COUNTY BOROUGH OF BLAENAU GWENT

REPORT TO: **THE CHAIR AND MEMBERS OF THE PWLLGOR CYNLLUNIO, RHEOLEIDDIO A THRWYDDEDU**

SUBJECT: **PWLLGOR CYNLLUNIO, RHEOLEIDDIO A THRWYDDEDU - DYDD IAU, 2 MEDI 2021 DYDD IAU, 2 MEDI 2021**

REPORT OF:

PRESENT: D. HANCOCK (CADEIRYDD)

Councillors W. Hodgins (Is-gadeirydd)
G. L. Davies
M. Day
C. Meredith
K. Pritchard
T. Smith
G. Thomas
D. Wilkshire
B. Willis
L. Winnett

WITH:

Steve Smith (Swyddog)
Eirlys Hallett (Swyddog)
Mark Hopkins (Swyddog)
Steph Hopkins (Swyddog)
Gemma Wasley (Swyddog)
Justin Waite (Swyddog)
Lynda Healy (Swyddog)
Paul Samuel (Swyddog)
Louise Bishop (Swyddog)
Sean Scannell (Swyddog)
Andrea Jones (Swyddog)
Steve Berry (Swyddog)
Sally-Ann Evans (Swyddog)
Ceri Edwards Brown (Ysgrifennydd)
Pob Cynghorydd (Monitro)
Gwasanaethau Democrataidd (Monitro)

ITEM	SUBJECT	ACTION
No. 1	**<u>CYFIEITHU AR Y PRYD</u>** Nodwyd na dderbyniwyd unrhyw geisiadau ar gyfer y gwasanaeth cyfieithu ar y pryd.	
No. 2	**<u>YMDDIHEURIADAU</u>** Derbyniwyd yr ymddiheuriadau dilynol am absenoldeb:- Cynghorydd D. Bevan Cynghorydd K. Rowson Cynghorydd J. Hill Cynghorydd B. Thomas	
No. 3	**<u>DATGANIADAU BUDDIANT A GODDEFEBAU</u>** Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiadau buddiant na goddefebau	
No. 4	**<u>ADRODDIAD CEISIADAU CYNLLUNIO</u>** Rhoddwyd ystyriaeth i'r dilynol:- <u>C/2021/0168</u> <u>18 & 19 Stryd y Farchnad, Abertyleri</u> <u>Newid defnydd car i Far Gwin ac addasiadau allanol cysylltiedig</u> Rhoddodd y Rheolwr Tîm – Rheoli Datblygu drosolwg o'r cais gan ddefnyddio cymhorthion gweledol. Amlinellwyd fod yr adeilad yn un lefel gwahân ar lain cornel rhwng Stryd y Farchnad a Stryd Fasnachol, Abertyleri. Bu'r adeilad yn wag am nifer o flynyddoedd gyda'r defnydd hysbys diwethaf ar y llawr daear fel A3. Roedd yr adeilad hefyd yn cynnwys uned fach yn wynebu Stryd Fasnachol a arferai fod yn siop cigydd. Nodir fod y cynlluniau'n dangos na fyddai mynediad i'r safle i Stryd Fasnachol, byddai'r fynedfa/allfan drwy Stryd y Farchnad. Cyfeiriodd y Rheolwr Tîm at bryderon y byddai newid defnydd y safle i far gwin yn arwain at glystyru defnyddiau A3 yn groes i'r	

Canllawiau Cynllunio Atodol Bwyd a Diod. Fodd bynnag, soniodd y Rheolwr Tîm am y ffactorau y gellid eu hystyried wrth benderfynu ar y cais a dywedodd y gellid dyfarnu nad yw'r ddau ddefnydd A3 yma yn union yn ymyl y cynnig ac felly heb fod yn cynrychioli clwstwr o ddefnyddiau A3. Mae hefyd ddefnyddiau cynllunio hanesyddol wedi eu rhoi ar yr unedau.

I gloi, dywedodd y Rheolwr Tîm er pryderon o'r fath fod hefyd nifer o resymau a fyddai'n cyfiawnhau cefnogi'r cais. Mae'r adeilad diffaith yn ddolur llygad sydd ag effaith weledol negyddol ar olwg y stryd ar hyn o bryd. Gallai ailddefnyddio'r adeilad ddod â'r adeilad yn ôl i ddefnydd a byddai'n cyfrannu mewn modd cadarnhaol at fywiogrwydd a hyfywedd canol y dref yn unol â Pholisi SP3 y Cynllun Datblygu Lleol.

Yn yr achos hwn teimlid fod ffactorau lleoliadol penodol ar gyfer derbyn y byddai effeithiau cadarnhaol y datblygiad hwn yn fwy na phryderon am glystyru posibl defnyddiau A3. Nid yw'r datblygiad yn codi problemau yng nghyswllt nifer yr unedau o fewn canol y dref yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol ac ni ystyrir fod ganddo effaith niweidiol anffafriol ar yr ardal gyfagos yn y lleoliad hwn yng nghanol y dref. Felly, dywedodd y Rheolwr Tîm yr argymhellwyd cymeradwyo'r cais gydag amodau.

