 Ionawr 2024.
- 3.9 Cwblhawyd chwiliad swyddogol o'r Gofrestr Pridiannau Tir a gynhelir gan Gofrestrfa Tir EF ym mis Mawrth 2022 (gweler **CD/14**), ac eto ar 16 Gorffennaf 2024 (gweler **CD/15**), a gadarnhaodd nad oes unrhyw briodiannau tir yn erbyn yr Eiddo. Cwblhawyd chwiliad o'r Gofrestr Pridiannau Tir Lleol (PTL1) gan yr Awdurdod ar 31 Gorffennaf 2024 (gweler **CD/16**), a gadarnhaodd fod

pridiannau tir lleol yn erbyn yr Eiddo o dan Ddeddf Atal Difrod gan Blâu 1949 a Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Cwblhawyd chwiliad swyddogol pellach am Bридиannau Tir ar 15 Medi 2025 cyn gwneud y Gorchymyn, a gadarnhaodd nad oes unrhyw gofnodion yn bodoli (gweler **CD/17**).

- 3.10 Roedd yr Awdurdod wedi ymgymryd ag ymholiadau, ac nid yw'n ymwybodol o unrhyw fuddiannau trydydd parti yn yr Eiddo.

4.0 Diben y Cyngor wrth gaffael yr Eiddo

- 4.1 Mae adran 17 o Ddeddf Tai 1985 yn rhoi'r pŵer i awdurdodau lleol i:

- (a) gaffael tir fel safle ar gyfer codi tai,
- (b) caffael tai, neu adeiladau y gellir eu gwneud yn addas fel tai, ynghyd ag unrhyw dir a feddiannir gyda'r tai neu'r adeiladau,
- (c) caffael tir y bwriedir ei ddefnyddio at unrhyw ddiben a awdurdodwyd gan adrannau 11, 12 a 15 (1) (cyfleusterau a ddarperir mewn cysylltiad â llety tai), a
- (d) chaffael tir er mwyn cyflawni gwaith arno at ddibenion addasu, ehangu, atgyweirio neu wella tŷ cyfagos, neu sy'n gysylltiedig â hynny.

- 4.2 Mae'r Awdurdod yn ceisio caffael yr Eiddo yn orfodol yn unol ag Adran 17(1)(b) o Ddeddf Tai 1985 er mwyn gwneud yr Eiddo yn addas i'w feddiannu.

- 4.3 Mae'n ofynnol i Orchymyn o dan Ddeddf Tai 1985 gydymffurfio â'r gofynion a'r gweithdrefnau a nodir yn:

- a. Neddff Caffael Tir 1981.
- b. Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurflenni Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004.
- c. Rheolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010 (*os yw'n berthnasol*)

Ch. Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 (os yw'n berthnasol)

- 4.4 Mae'r Awdurdod yn cydnabod mai dim ond os oes achos cymhellol er budd y cyhoedd y gellir gwneud gorchymyn prynu gorfodol, a byddai caffael yr Eiddo yn cyflawni naill ai budd tai meintiol neu ansoddol. Mae'r Awdurdod o'r farn bod achos cymhellol yn bodoli mewn perthynas â'r Eiddo.
- 4.5 Oherwydd yr amser y mae'r Eiddo wedi bod yn wag, y diffyg ymgysylltiad gan y perchennog yn dilyn ymyrraeth anffurfiol a ffurfiol gan yr Awdurdod, y diffyg camau cadarnhaol a gymerwyd gan y perchennog i wella cyflwr a/neu i adfer defnydd yr Eiddo, mae'r Awdurdod yn fodlon nad oes unrhyw obaith go iawn ar hyn o bryd y bydd yr Eiddo yn cael ei ddwyn yn ôl i ddefnydd o fewn amserlen resymol, os o gwbl.
- 4.6 Ar 8 Chwefror 2023 a 7 Chwefror 2024, ysgrifennodd yr Awdurdod at y Perchennog gyda chynnig i gaffael yr Eiddo trwy gytundeb gwirfoddol. Ni wnaeth y Perchennog ymateb ac nid oes unrhyw ymgais wedi'i wneud i gymryd rhan mewn gwerthiant gwirfoddol. Anfonwyd llythyr pellach at y Perchennog ar 16 Ionawr 2025 i'w hysbysu am gymeradwyaeth ddiweddar y Cabinet i ddechrau achos GPG. Rhoddodd y llythyr hwn gyfle pellach i ystyried gwerthu'r Eiddo i'r Awdurdod trwy gytundeb gwirfoddol. Ni dderbyniwyd ymateb hyd yma. Mae'r Awdurdod felly yn fodlon bod gorchymyn prynu gorfodol yn gyfiawn fel ffordd o ddewis olaf, a dyma'r unig ddull sydd ar gael i sicrhau bod yr Eiddo yn cael ei wella a'i ddychwelyd i'w feddiannu.
- 4.7 Mae'r Awdurdod yn bwriadu defnyddio'r pŵer hwn i adfer defnydd buddiol o'r Eiddo gwag hirdymor hwn. Bydd yr Eiddo yn darparu llety i o leiaf un aelwyd a bydd yn helpu i fynd i'r afael â'r angen am dai yn y Fwrdeistref. Mae adran 6 isod yn cynnwys rhagor o wybodaeth am yr angen am dai yn yr ardal.
- 4.8 Nid oes unrhyw hawliau newydd yn cael eu creu.
- 4.9 Y tir sy'n ddarostyngedig i'r Gorchymyn yw'r lleiafswm sy'n ofynnol ar gyfer y cynllun, gan fod angen caffael yr Eiddo yn ei gyfanrwydd er mwyn adfer defnydd buddiol yr Eiddo fel tai addas.

5.0 Cynigion ar gyfer yr Eiddo

- 5.1 Mae ymwneud yr Awdurdod â'r Eiddo yn helaeth, ac oherwydd cyflwr yr Eiddo a'i ddirywiad parhaus, mae'r Awdurdod o'r farn bod caffael yr Eiddo yn hanfodol wrth ei adfer, a sicrhau ei fod yn cael ei ddefnyddio eto fel llety tai, mawr ei angen. Nid yw'r Awdurdod yn credu y bydd y Perchennog yn cymryd y camau angenrheidiol i adfer defnydd buddiol yr Eiddo o fewn amserlen resymol, os o gwbl.
- 5.2 Unwaith y bydd y Gorchymyn wedi'i wneud gan yr Awdurdod, bydd yn galluogi'r Awdurdod i gymryd teitl cyfreithiol i'r Eiddo, os caiff ei gadarnhau gan Weinidogion Cymru. Unwaith y bydd yr Awdurdod wedi caffael yr Eiddo, bydd yn gwaredu'r Eiddo trwy arwerthiant, gan fod hwn yn cael ei ystyried y dull mwyaf effeithlon o waredu. Bydd yr Awdurdod yn cael sawl dyfynbris, a bydd yn penodi'r arwerthwr mwyaf addas, yn seiliedig ar bris ac ansawdd y gwasanaeth.
- 5.3 Gan y bydd yr Eiddo yn cael ei werthu mewn arwerthiant, ni fydd yn bosib nodi darpar brynwr ar yr adeg y gwneir y Gorchymyn. Fodd bynnag, bydd yr Awdurdod yn sicrhau bod rheolaethau yn cael eu rhoi ar waith i sicrhau bod gwaith yn cael ei wneud i wella cyflwr yr Eiddo, fel y gall ddarparu llety tai addas yn yr ardal o fewn amserlen resymol. Bydd yn ofynnol i'r prynwr ymrwymo i gytundeb cyfreithiol sy'n cynnwys rhwymedigaethau gwaith, a bydd yn ofynnol iddo, yn gyfreithiol, ymgymryd â'r gwaith ac adfer yr Eiddo i gyflwr y gellir byw ynddo o fewn 18 mis i'r dyddiad cwblhau. Mae amserlen ddangosol o waith wedi'i chynnwys yn **CD/20**.
- 5.4 Nid yw'r Awdurdod yn rhagweld unrhyw rwystrau ar gyfer cyflawni'r prosiect hwn. Mae'r Awdurdod wedi ystyried y gofynion statudol a'r caniatâd sydd eu hangen, er mwyn i'r Eiddo gael ei adnewyddu, a sicrhau ei fod yn cael ei ddefnyddio eto, a manylir ar y rhain yn adran 10 o'r adroddiad hwn.
- 5.5 Ar 10 Rhagfyr 2024, cymeradwyodd y Cabinet benderfyniad mewn egwyddor i gychwyn achos o dan Adran 17 o Ddeddf Tai 1985 i brynu'r Eiddo yn orfodol. Gweler **CD/04** i weld cofnod y penderfyniad hwn. Ar 22 Gorffennaf 2025, cymeradwyodd y Cabinet y penderfyniad i wneud y Gorchymyn a chymryd yr holl gamau angenrheidiol i sicrhau bod y Gorchymyn yn cael ei gadarnhau gan

Weinidogion Cymru, ynghyd â pharhau â'r trafodaethau â pherchennog yr Eiddo ar yr un pryd (gweler **CD/05**).

6.0 Angen Tai

- 6.1 Mae Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr yn ne-ddwyrain Cymru, yn ymestyn o ddyffrynnoedd mwyngloddio Llynfi, Garw ac Ogwr yn y gogledd i arfordir helaeth yn y de. Y dref fwyaf yw Pen-y-bont ar Ogwr, ac yna Maesteg a thref glan môr Porthcawl. Mae'r boblogaeth wedi cynyddu'n gyflym dros yr ugain mlynedd diwethaf. Mae cyfrifiad 2021 yn dangos cynnydd o 4.5%, o oddeutu 139,200 yn 2011 i 145,500 yn 2021. Mae hyn yn llawer uwch na'r cynnydd cyffredinol ar gyfer Cymru (1.4%), lle tyfodd y boblogaeth gan 44,000 i 3,107,500 yn ystod yr un cyfnod (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2024).
- 6.2 Ar draws awdurdodau lleol yng Nghymru, Pen-y-bont ar Ogwr yw'r 3^{ydd} uchaf o ran twf poblogaeth yng Nghymru a'r 8^{fed} ar gyfer cyfanswm y boblogaeth allan o 22 ardal awdurdod lleol yng Nghymru, ar ôl symud i fyny un safle mewn degawd (Prosbectws Tai Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr; 2023).
- 6.3 Mae Cyfrifiad 2021 yn darparu amcangyfrif aelwyd (mae aelwyd yn cael ei diffinio fel un sydd ag o leiaf un preswilydd arferol). Cynyddodd nifer yr aelwydydd ledled Cymru o 1,302,676 yn 2011 i 1,347,100 yn 2021; cynnydd o 3.4%. Gwelodd Pen-y-bont ar Ogwr dwf aelwydydd cymesurol uchel, gydag aelwydydd yn cynyddu o 58,515 yn 2011 i 62,360 yn 2021; cynnydd o 6.6% (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2024).
- 6.4 Mae Cyfrifiad 2021 hefyd yn darparu dadansoddiad o aelwydydd yn ôl deiliadaeth. Meddiannaeth perchnogion oedd y ddeiliadaeth fwyaf cyffredin o bell ffordd yn y fwrdeistref sirol, gan gyfrif am 71% o'r holl aelwydydd; yr oedd 38% ohonynt yn berchen ar eu heiddo yn llwyr, a 33% yn berchen ar eu heiddo trwy forgais neu fenthyciad. Roedd dros 15% o'r holl aelwydydd yn byw yn y sector rhentu preifat a nododd cyfran ychydig yn llai o aelwydydd (ychydig o dan 14%) eu bod yn byw yn y sector rhentu cymdeithasol (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2024).
- 6.5 Mae tystiolaeth a gyflwynir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2024) yn awgrymu bod eiddo tair ystafell wely yn boblogaidd ar draws ystod o

ddeiliadaethau tai. Adroddodd adeiladwyr tai lleol fod y farchnad tai pâr, tair ystafell wely, yn un o'r cryfaf yn y sector adeiladu newydd, ac roedd y rhan fwyaf o aelwydydd fel arfer yn rhentu anheddau tair ystafell wely yn y mwyafrif o'r marchnadoedd rhentu preifat, yn enwedig yn ardaloedd marchnad dai'r cymoedd.