Cefnogodd yr Is-gadeirydd y cais gan y byddai'n gwella canol y dref a

PHENDERFYNWYD yn unfrydol i **ROI** caniatâd cynllunio.

C/2021/0196
Endsleigh, Alma Terrace, Brynmawr, Glynebwy NP23 4DR
Cwympo coeden sycamorwydden (T1) a gynhwysir yng Ngorchymyn Cadw Coeden Rhif BG120

Amlinellodd yr Arweinydd Tîm – Rheoli Datblygu y cais gan ddefnyddio cymhorthion gweledol a dywedodd fod y cais yn gofyn am ganiatâd i gwympo sycamorwydden, a gynhwysir mewn Gorchymyn Cadw Coeden.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm fod y rheswm dros gynnig cwympo'r sycamorwydden yn gysylltiedig â gwreiddiau y goeden oedd wedi achosi difrod strwythurol i wal derfyn orllewinol yr eiddo a'r stepiau, llwybr a philer clwyd cyfagos. Roedd y difrod hwn wedi arwain at i'r wal derfyn ddod yn ansefydlog a chafodd y safle ei sicrhau drwy

godi ffens heras a fu yn ei lle ers mis Hydref 2019. Dywedodd yr ymgeisydd hefyd y bu'n rhaid i Dŵr Cymru wneud gwaith i'r garthffos oherwydd blociad a achosir gan wreiddiau'r goeden.

Cyfeiriodd yr Arweinydd Tîm at yr ymatebion i'r ymgynghoriad gan Rheoli Adeiladu a'r Swyddog Coedyddiaeth. Cafodd yr Asesiad Cynllunio ei nodi ymhellach ac esboniodd yr Arweinydd Tîm y broses o benderfynu ar Orchmynion Cadw Coeden ar gyfer eu cwympo. Defnyddir Gorchymyn Cadw Coeden i ddiogelu coed y byddai eu cwympo yn cael effaith sylweddol ar yr amgylchedd a'i fwynhad gan y cyhoedd. Caiff gwerth amwynder sylweddol y sycamorwydden felly ei gydnabod gan y ffaith ei fod yn cael ei diogelu gan Orchymyn Cadw Coeden ac mae'n ddigwestiwn y byddai ei symud yn cael effaith niweidiol ar gymeriad ac amwynder yr ardal leol. Fel arfer rhoddir cyfiawnhad am wneud gwaith i, neu gwympo, coeden a warchodir gan bryderon yn ymwneud ag iechyd neu ddiogelwch coeden ac mae'n rhaid i'r pryderon hyn gael eu seilio ar dystiolaeth a ddarperir gan asesiad a gynhelir gan weithiwr proffesiynol coed gyda chymwysterau addas a'i gofnodi o fewn adroddiad coeden. Nid yw'r adroddiad coeden a gyflwynir yn rhoi asesiad o iechyd coeden yn yr achos hwn ac ni ddynodwyd unrhyw broblemau diogelwch gyda'r goeden ei hun. Nid oedd Swyddog Coedyddiaeth y Cyngor chwaith wedi codi unrhyw bryderon yng nghyswllt iechyd neu ddiogelwch y sycamorwydden ac felly, dywedodd yr Arweinydd Tîm nad oes unrhyw gyfiawnhad dros symud y goeden ar y seiliau a nodir uchod.

Ychwanegwyd ymhellach fod niwed strwythurol hefyd yn rheswm cyffredin a roddir am gwympo coed a warchodir a dywedodd adroddiad y goeden ei fod yn amlwg fod system gwreiddiau'r goeden wedi achosi difrod strwythurol sylweddol i'r wal derfyn, stepiau a llwybr o fewn y safle ynghyd â'r piler sy'n cefnogi'r glwyd. Cafodd y wal derfyn hefyd ei chofnodi fel strwythur peryglus gan yr Awdurdod ym mis Hydref 2019 ac felly bu ffens heras dros dro yn ei lle ers yr amser hwn i gyfyngu risg iechyd a diogelwch i aelodau'r cyhoedd sy'n defnyddio'r briffordd gyfagos. Nodwyd nad oedd anghytuno am y difrod strwythurol i'r wal derfyn gan fod y symudiad yn y wal yn fwyaf tebygol o fod yn ganlyniad pwysau ffisegol a achoswyd gan system gwreiddiau'r goeden.

Nododd yr Arweinydd Tîm fod yr adroddiad am y goeden yn argymell, pe byddai'r sycamorwydden i aros, byddai'n rhaid ailgodi'r wal derfyn o leiaf ddwy fetr i ffwrdd o'i safle presennol a fyddai'n arwain at ei symud ymhellach i'r briffordd gyfagos.