- 6.6 Ym mis Medi 2003, trosglwyddodd yr Awdurdod ei holl stoc dai i Gymdeithas Dai Cymoedd i'r Arfordir, ac felly nid yw bellach yn landlord tai cymdeithasol.
- 6.7 Mae prif ddarparwyr tai cymdeithasol yr Awdurdod yn defnyddio un gofrestr dai i ddyrannu tai cymdeithasol. Gelwir y gofrestr hon yn Gofrestr Tai Cyffredin Pen-y-bont ar Ogwr. Aelwydydd ar y Gofrestr Tai Cyffredin yw'r rheini sydd angen tai. Diffinnir 'angen tai' a 'galw' fel "faint o dai fforddiadwy sydd eu hangen" a 'galw' fel "faint o dai y mae aelwydydd yn fodlon ac yn gallu eu prynu neu gael mynediad atynt am rent y farchnad (Cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol - Arweiniad; 2002)". I grynhoi, dyma nifer y cartrefi sydd eu hangen i helpu'r rheini sy'n byw mewn amgylchiadau tai anfoddhaol (h.y. digartrefedd, gorlenwi, neu anghenion tai penodol eraill) yn ogystal â thwf cyffredinol aelwydydd newydd, yn lleol.
- 6.8 O 3 Tachwedd 2024, roedd 3,088 o aelwydydd ar y Gofrestr Tai Cyffredin. O'r 3,088 o aelwydydd hynny, ystyriwyd bod gan 113 o aelwydydd angen critigol i symud i lety mwy addas, ac ystyrir bod gan 1,215 o aelwydydd angen brys i symud i lety mwy addas. Mae 37 o aelwydydd wedi'u cofrestru ar gyfer eiddo tair ystafell wely ym Maesteg, a 25 o aelwydydd wedi'u cofrestru ar gyfer eiddo pedair ystafell wely ym Maesteg. Yn ardal gyfagos Llangynwyd, mae 34 o aelwydydd wedi'u cofrestru ar gyfer llety tair ystafell wely, a 31 wedi'u cofrestru ar gyfer llety pedair ystafell wely. Ers mis Tachwedd 2023, ym Maesteg dyrannwyd 10 eiddo tair ystafell wely drwy'r gofrestr, a 0 eiddo pedair ystafell wely. Yn Llangynwyd, dyrannwyd 3 eiddo tair ystafell wely, a dyrannwyd 0 eiddo pedair ystafell wely.
- 6.9 Mae gan 430 o aelwydydd ddyletswydd ddigartrefedd derfynol, ac mae 325 o aelwydydd yn destun ymchwiliadau digartrefedd. Yr amser aros cyfartalog ar gyfer tai cymdeithasol yw 589 diwrnod.

- 6.10 O 8 Hydref 2024, cyfanswm nifer yr anheddau is-safonol yn y Fwrdeistref yw 275. Mae'r rhain yn eiddo sydd wedi cael eu nodi fel eiddo sydd ag o leiaf un perygl categori 1 yn bresennol, fel y'i diffinnir yn Adran 2 o Ddeddf Tai 2004.
- 6.11 Ar 1 Ebrill 2024, roedd 961 o eiddo yn y Fwrdeistref a oedd wedi bod yn wag am gyfnod o 6 mis o leiaf, a 665 eiddo a oedd wedi bod yn wag am gyfnod o 12 mis o leiaf.
- 6.12 I grynhoi, mae nifer fawr o eiddo gwag hirdymor ar draws y fwrdeistref ar adeg lle mae mwy na 3,000 o aelwydydd ar restr aros i gael llety tai addas. Ystyrir bod mwy na thraean o'r aelwydydd hyn mewn angen critigol neu frys i symud i lety addas. Mae'r Eiddo yn eiddo poblogaidd, gan ei fod yn dŷ pâr, tair ystafell wely, mewn lleoliad gwyach yng nghanol y dref, yn ail dref fwyaf y Fwrdeistref. Gallai'r Eiddo ddarparu tai addas i un o'r 37 aelwyd sy'n aros am lety yn ardal Maesteg ar hyn o bryd, neu yn wir un o'r 35 aelwyd sy'n aros am dai yn ward gyfagos Llangynwyd, yna felly'n cefnogi'r gwaith o brynu'r Eiddo yn orfodol.
- 6.13 Mae'r dogfennau polisi tai y cyfeirir atynt yn yr adran hon i'w gweld yn y dogfennau ategol fel **CD/24**, **CD/25** a **CD/26**.

7.0 Ymgysylltu â phartïon yr effeithir arnynt

- 7.1 Mae'r Awdurdod wedi ysgrifennu at berchennog yr Eiddo ar sawl achlysur i fynegi pryder am gyflwr yr Eiddo. Mae hyn wedi bod o ganlyniad uniongyrchol i dderbyn cwynion gan gyrff cyhoeddus eraill, neu'r cyhoedd yn gyffredinol, ond hefyd ar sail ragweithiol yn unol â Strategaeth Eiddo Gwag yr Awdurdod. Mae **CD/10** yn cynnwys rhestr o gwynion a dderbyniwyd gan aelodau o'r cyhoedd. Mae **CD/11** yn cynnwys rhestr o ohebiaeth ysgrifenedig a llafar gyda'r perchennog, mewn cysylltiad â'r Eiddo.
- 7.2 Gwnaeth cyfran sylweddol o'r ohebiaeth a anfonwyd at y perchennog dros y 7 mlynedd diwethaf, yn enwedig y rheini sy'n dyddio o gyflwyno'r Strategaeth Eiddo Gwag yn 2019, hysbysu'r Perchennog am yr opsiynau niferus sydd ar gael i adfer defnydd buddiol yr Eiddo. Mae'r perchennog wedi derbyn llyfryn gwybodaeth am gartrefi gwag, yn amlinellu'r cymorth sydd ar gael i berchnogion eiddo gwag, ac mae wedi cael dolen i wedudalen eiddo gwag yr

Awdurdod. Mae'r perchennog wedi cael gwybod am yr opsiynau canlynol sydd ar gael:

7.2.1 Gwaredu – Darparwyd gwybodaeth am werthu'r Eiddo trwy asiantiaid eiddo neu gwmnïau arwerthu. Mae'r Awdurdod wedi cynnig cwrdd ag asiantiaid yn yr Eiddo i drefnu prisiadau ac apwyntiadau i bobl weld yr Eiddo, i gefnogi'r broses o werthu'r Eiddo. Mae'r Awdurdod wedi rhoi gwybod i'r Perchennog am ei restr o ddatblygwyr sydd am brynu eiddo gwag, a hefyd wedi anfon manylion personau sydd wedi cysylltu'n uniongyrchol â'r Awdurdod i fynegi diddordeb mewn prynu'r Eiddo.

7.2.2 Caffael trwy gytundeb – Mae'r Awdurdod wedi ysgrifennu at y Perchennog ar dri achlysur i gynnig prynu'r Eiddo yn uniongyrchol. Fel yr amlinellwyd ym mharagraff 4.5 uchod, ysgrifennodd yr Awdurdod at y Perchennog ar 8 Chwefror 2023 a 7 Chwefror 2024, gyda chynnig i gaffael yr Eiddo trwy gytundeb gwirfoddol. Ni wnaeth y Perchennog ymateb, ac nid oes unrhyw ymgais wedi'i wneud i gymryd rhan mewn gwerthiant gwirfoddol. Anfonwyd llythyr pellach at y Perchennog ar 16 Ionawr 2025 i'w hysbysu am gymeradwyaeth ddiweddar y Cabinet i ddechrau achos GPG. Rhoddodd y llythyr hwn gyfle pellach i ystyried gwerthu'r Eiddo i'r Awdurdod trwy gytundeb gwirfoddol. Ni dderbyniwyd ymateb hyd yma.

7.2.3 Cyflwyniad i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Lleol – Mae'r Perchennog wedi cael manylion Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Lleol sydd â diddordeb mewn prynu eiddo gwag, a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eraill sy'n cynnig cynllun prydlesu eiddo gwag.

7.2.4 Gwelliant i'r Eiddo – Mae'r perchennog wedi cael gwybodaeth am Grant Eiddo Gwag yr Awdurdod a chynlluniau benthychiadau di-log.

7.2.5 Rhyddhad TAW – Darparwyd gwybodaeth yn manylu ar gyngor TAW a THRETH sydd ar gael i eiddo gwag hirdymor.

7.3 Oherwydd cyflwr gwael a dirywiol yr Eiddo, mae nifer sylweddol o Hysbysiadau Gorfodi wedi'u cyflwyno i'r Perchennog gan adrannau Iechyd yr Amgylchedd, Cynllunio a Rheoli Adeiladu'r Awdurdod.

- 7.4 Mae gwaith wedi'i wneud yn ddiofyn ar naw achlysur, ar ôl methiant i gydymffurfio â Hysbysiadau statudol. Mae Swyddogion wedi mynd ar drywydd dyledion lluosog sy'n gysylltiedig â'r Eiddo, oherwydd y gwaith yr ymgwymerwyd ag ef yn ddiofyn. Mae'r rhan fwyaf o'r dyledion bellach wedi'u hadennill, yn dilyn dyfarniadau llys sirol a gorfodi'r uchel lys. Fodd bynnag, mae un anfoneb yn parhau i fod heb ei thalu.
- 7.5 Mae'r perchennog hefyd wedi cael ei erlyn yn llwyddiannus ar dri achlysur mewn cysylltiad â'r Eiddo, am fethu â chydymffurfio â Hysbysiadau Statudol.
- 7.6 Mae **CD/12** yn cynnwys rhestr o Hysbysiadau Statudol a gyflwynwyd i'r Perchennog rhwng 2016 a'r dyddiad presennol.
- 7.7 Mae'r Eiddo yn parhau i ddirywio o ran ei gyflwr, ac fe'i hystyrir yn niweidiol i amwynder y gymdogaeth. Ar 28 Ebrill 2021 cyflwynwyd Hysbysiad o dan Adran 215 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd). Roedd hyn yn gofyn i'r perchennog ymgymryd â gwelliannau allanol i fynd i'r afael ag effaith weledol yr Eiddo ar y strydlun. Mae gofynion yr Hysbysiad yn parhau i fod heb eu cyflawni, ac nid oes unrhyw ymdrechion wedi'u gwneud gan y Perchennog i gydymffurfio â nhw. Mae'r Hysbysiad wedi'i gynnwys yn y rhestr o ddogfennau fel **CD/13**.
- 7.8 Ar 8 Chwefror 2023, ysgrifennodd yr Awdurdod at y Perchennog i roi gwybod bod yr Awdurdod yn bwriadu cychwyn camau i brynu'r Eiddo yn orfodol, oherwydd y diffyg ymgysylltiad ac absenoldeb camau cadarnhaol i adfer defnydd buddiol yr Eiddo. Cynghorodd yr Awdurdod y Perchennog ymhellach y byddai'n well ganddo gaffael yr Eiddo trwy gytundeb, a gwahoddodd y Perchennog i fod yn bresennol mewn cyfarfod cychwynnol, i drafod yr Eiddo a'i werthiant posib trwy gytundeb. Ni dderbyniwyd ymateb i'r llythyr hwn.
- 7.9 Ar 7 Chwefror 2024, anfonwyd llythyr pellach at y Perchennog i roi gwybod am y weithdrefn brynu orfodol, ac unwaith eto i gynnig prynu'r Eiddo trwy gytundeb. Unwaith eto, ni dderbyniwyd ymateb i'r llythyr hwn.
- 7.10 Hyd yn hyn, yr unig waith a wnaed ar yr Eiddo gan y Perchennog oedd yn 2017. Roedd hyn yn cynnwys dymchwel y garej gefn, ar ôl i'r Awdurdod gael

Gorchymyn Llys o dan Adran 77 o Ddeddf Adeiladu 1984, yn ei gwneud yn ofynnol iddo gael gwared ar y perygl i'r cyhoedd a oedd yn deillio o gyflwr y garej. Nid oes unrhyw waith arall wedi'i wneud gan y perchennog i wella ei gyflwr neu gyfrannu tuag at aildddefnyddio'r Eiddo at ddibenion tai.