Dywedodd Rheolwr Tîm Amgylchedd Adeiledig y Cyngor fod y briffordd gyfagos wedi'i mabwysiadu a byddai'n gwrthwynebu ei chynnwys yng nghwrtil yr eiddo. Yn ychwanegol, mae potensial i seilwaith gwasanaeth gael ei leoli yn yr ardal o dan y briffordd a byddai angen gwneud cais am "orchymyn cau". Pe byddai'r diwethaf yn llwyddiannus, byddai'r tir o dan y briffordd gyhoeddus yn trosglwyddo'n awtomatig i'r tirfeddiannwr blaenorol, nad yw efallai yr ymgeisydd.

Heriodd Rheolwr Tîm Amgylchedd Gwyrdd y Cyngor ddigonolrwydd yr adroddiad coeden a dweud fod datrysiadau peirianneg ar gael a fyddai'n ei gwneud yn bosibl cadw'r sycamorwydden ac ailadeiladu'r wal i ddileu'r gwrthdaro rhwng system wreiddiau'r goeden a'r wal derfyn. Dywedwyd wrth yr ymgeisydd bod y datrysiadau peirianneg eraill hyn ar gael fodd bynnag ni ddaeth dim o'r cais ac felly roedd Swyddog Coedyddiaeth y Cyngor wedi gwrthwynebu cwympo'r sycamorwydden ar y sail ei bod o werth amwynder sylweddol o fewn yr ardal leol a bod datrysiadau peirianneg eraill a fyddai'n goresgyn y gwrthdaro rhwng system wreiddiau'r goeden a strwythurau cyfagos a fyddai'n galluogi cadw'r goeden.

Cyfeiriodd Arweinydd y Tîm at argymhelliad y swyddog am wrthodiad yn seiliedig ar y rhesymau a nodir uchod, fodd bynnag os yw Aelodau o blaid cymeradwyo cwympo'r sycamorwydden yn groes i argymhelliad y swyddog, gofynnwyd os y gellid ystyried gosod amod a fyddai'n sicrhau plannu coeden arall yn ei lle o fewn y safle ond nid o reidrwydd yn yr un lleoliad.

Ar y pwynt hwn anerchodd yr Ymgeisydd, Mr. D. Phillips y Pwyllgor. Nododd Mr. Phillips yr adroddiad a roddwyd a gofynnodd os yw'r Cyngor wedi gweld yr holl ffotograffau a roddwyd ynghyd â'r cais cynllunio llawn. Teimlai Mr. Phillips nad yw rhai o'r ffotograffau yn dangos yr holl ddifrod i'r wal a bod y ffotograffau y mae'n cyfeirio atynt yn dangos difrod sylweddol. Gofynnodd Mr. Phillips hefyd os yw Aelodau wedi cael y Ddogfen Coed a Ddiogelir sy'n ddogfen a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru. Amlinellodd Mr. Phillips ymhellach adrannau o'r ddogfen Coed a Ddiogelir ar gyfer gwybodaeth Aelodau a gofynnodd pwy fyddai'n penderfynu os yw coeden yn cael effaith 'sylweddol' ar yr ardal gan y teimlai Mr. Phillips na fyddai cwympo'r coeden hon yn cael effaith sylweddol ar yr ardal. Yn ei farn ef byddai'r ffens heras a'r wal ddiolwg yn cael effaith llawer mwy niweidiol yn yr ardal. Cyfeiriodd Mr. Phillips hefyd at adran arall o'r polisi sy'n dweud

‘pryd mae’r Awdurdod Lleol yn cyflwyno Gorchymyn Cadw Coeden’ a dywedodd pan brynwyd yr eiddo yn 2008 nad oedd unrhyw Orchymyn ar y goeden a dechreuodd gwaith i gwympo’r goeden oherwydd difrod. Fodd bynnag, daeth swyddog yno a gosod Gorchymyn Cadw Coeden. Cafodd yr holl ohebiaeth ynghylch y penderfyniad i osod Gorchymyn Rheoli Coeden ar y goeden eu hanfon at y cyfeiriad anghywir.

Nododd Mr. Phillips ymhellach adran arall o’r polisi sy’n dweud nad oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer coeden gyda Gorchymyn Cadw Coeden os yw’n beryglus, yn marw neu wedi marw. Nodwyd hefyd y gellid cwympo coeden os yw’n achosi niwsans cyfreithiol a chyfeiriodd Mr. Phillips at drafodaethau gyda British Telecom a Dŵr Cymru gan fod y goeden yn achosi problemau gyda’r garthffos.

Cyfeiriodd Mr Phillips hefyd at waith a wnaeth ar goeden ac iawndal y gallai fod yn gymwys amdano am y gwaith hwn yn unol â’r polisi a gofynnwyd am gyngor gan gyfreithiwr. Ychwanegodd Mr. Phillips ei fod wedi prynu rhannau o dir o amgylch ei eiddo ac y cafodd gwaith a wnaed ar gost iddo ef ei hun o amgylch y wal.