8.0 Cyfiawnhad dros wneud Gorchymyn Prynu Gorfodol

8.1 Mae Strategaeth Eiddo Gwag yr Awdurdod yn nodi cynigion yr Awdurdod ar gyfer adfer defnydd buddiol eiddo gwag. Mae'r HTC wedi'i gynnwys yn y dogfennau ategol fel **CD/23**. Prif ffocws y Strategaeth yw lleihau nifer yr eiddo preswyl gwag yn y sector preifat ledled y Fwrdeistref, a helpu i gynyddu argaeledd tai i'w gwerthu neu i'w rhentu. Mae hefyd yn ceisio gwella cymdogaethau lle mae eiddo yn cael effaith negyddol ar y gymuned o ganlyniad i'w cyflwr sy'n dirywio, eu heffaith weledol ar y strydlun, neu oherwydd eu bod yn achosi ymddygiad gwrthgymdeithasol neu niwsans i'r cyhoedd.

8.2 Mae'r Strategaeth yn amlinellu'r opsiynau sydd ar gael i'r Awdurdod ar gyfer sicrhau meddiannaeth eiddo gwag hirdymor yn y Fwrdeistref. Un o'r opsiynau hyn, i'w ddefnyddio fel dewis olaf, yw defnyddio gorchymyn prynu gorfodol.

8.3 Yn unol â gofynion y Strategaeth, mae eiddo gwag yn cael eu hasesu yn erbyn meini prawf penodol i bennu lefel y flaenoriaeth y bydd yr awdurdod lleol yn ei roi i fynd ar drywydd ailfeddiannu. Mae'r meini prawf yn cynnwys y canlynol:

- Yr amser y mae'r Eiddo wedi bod yn wag
- Cyflwr yr Eiddo
- Golwg yr Eiddo
- A yw'r Eiddo yn achosi niwsans i eiddo cyfagos?
- A yw'r Eiddo mewn cyflwr peryglus?
- Effaith gymdeithasol yr Eiddo
- Nifer y cwynion a dderbyniwyd

8.4 Rhoddir sgôr yn erbyn pob un o'r meini prawf, ac mae swm y sgorau hyn yn adlewyrchu categori'r eiddo gwag. Mae camau gorfodi yn canolbwyntio ar yr 20 eiddo gwag uchaf.

- 8.5 Mae'r Strategaeth yn cael ei hadolygu ar hyn o bryd ac, yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus ar y Strategaeth ddiweddaraf arfaethedig, bwriedir cyflwyno'r Strategaeth ddiweddaraf i'r Cabinet i'w chymeradwyo, maes o law. Mae'r Gorchymyn hwn yn mynd rhagddo o dan y Strategaeth bresennol (2019 – 2023), yng nghyd-destun y Strategaeth ddiweddaraf sy'n dod i'r amlwg.
- 8.6 Mae'r Eiddo wedi bod yn wag ers o leiaf 32 mlynedd. Mae'n eiddo gwag blaenoriaeth dan y Strategaeth Eiddo Gwag, ac ar hyn o bryd mae'n rhif 1 ar y rhestr o eiddo y cynhaliwyd asesiadau risg ar eu cyfer. Y rheswm am y canlyniad hwn yw oherwydd ei fod wedi bod yn wag am gyfnod sylweddol o amser, mae ar gyrion canol y dref, ac yn dod o fewn ardal gadwraeth. Mae wedi bod yn ffynhonnell llawer o gwynion oherwydd ei gyflwr gwael, sy'n dirywio, a'i olwg.
- 8.6 Mae'r Eiddo wedi bod yn destun llawer o gwynion dros y blynyddoedd o ganlyniad uniongyrchol i fod yn wag. Derbyniwyd cwynion ynglŷn ag adeiledd peryglus, presenoldeb fermin, mynediad anawdurdodedig, dŵr yn mynd i mewn i'r eiddo cyfagos, a'i olwg wael yn cael effaith negyddol ar y gymuned. Mae cyfranogiad helaeth yr Awdurdod i fynd i'r afael â'r problemau parhaus o ddadfeiliad ac ymddygiad gwrthgymdeithasol sy'n gysylltiedig â'r Eiddo, wedi'i amlygu yn y Datganiad o'r Rhesymau hwn. Mae natur y cwynion a'r Hysbysiadau Statudol a gyflwynwyd mewn perthynas â'r Eiddo wedi'u trafod yn Adran 7 uchod a'u manylu yn **CD/10** a **CD/12**. Ar ben hynny, mae'r nifer helaeth o ymdrechion i gysylltu a thrafod â'r Perchennog i wella cyflwr yr Eiddo, ac i adfer yr Eiddo i feddiannaeth wedi'i ddangos uchod, ac mae'n cefnogi'r angen i'r Awdurdod brynu'r Eiddo yn orfodol.
- 8.7 Mae cyflwr yr Eiddo yn rhoi baich ariannol ar yr Awdurdod, a bydd angen llawer o adnoddau arno. Mae'r Eiddo yn anaddas i'w feddiannu yn ei gyflwr presennol, ac mae'n parhau i ddirywio oherwydd diffyg cynnal a chadw gan y perchennog. Mae cyflwr yr Eiddo yn broblem barhaus i'r Awdurdod a'r gymuned leol, ac yn atal yr Eiddo rhag cael ei ddefnyddio fel tai, mawr ei angen.
- 8.8 Mae'r Eiddo ar gyrion canol tref Maesteg. Yn ôl data a ddarparwyd gan Heddlu De Cymru, roedd 304 o achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol yn ardal

Gorllewin Maesteg rhwng 1 Ionawr 2022 a 19 Chwefror 2025. Yn 2024 yn unig, roedd 85 o achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr ardal.

- 8.9 Ers 2018, mae Heddlu De Cymru wedi derbyn chwe chwyn yn ymwneud â'r Eiddo. Mae pob un o'r chwe chwyn yn ymwneud â mynediad anawdurdodedig gan bobl ifanc i'r Eiddo, ac yn codi pryderon am eu diogelwch oherwydd cyflwr yr Eiddo.

9.0 Ystyriaethau Hawliau Dynol

- 9.1 Mae'r Awdurdod wedi ystyried y Confensiwn Hawliau Dynol, fel y'i hymgorfforwyd yng nghyfraith y Deyrnas Unedig gan Ddeddf Hawliau Dynol 1998. Yn benodol, rhoddwyd ystyriaeth i ddarpariaethau Erthyglau 1 ac 8 o'r Protocol Cyntaf i'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Mae'r Awdurdod o'r farn bod angen cyhoeddus cymhellol ar gyfer caffael, sy'n gorbwyso buddiannau tir preifat.
- 9.2 Mae adran 6 o Ddeddf Hawliau Dynol 1998 yn gwahardd awdurdodau cyhoeddus rhag gweithredu mewn ffordd sy'n anghydnaws â'r Confensiwn. Gall amryw o hawliau'r Confensiwn fod yn rhan o'r broses o wneud ac ystyried Gorchymyn Prynu Gorfodol, yn enwedig Erthygl 1 yn amddiffyn hawl pawb i fwynhau eiddo yn heddychlon. Ni ellir amddifadu unrhyw un o feddiannau, ac eithrio er budd y cyhoedd, ac yn ddarostyngedig i'r amodau a ddarperir gan y gyfraith, a chan egwyddorion cyffredinol cyfraith ryngwladol. Mae Erthygl 8 yn darparu hawl i barchu bywyd preifat a theuluol a chartref rhywun.
- 9.3 Mae Llys Hawliau Dynol Ewrop wedi cydnabod, yng nghyd-destun Erthygl 1, bod rhaid rhoi sylw i'r cydbwysedd teg y mae'n rhaid ei sicrhau rhwng buddiannau cystadleuol yr unigolyn, a'r gymuned gyfan. Yn yr un modd, rhaid i unrhyw ymyrraeth â hawliau Erthygl 8 fod yn angenrheidiol am y rhesymau a nodwyd. Mae buddiannau cyhoeddus a phreifat i'w hystyried wrth arfer pwerau a dyletswyddau'r Awdurdod. Rhaid i unrhyw ymyrraeth â Hawliau'r Confensiwn fod yn angenrheidiol ac yn gymesur.
- 9.4 Wrth ystyried a ddylid gwneud y Gorchymyn, mae'r Cyngor wedi ystyried yn ofalus y cydbwysedd rhwng hawliau'r unigolyn, a budd y cyhoedd ehangach. Ystyrir bod unrhyw ymyrraeth â hawliau'r Confensiwn yn gyfiawn, er mwyn

sicrhau'r manteision o adfer defnydd buddiol yr Eiddo. Bydd iawndal priodol ar gael i berchennog yr Eiddo dan y darpariaethau statudol perthnasol.

- 9.5 Gan ystyried darpariaethau Deddf Tai 1985 a Chylchlythyr Llywodraeth Cymru Cyf: 003/2019 Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru 2020)', a'r diffyg ymgysylltiad gan berchennog yr Eiddo dros gyfnod sylweddol o amser, ystyrir bod achos cymhellol er budd y cyhoedd dros wneud y Gorchymyn. Ar ben hynny, ystyrir y byddai'r Gorchymyn, pe bai'n cael ei gadarnhau, yn sicrhau cydbwysedd priodol rhwng buddiannau cyhoeddus a phreifat, a bod unrhyw ymyrraeth â hawliau unigol yn angenrheidiol ac yn gymesur dan yr amgylchiadau.
- 9.6 Mae'r Eiddo yn eiddo preswyl sydd wedi bod heb ei feddiannu ers tua 32 mlynedd. Mae ymdrechion i gaffael yr Eiddo yn wirfoddol wedi'u gwneud, heb lwyddiant hyd yma, a bydd trafodaethau yn parhau wrth i'r broses ar gyfer cadarnhau'r Gorchymyn fynd rhagddo. Ystyrir, yn yr achos hwn, y gellir mynd i'r afael â phrynu'r Eiddo trwy ddarparu iawndal, a bod unrhyw effaith ar hawliau dynol perchennog yr Eiddo yn gymesur, ac yn cael ei gorbwyso, gan fudd y cyhoedd ehangach.

10.0 Y Sefyllfa Gynllunio

- 10.1 Mae'r Eiddo o fewn Ardal Gadwraeth Maesteg a ddynodwyd gan yr Awdurdod ar 22 Chwefror 2001. Mae Ardaloedd Cadwraeth wedi'u dynodi o dan Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023. Mae map o'r Ardal Gadwraeth wedi'i gynnwys fel **CD/27**. Mae copi o'r Dynodiad Ardal Gadwraeth wedi'i gynnwys fel **CD28**.
- 10.2 Mae'r Eiddo yn ddarostyngedig i Gyfarwyddyd Erthygl 4(2) o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Cadarnhawyd y Cyfarwyddyd ar 29 Mai 2008 i gefnogi'r gwaith o gadw neu wella cymeriad neu olwg y gadwraeth, yn dilyn adfywio eiddo yn yr ardal dan arweiniad treftadaeth drwy'r Cynllun Menter Treftadaeth Treflun. Gweler **CD/29** am gopi o'r Cyfarwyddyd. Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4(2) ar yr Eiddo yn dileu'r hawliau datblygu a ganiateir sy'n gysylltiedig â'r Eiddo sy'n ymwneud ag;

- Ehangu, gwella neu newid arall i anhedd-dy
- Unrhyw newid arall i do annedd
- Codi neu adeiladu portsh y tu allan i unrhyw ddrws allanol i anhedd-dy sy'n wynebu priffordd neu fan agored
- Codi neu ddymchwel gât, wal ffens neu fodd amgáu arall o fewn cwrtil anhedd-dy, sy'n wynebu priffordd neu fan agored.
- Paentio tu allan unrhyw ran sy'n wynebu priffordd neu fan agored i anhedd-dy, neu unrhyw adeilad neu fodd amgáu o fewn cwrtil anhedd-dy.