Hysbysodd Mr. Phillips y Pwyllgor y cafodd coeden gyda Gorchymyn Cadw ei chwympo ar dir sy’n eiddo United Welsh yn yr ardal hon ac ni chodwyd unrhyw broblemau. Dywedwyd hefyd fod Mr. Phillips yn teimlo nad oedd y Gorchymyn Cadw Coeden ar ei eiddo yn gyfreithiol gan fod y Gorchymyn mewn gwirionedd yn cynnwys ei goeden ac un arall ar safle cyfagos, lle na allai Gorchymyn o’r fath gynnwys y ddwy goeden.

Ar wahoddiad y Cadeirydd, nododd yr Aelod Ward sylwadau Mr. Phillips a chytunodd fod Dŵr Cymru wedi mynychu’r ardal yng nghyswllt problemau carthffosiaeth. Teimlai’r Aelod Ward fod nifer o goed yn yr ardal a’i bod yn bwysig ein bod fel Cyngor yn sicrhau y caniateir i breswylwyr ddiogelu eu heiddo. Felly, cynigiodd yr Aelod Ward y dylid caniatáu i’r Ymgeisydd gwympo’r goeden oherwydd y difrod a achoswyd ganddi. Teimlai’r Aelod Ward fod problemau i’w gweld eisoes gyda’r goeden fyddai’n parhau wrth i’r gwreiddiau barhau i dyfu.

Ar y pwynt hwn rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Aelodau’r Pwyllgor. Cytunodd Aelodau gyda’r Aelod Ward y dylai’r goeden gael ei chwympo a phlannu coeden arall yn ei lle. Fodd bynnag, cododd rhai Aelodau bryderon na chyflwynwyd yr adroddiad llawn i

ystyried datrysiadau peirianneg eraill yng nghyswllt difrod. Yng ngoleuni sylwadau gan y Swyddog Coedyddiaeth, gobeithid y cafodd pob opsiwn eu hymchwilio.

Cynigiodd yr Is-gadeirydd fod y goeden yn cael ei chwympo a phlannu coeden newydd. Eiliwyd y cynnig hwn.

Felly, mewn pleidlais roedd 9 Aelod o blaid o diwygiad ac 1 o blaid argymhelliad y swyddog.

Felly PENDERFYNWYD **RHOI** caniatâd cynllunio a phlannu coeden arall yn lle'r un a gaiff ei chwympo.

Ni fwriodd y Cadeirydd ei bleidlais.

C/2021/0103
Hen Ganolfan Gwaith, Coronation Street, Tredegar NP22 3RJ
Addasu hen swyddfeydd yn safle gwely a brecwast 11 ystafell wely gydag uned breswyl, darpariaeth barcio gysylltiedig, gyda newidiadau mewnol ac allanol a decin

Hysbysodd y Swyddog Cynllunio y Pwyllgor fod y cais yn gofyn am ganiatâd cynllunio ar gyfer addasu'r hen Ganolfan Gwaith, Stryd Coronation, Tredegar i safle gwely a brecwast 11 ystafell, darpariaeth parcio cysylltiedig, newidiadau mewnol ac allanol ac ardal decin. Mae'r adeilad yn adeilad un llawr gyda wyneb brics i ogledd Gorsaf Dân Dredegar sydd yn ardal gadwraeth Tredegar ac i'r dwyrain o ganol y dref.

Ychwanegodd y Swyddog Cynllunio fod y cynlluniau'n dangos y byddai'r adeilad yn cynnwys 11 ystafell en-suite i westeion a llety 3 ystafell wely i'r rheolwr. Byddai decin ar hyd y drychiad gogledd ddwyreiniol yn edrych dros y maes parcio presennol a chynigir wyth gofod parcio ceir ar dir i ogledd yr adeilad.

Cyfeiriodd y Swyddog Cynllunio at yr ymatebion i'r ymgynghoriad a fanylir yn yr adroddiad a rhoddodd drosolwg o asesiad cynllunio y safle yng nghyswllt cymhwysedd defnydd, effaith ar amwynderau, effaith weledol, darpariaeth parcio, coed, bioamrywiaeth a gwrthwynebiadau trydydd parti. Yn nhermau'r gwrthwynebiadau trydydd parti, nododd y Swyddog Cynllunio y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd a dywedodd fod y cynnig ar gyfer defnydd Gwely a Brecwast (G&B) a ddaw o fewn Dosbarth C1 fel y'i diffiniwyd gan Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd Cynllunio Tref

a Gwlad. Ystyriwyd bod y defnydd hwn yn gydnaws yn y lleoliad hwn. Nid yw'r angen am gyfleuster o'r fath yn ystyriaeth mewn termau cynllunio, byddai grymoedd y farchnad yn penderfynu os oedd angen cyfleuster o'r fath. Nododd y Swyddog Cynllunio yr awgrymwyd y defnyddid y G&B fel cyfleuster ar gyfer cyn-droseddwyr. Fodd bynnag, dywedwyd os felly y byddai'n dod dan ddosbarth defnydd gwahanol ac y byddai angen caniatâd cynllunio pellach.