10.3 Felly, bydd angen caniatâd cynllunio cyn dechrau'r gwaith adnewyddu ar yr Eiddo. Bydd angen rhoi sylw arbennig i'r dyluniad a'r deunyddiau a ddefnyddir ar gyfer atgyweiriadau ac addasiadau gan fod Polisiâu SP3 (**CD/21**) a SP18 (**CD/22**) o'r Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar gais.

10.4 Nid yw caniatâd cynllunio wedi'i roi eto, fodd bynnag nid yw'r Awdurdod o'r farn bod unrhyw resymau pam na fydd caniatâd yn cael ei roi. Mae'r Eiddo mewn cyflwr gwael iawn ac ar hyn o bryd mae'n niweidiol i amwynder yr ardal.

10.5 Bydd Rheoliadau Adeiladu 2010 yn berthnasol i'r Eiddo. Bydd angen cymeradwyaeth rheoliadau adeiladu oherwydd natur a maint y gwaith sy'n ofynnol yn yr Eiddo. Bydd unrhyw waith a ystyrir yn 'Waith Adeiladu' gan Reoliad 3 o Reoliadau Adeiladu 2010 yn gofyn am gymeradwyaeth dan ddarpariaethau'r rheoliadau.

10.6 Ystyrir bod yr Eiddo, er gwaethaf ei gyflwr, yn gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad a golwg yr ardal gadwraeth. Mae paragraff 6.13 o NCT 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol yn nodi, "Dylai fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw adeiladau sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad neu olwg ardal gadwraeth."

10.7 Mae NCT 24 yn nodi ymhellach y "Dylid asesu cynigion i ddymchwel adeiladau o'r fath yn ôl yr un meini prawf bras â chynigion i ddymchwel adeiladau rhestredig". Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol, ac fel mesur o ddewis olaf, y dylid ystyried dymchwel adeiladau. Ni ddylid ystyried dymchwel ar y sail

ei fod yn fwy darbodus nag atgyweirio'r adeilad gwreiddiol. Mae paragraff 5.15 o NCT 24 yn nodi "Mae angen ystyried y ffactorau canlynol:

- Cyflwr yr adeilad, cost atgyweirio a chynnal a chadw'r adeilad o'i chymharu â'i bwysigrwydd a'r gwerth sy'n deillio o barhau i'w ddefnyddio. Pan fydd adeilad wedi'i esgeuluso'n fwriadol, rhoddir llai o bwys ar y costau hyn.
- Yr ymdrechion a wnaed er mwyn sicrhau y gellir parhau i ddefnyddio'r adeilad neu i sicrhau defnydd newydd ar ei gyfer, gan gynnwys cynnig rhydd-ddaliad anghyfyngedig yr adeilad i'w werthu am bris teg ar y farchnad sy'n adlewyrchu ei gyflwr a'i leoliad.
- Rhinweddau'r cynigion amgen ar gyfer y safle, gan gynnwys p'un a fyddai'r adeiladau newydd yn bodloni amcanion dylunio da a ph'un a oes buddiannau sylweddol i'r gymuned a fyddai'n drech na'r golled o ganlyniad i ddymchwel.

10.8 O ystyried hyn, nid yw'r Awdurdod yn ffafrio dymchwel yr Eiddo, ac am weld yr Eiddo wedi'i adnewyddu i'w adfer at defnydd buddiol.

10.9 Nid oes unrhyw orchymyn prynu gorfodol arall wedi'i wneud mewn perthynas â'r Eiddo.

11.0 Ariannu

11.1 Bydd yr Awdurdod yn defnyddio Cronfa Gorfodi Trawsnewid Trefi Llywodraeth Cymru i ariannu'r broses gorchymyn prynu gorfodol. Cymeradwyodd Cabinet CBS Pen-y-bont ar Ogwr dderbyn y cyllid hwn ar 22 Hydref 2024 (gweler cofnod 381). Gellir gweld cofnod y cabinet yn **CD/03**. Mae cais am gyllid gwerth £250,000 wedi'i gymeradwyo gan Lywodraeth Cymru. Llofnodwyd cytundeb benthyciad rhwng CBS Pen-y-bont ar Ogwr a CBS Rhondda Cynon Taf (yr Awdurdod Lleol sy'n gyfrifol am reoli'r gronfa gorfodi benthyciadau) wedi hynny ar 26 Mehefin 2025. Gellir dod o hyd i gopi o'r cytundeb benthyciad yn **CD/06**. Mae'n ofyniad o'r cytundeb benthyciad bod y benthyciad o £250,000 yn cael ei ad-dalu i CBS Rhondda Cynon Taf erbyn y dyddiad ad-dalu a ddiffinnir fel o fewn 10 diwrnod gwaith i waredu buddiant cofrestradwy yn yr eiddo neu erbyn y dyddiad hiraf o 3 blynedd o ddyddiad y cytundeb, pa un bynnag sydd gynharaf.