Ni fedrid defnyddio'r materion hyn i ffurfio sail ystyried y cais hwn ac felly dywedodd y Swyddog Cynllunio y byddai addasu'r adeilad i'w ddefnyddio fel G&B mewn termau cynllunio ac argymhellodd dderbyn y cais.

Dywedodd y Cadeirydd fod Aelodau Ward Canol a Gorllewin Tredegar wedi cyflwyno cais i siarad yn y pwyllgor yn erbyn y cais. Ar wahoddiad y Cadeirydd, anerchodd y Cynghorwyr S. Thomas, H. Trollope a M. Moore y Pwyllgor.

Dymunai'r Cynghorydd Thomas hysbysu'r Pwyllgor nad oedd hyn yn ymateb negyddol gan Aelodau lleol gan y cafodd gwaith ei wneud yn y gorffennol gyda'r gwasanaeth prawf a safleoedd eraill tebyg. Dywedwyd y cafodd Tredegar haf anodd gyda safle tebyg yng nghanol y dref a gafodd ei droi yn dŷ amlfeddiannaeth/hanner ffordd. Bu nifer o gwynion gan breswylwyr a busnesau lleol sydd wedi sôn am rai sefyllfaoedd brawychus. Dywedwyd fod Aelodau Ward wedi gweithio gyda busnesau a'r heddlu lleol mewn ymgais i drin y problemau ymddygiad gwrthgymdeithasol sylweddol hyn.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Thomas at adran 5.11 yr adroddiad sy'n nodi yr awgrymwyd y byddid yn defnyddio'r G&B fel safle i letya cyn-droseddwyr. Er y daw hyn dan gategori gwahanol, mae bwlch yn y cais i G&B sefydlu tŷ aml-feddiannaeth/hanner ffordd ac mae busnesau a'r heddlu lleol yn pryderu y byddai hynny'n digwydd eto fel y gwnaeth gyda'r safle yng nghanol y dref. Cyfeiriodd y Cynghorydd Thomas at y swm sylweddol o arian adfywio a wariwyd yng nghanol y dref oedd i gyd yn waith da, fodd bynnag mae'r problemau a gafwyd yn ystod yr haf wedi gadael nifer o fusnesau yn ystyried symud o ganol y dref a byddai hyn yn niweidiol i ganol y dref pe byddai'n digwydd.

Aeth y Cynghorydd Thomas ati i gyfeirio at y datblygwr sydd ag adeilad tebyg ym Merthyr Tudful sy'n lletya preswylwyr o'r

	Gwasanaethau Cymdeithasol. Yn nhermau ystyriaethau cynllunio, teimlai'r Cynghorydd Thomas pe cytunid ar y cais hwn y byddai effaith gymunedol sylweddol i Dredegar, Yn seiliedig ar y datganiad y cyfeiriwyd ato yn adran 5.11 yr adroddiad, gobeithid y byddai'r Pwyllgor o blaid gwrthod y cais. Pe byddai'r datblygydd eisiau ceisio caniatâd am safle o'r fath, ychwanegwyd y dylid bod angen cynllunio pellach i alluogi pobl leol, busnesau, Aelodau Ward, yr Heddlu ac ymgyngoreion eraill i gael cyfle i graffu ar y cais a rhoi'r ymatebion addas. Cytunodd y Cynghorydd Trollope gyda'r sylwadau wnaed gan ei gyd-Aelod Ward ac ychwanegodd mai'r rheswm am y consyrn oedd bod y safle yng nghanol y dref hefyd wedi ei gofrestru fel G&B. Fodd bynnag, ni wyddai'r Aelod am unrhyw safleoedd G&B arall oedd â gwasanaeth diogelwch 24-awr. Cyfeiriodd yr Aelod Ward at y diffyg sylwadau gan yr Heddlu, er mewn cyfarfod diwethaf gydag Aelodau Ward, roedd yr Arolygydd wedi codi pryderon mawr gan fod y safle yng nghanol y dref wedi achosi llawer iawn o broblemau i'r Heddlu a bod Heddlu Tredegar wedi gwneud cais am fwy o adnoddau i gynorthwyo gyda'r problemau yn Nhredegar. Pe byddai'r cais yn aflwyddiannus, yna byddai angen trosglwyddo'r Heddlu o ardaloedd eraill gan y bu cynnydd mawr mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol yng nghanol y dref. Cyfeiriodd y Cynghorydd Trollope at y diffyg ymateb gan Gyngor Tref Tredegar a dywedodd y gwnaed sylwadau ar y cais gwreiddiol. Tybiwyd felly y byddai'r sylwadau hynny yn cael eu cynnwys yn y cais, er nad oedd hynny wedi digwydd ac ymddiheurodd y Cynghorydd am y camgymeriad na fyddai'n digwydd eto. Dywedodd y Cynghorydd Trollope fod Cyngor Tref Tredegar yn rhannu'r un pryderon ag ef a'i gyd-Aelodau Ward. Yn nhermau ystyriaethau cynllunio, dywedodd y Cynghorydd Trollope y dylai cynllunio roi ystyriaeth ddyladwy i'r effaith ar y cyhoedd. Fel Aelodau lleol rydym yn bryderus pan fo preswylwyr a busnesau yn ystyried symud allan o ganol y dref, felly mae'n bwysig ein bod yn diogelu ein cymunedau. Cytunodd y Cynghorydd Moore hefyd gyda'i chyd-aelodau Ward a theimlai mai dim ond fel tŷ llety mawr y gellid dosbarthu maint yr adeilad a nododd bryderon y byddai'r G&B yn ardal gadwraeth Tredegar. Nododd y Cynghorydd Moore y camgymeriad oherwydd y diffyg	

ymateb gan Gyngor y Dref, fodd bynnag roeddent wedi ymateb i'r cynnig gwreiddiol. Ni chafwyd ymateb gan yr Heddlu, fodd bynnag roedd pob un o'r Aelodau Ward lleol wedi cyflwyno gwrthwynebiadau er na chofnodwyd hynny. Mae'r ymddygiad gwrthgymdeithasol yng nghanol y dref yn bygwth bywiolaeth busnesau ac mae perchnogion busnesau lleol wedi dweud sawl gwaith y byddent yn gadael canol y dref. Defnyddiwyd llawer iawn o gyllid Llywodraeth Cymru a'r Cyngor i wella canol tref Tredegar a theimlai'r Aelod Ward y byddai'r datblygiad hwn yn niweidiol i'r ardal.

Cafodd Aelodau'r Pwyllgor eu gwahodd gan y Cadeirydd i siarad am y cais.

Cytunodd y Cynghorydd Willis, Aelod Ward Canol a Gorllewin Tredegar sy'n aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, Rheoleiddiol a Thrwyddedu, gyda'i gydweithwyr a chynigiodd y dylid gwrthod y cais am y rhesymau a godwyd.

Cyfeiriodd yr Is-gadeirydd at y pryderon a wnaed gan yr Aelodau Ward a gofynnwyd am ohirio'r cais nes bod mwy o wybodaeth ar gael. Dywedodd yr Is-gadeirydd ei fod yn anghysurus derbyn cais lle mae gan yr Heddlu bryderon sylweddol, fodd bynnag nid oeddent wedi rhoi sylw ar y cais. Cydnabuwyd mai Aelodau'r Ward yw'r bobl sy'n adnabod eu hardal a gyda'u sylwadau hyn dan sylw, ategodd yr Is-gadeirydd y dylid gohirio'r cais cynllunio nes bod mwy o wybodaeth ar gael.

Dywedodd y Cynghorydd Thomas, Aelod Ward, nad oedd yr Heddlu wedi medru rhoi sylwadau gan fod y cais am G&B felly ni fyddai'r Heddlu yn ymateb gan nad oedd unrhyw wrthwynebiadau sylweddol y gellid eu gwneud.

Cytunodd Aelod gyda sylwadau'r Aelodau Ward a'r rhesymau dros wrthod y cais. Cododd yr Aelod bryderon hefyd am y ddarpariaeth parcio a bod problemau gyda pharcio ceir yng nghanol tref Tredegar. Mae'r cais yn cynnig 8 gofod ar gyfer 11 ystafell ac os byddai'r adeilad yn llawn, byddai gorlif a fyddai'n rhoi pwysau ar yr ardal leol.

Anghytunodd y Cadeirydd am y sylwadau yng nghyswllt parcio gan fod maes parcio gerllaw.

Cytunodd Aelod arall gyda'r sylwadau yng nghyswllt parcio a

theimlai hefyd nad oedd yn hyfyw. Gallai parcio ychwanegol achosi problemau i'r Orsaf Dân a theimlai'r Aelod nad yw 'llety gwyliau' yn addas drws nesaf i Orsaf Dân. Cynigiodd yr Aelod y dylid gwrthod y cais ar sail lleoliad anaddas, darpariaeth parcio a phriffyrdd.

Nododd y Rheolwr Tîm – Amgylchedd Adeiledig y sylwadau a wnaed yng nghyswllt parcio a dywedodd nad oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu gan ei fod yn cydymffurfio gyda'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Nodwyd fod dau ofod parcio presennol yn y tu blaen ac os y byddai unrhyw orlif, darperid ar gyfer hynny yn y maes parcio yn y cefn.