- 11.2 Mae CBS Pen-y-bont ar Ogwr wedi cytuno i fenthycu £250,000. Mae'r ffigur hwn wedi'i gyfrifo gydag Ymgynghorydd Eiddo Gwag Llywodraeth Cymru ac o fewn egwyddorion y Cod Iawndal. Mae'n ystyried pob pennawd hawliad posib o dan y Cod Iawndal, gan gynnwys gwerth marchnad disgwyltiedig yr Eiddo, costau cyfreithiol, costau ymchwilio posib, costau sy'n gysylltiedig â gwerthu'r Eiddo e.e. ffioedd trawsgludo ac arwerthwr, Treth Trafodiadau Tir (os yw'n daladwy) a phenawdau iawndal eraill y gall y perchennog fod â hawl iddynt e.e. taliad colled sylfaenol neu aflonyddwch.
- 11.3 Mae tri phrasiad bwrdd gwaith annibynnol ar gyfer gwerth marchnad yr Eiddo wedi'u cwblhau gan aelodau o Sefydliad Brenhinol y Syrffwyr Siartredig. Cwblhawyd y prasiad cyntaf ar 23 Ionawr 2023 a chwblhawyd y ddau brasiad dilynol ar 9 Awst 2024 a 18 Medi 2024. Bydd prasiad cyfredol pellach yn cael ei gwblhau unwaith y bydd iawndal yn daladwy i bennu gwerth marchnad cyfredol yr Eiddo.
- 11.4 Ystyriwyd y goblygiadau cost sy'n gysylltiedig â'r broses Gorchymyn Diogelu Plant ac ymgorfforwyd lwfansau wrth gefn yn y gyllideb.. Fodd bynnag, os bydd diffyg rhwng cyllid benthyciad Llywodraeth Cymru a chyfanswm cost y broses brynu orfodol, bydd yr Awdurdod yn gallu cwrdd â'r diffyg hwn gan ddefnyddio Cyllideb Gyfalaf Eiddo Gwag y Cyngor. Ar hyn o bryd mae balans o £100,000 yn y gyllideb hon.

12.0 Archwiliad o Ddogfennau

- 12.1 Mae copi o'r Gorchymyn, Map y Gorchymyn a'r Datganiad o'r Rhesymau hwn, ynghyd â'r dogfennau ategol a restrir yn Adran 13 isod, ar gael i'w harchwilio gan y cyhoedd yn Neuadd y Dref Maesteg, 27 Stryd Talbot, Maesteg CF34 9DA yn ystod oriau agor dydd Mawrth, dydd Mercher a dydd Sadwrn 9am-5pm, a dydd Iau a dydd Gwener 9am-5.30pm. Gellir gweld copïau o'r dogfennau hefyd ar wefan y Cyngor yn <https://www.penybontarogwr.gov.uk/cyngor/hysbysiadau-cyfreithiol-a-gorchmynion/gorchymyn-prynu-gorfodol-eiddo-gwag-hirdymor/>

13.0 Dogfennau Ategol

- 13.1 Os bydd ymchwiliad lleol cyhoeddus, mae'r Awdurdod yn bwriadu cyfeirio at y dogfennau a restrir isod, neu eu cyflwyno fel tystiolaeth. Ni fwriedir i'r rhestr hon fod yn gynhwysfawr ac, os cynhelir ymchwiliad cyhoeddus, gall yr Awdurdod gyfeirio at ddogfennau pellach, neu eu cyflwyno fel tystiolaeth, y bydd rhestr ohonynt yn cael ei darparu maes o law.
- 13.2 Os oes angen gwybodaeth am y broses brynu orfodol ar Berchennog yr Eiddo, gall gysylltu â Georgina Wayman neu Matthew Jones o Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr drwy ffonio 0300 123 6696 neu drwy e-bostio gwayman@valeofglamorgan.gov.uk neu majones@valeofglamorgan.gov.uk

Rhestr o Ddogfennau

Gorchymyn Prynu Gorfodol

CD/01 – Gorchymyn Prynu Gorfodol

CD/02 – Map o'r Gorchymyn Prynu Gorfodol

Awdurdodiadau a Chofnodion y Cabinet

CD/03 – Penderfyniad y Cabinet i dderbyn Cyllid Benthyciad Trawsnewid Trefi (Cofnod y Cabinet 381, dyddiedig 22 Hydref 2024)

CD/04 – Penderfyniad y Cabinet mewn egwyddor i ddechrau proses GPG (Cofnod y Cabinet 415, dyddiedig 10 Rhagfyr 2024)

CD/05 – Penderfyniad y Cabinet i wneud y Gorchymyn Prynu Gorfodol (Cofnod y Cabinet 516, dyddiedig 22 Gorffennaf 2025)

Trefniadau Ariannu

CD/06 – Cytundeb Benthyciad Cronfa Gorfodi Eiddo Gwag Trawsnewid Trefi rhwng CBS Rhondda Cynon Taf a CBS Pen-y-bont ar Ogwr

Perchnogaeth Eiddo, Ymgysylltu a Materion Gorfodi

CD/07 – Cofnod y Dreth Gyngor

CD/08 – Hysbysiad Tramgwydd Cynllunio (HTC)

CD/09 – Ewyllys a Thestament Olaf / Grant Profiant

CD/10 – Rhestr o Gwynion

CD/11 – Rhestr o ohebiaeth i Berchennog yr Eiddo

CD/12 – Rhestr o hysbysiadau statudol

CD/13 – Hysbysiad gorfodi, y mae ei ofynion yn parhau i fod heb eu cyflawni, dyddiedig 28 Ebrill 2021 a gyflwynwyd o dan Adran 215, Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

CD/14 – Chwiliad o'r Gofrestr Pridiannau Tir, 1 Mawrth 2022

CD/15 – Chwiliad o'r Gofrestr Pridiannau Tir, 16 Gorffennaf 2024

CD/16 – PTL11, 31 Gorffennaf 24

CD/17 – Chwiliad o'r Gofrestr Pridiannau Tir, 15 Medi 2025

Cyflwr yr Eiddo

CD/18 – Adroddiad Adeileddol dyddiedig 10 Mai 2022

CD/19 – Adroddiad Adeileddol dyddiedig 14 Mai 2025

CD/20 – Rhestr Ddangosol o Waith

Dogfennau Polisi

Cynllunio

CD/21 – Cynllun Datblygu Lleol (2018 – 2033) Polisi SP3: Dylunio da a chreu lleoedd cynaliadwy

CD/22 – Cynllun Datblygu Lleol (2018 – 2033) Polisi SP18: Cadw'r amgylchedd hanesyddol

Tai

CD/23 – Strategaeth Eiddo Gwag Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr 2018 – 2023

CD/24 – Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2024

CD/25 – Cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol - Arweiniad 2002

CD/26 – Prosiectws Tai CBSP 2023

Ardal Gadwraeth

CD/27 – Map o'r Ardal Gadwraeth

CD/28 – Dynodiad Ardal Gadwraeth

CD/29 – Cyfarwyddyd Cadwraeth o dan Erthygl 4(2)