Cododd Aelod bryderon am addasrwydd yr adeilad a theimlai y byddai'n cael ei ddefnyddio fel tŷ aml-feddiannaeth sy'n annerbyniol mewn ardal gadwraeth. Teimlai'r Aelod na fyddai ymwelwyr yn aros yn yr adeilad. Fel y dywedodd Aelodau'r Ward, mae safle tebyg yng nghanol y dref ac nad oedd gan yr adeilad hwnnw ganiatâd cynllunio pellach i weithredu fel tŷ amlfeddiannaeth. Cyfeiriodd yr Aelod at y pryderon a gafwyd yng nghanol y dref a theimlai na fedrai'r Aelodau anwybyddu'r materion hyn ac felly cynigiodd wrthod y cais gan na ddylai Aelodau Etholedig anwybyddu pryderon preswylwyr a busnesau lleol.

Trafododd y Pwyllgor y cais ymhellach a soniwyd am bryderon am y diffyg ymateb gan yr Heddlu, yr Awdurdod Tân a Chyngor y Dref er fod gan Aelodau hefyd bryderon am ganiatau'r cais.

Atgoffodd Swyddog yr Aelodau fod y cais dan ystyriaeth ar gyfer G&B ac roedd tybiaeth y byddai'n cael ei ddefnyddio ar gyfer rhywbeth gwahanol. Byddai hostel neu dŷ aml-feddiannaeth yn ddosbarth gwahanol, fodd bynnag nid oedd hyn yn safle i gyn-droseddwyr na thŷ aml-feddiannaeth ac felly dylai Aelodau roi ystyriaeth i'r cais fel y cafodd ei gyflwyno. Nododd y swyddog hefyd y gellid gosod amodau i sicrhau fod y safle yn parhau fel G&B ac na allai symud i ddefnydd arall o fewn yr un dosbarth defnydd heb ganiatâd cynllunio ac y gellid rhoi amod i gyfyngu faint o ddyddiau y gall pobl aros yn y safle mewn unrhyw un ymweliad.

Soniodd y Cynghorydd Thomas am y bwlch ar gyfer G&B a byddai mwy o graffu pe byddai'n dŷ aml-feddiannaeth. Roedd y safle yng nghanol y dref wedi'i sefydlu fel G&B a'r rheswm na ddaeth

unrhyw sylwadau gan ein partneriaid oedd bod y cais yn cael ei gyflwyno fel G&B. Teimlai'r Cynghorydd Thomas mai mater i'r Aelodau Ward yw ystyried pryderon y gymuned i'r pwyllgor roi sylw iddynt.

Gwerthfawrogai'r Cynghorydd Thomas awgrym y Swyddog am amodau y gellid eu rhoi ar y cais. Fodd bynnag, pe byddid yn rhoi cyfyngiadau ar y safle, ni fyddai'n gwarantu y byddai rhai gweithgareddau'n cael eu hatal gan fod y mater yn rhywbeth sydd angen ei drin yn genedlaethol. Cynigiodd y Cynghorydd Thomas y dylid gwrthod y cais oherwydd yr effaith ar y gymuned.

Dywedodd y Cadeirydd nad yw effaith ar y gymuned yn ystyriaeth cynllunio. Teimlai Aelod fod effaith ar y gymuned yn asesiad teg o'r pryderon a chynigiodd mai dyna ddylai fod y rheswm dros wrthod.

Roedd y Rheolwr Tîm – Rheoli Datblygu'n gwerthfawrogi'r sefyllfa anodd y mae'r cais hwn yn ei achosi i'r Pwyllgor. Nododd eu pryderon am ddiffyg ymatebion gan ymgynghoreion nad ydynt efallai wedi rhoi sylwadau oherwydd natur y cais. Dywedodd ei bod yn amlwg fod y Pwyllgor Cynllunio'n wynebu'r un broblem.

Cyfeiriodd yr Aelod Ward at y mater yn gysylltiedig â safle tebyg yng nghanol y dref a all fod yn defnyddio'r adeilad a busnes yr ymgeisydd mewn awdurdod arall. Fodd bynnag, ni ddylai'r penderfyniad roi ystyriaeth i'r ymgeisydd, dylai'r penderfyniad gael ei seilio ar dir y cais sy'n cael ei ystyried.

Pe gwrthodid y cais, dywedodd y Rheolwr Tîm ei bod yn annhebyg iawn y gellid amddiffyn y sefyllfa'n llwyddiannus pe byddai apêl. Felly, awgrymodd y Rheolwr Tîm ystyried mater effaith ar y gymuned a chyflwyno adroddiad pellach i'r Pwyllgor nesaf. Gellid ymchwilio'r effaith y gallai'r datblygiad ei gael ar fusnesau a'r ardal gadwraeth. Ychwanegodd y Rheolwr Tîm na fyddai parcio yn rheswm cynaliadwy dros wrthod gan nad yw'r Awdurdod Priffordd wedi gwrthwynebu'r cynllun parcio. Dywedodd y Rheolwr Tîm ei bod yn ei ystyried yn debygol, er ymchwiliadau pellach ar y materion a godwyd ganddi, ei bod yn debygol y gellir yn rhwydd roi caniatâd i'r datblygiad mewn apêl pe gwrthodid y cais.

Croesawodd Aelodau yr awgrym hwn a gofynnodd yr Aelod Ward y dylid hefyd ymchwilio'r posibilrwydd o osod amodau ar y safle. Ychwanegodd yr Aelod Ward, er bod angen rheswm cynllunio

priodol, y teimlid y dylai Aelod Ward gael cais ar geisiadau o'r fath gan mai Aelodau Ward sydd yn y sefyllfa orau i wybod am bryderon lleol.

Cytunodd y Rheolwr Tîm – Rheoli Datblygu i ddychwelyd i'r cyfarfod nesaf gydag adroddiad sy'n ymchwilio rhesymau posibl am wrthod. Dywedodd nad oedd y materion a godwyd yn unigryw i Flaenau Gwent, fodd bynnag os na chaiff deddfwriaeth cynllunio cenedlaethol ei diwygio byddai'n anodd cyfiawnhau gwrthod y cais am y rhesymau a nodwyd gan Aelodau. Fodd bynnag, roedd yn rhaid cyfiawnhau'r rhesymau a roddwyd gan yr Awdurdod ar sail cynllunio nes bod polisi cynllunio yn newid yn genedlaethol.

Cynigiwyd gohirio'r cais tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi ystyriaeth i'r effaith ar y gymuned ac ystyriaethau yn gysylltiedig â'r caniatâd cynllunio a roddwyd a defnydd presennol y Siambrau, Tredegar i sicrhau nad yw'r datblygiad hwn yn dod â mwy o ymddygiad gwrthgymdeithasol i ganol tref Tredegar. Gofynnodd Aelodau hefyd am ymchwilio amodau i'w cynnwys ar y cais pe cytunid ar y cais yn y cyfarfod nesaf. Eiliwyd y cynnig hwn ac wedyn

PENDERFYNWYD **GOHIRIO** caniatâd cynllunio i gyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio, Rheoleiddio a Thrwyddedu Cyffredinol nesaf.

C/2021/0197
Hen safle Gwaith Pochin, Heol Casnewydd, Tredegar
Amrywio amod '1' sy'n ei gwneud yn ofynnol cyflwyno materion a gadwyd o fewn 3 blynedd o ganiatâd cynllunio C/2014/0238 i roi amser ychwanegol i gyflwyno. C/2014/0238: Caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer adeiladu anheddau

Dywedodd y Rheolwr Tîm – Rheoli Datblygu y cafodd caniatâd cynllunio amlinellol gyda phob mater wedi eu cadw ei roi'n wreiddiol yn 2017 ar gyfer adeiladu anheddau ar hen safle gwaith Pochin. Cymeradwywyd y caniatâd gwreiddiol gydag amodau a chwblhau cytundeb Adran 106. Mae'r Adran 106 yn cynnwys goblygiadau i sicrhau swm tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy a dywedodd y Rheolwr Tîm nad yw'r cais presennol yn cynnig unrhyw newidiadau i'r cynllun i ddatblygu'r safle ar gyfer dibenion preswyl. Dim ond amod 1 y caniatâd cynllunio amlinellol a gymeradwywyd y mae'r cais yn gofyn am ei amrywio er mwyn rhoi mwy o amser o ddyddiad cymeradwyo cais a gymeradwywyd i roi mwy o amser o'r dyddiad cymeradwyo ar gyfer cyflwyno'r materion

	a godwyd ac fel canlyniad ymestyn bywyd caniatâd cynllunio amlinellol. Nododd y Rheolwr Tîm y cafwyd problemau ar y safle ers y gymeradwyaeth wreiddiol sy'n esbonio'r angen i ymestyn oes y caniatâd. Dywedodd na fu unrhyw newidiadau sylweddol mewn polisi lleol neu genedlaethol ers y cymeradwywyd caniatâd cynllunio yn wreiddiol yn 2017, Felly, dywedodd y Rheolwr Tîm fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol. Byddai cymeradwyo'r cais hwn yn hwyluso cyflenwi'r safle hwn ac mae i'w gymeradwyo. Nid oes unrhyw bryderon cynllunio yng nghyswllt cymeradwyo'r cais a dywedodd y Rheolwr Tîm mai'r unig reswm y caiff ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio yw y byddai unrhyw gymeradwyaeth yn golygu fod angen i'r ymgeisydd ymrwymo i weithred amrywiad yng nghyswllt y cytundeb Adran 106 a lofnodwyd yn flaenorol. Nid yw'r dirprwyad swyddog presennol yn galluogi swyddogion i gyhoeddi penderfyniadau o'r fath heb gyfeiriad at y Pwyllgor Cynllunio. Cododd Aelod bryderon am faint o'r amser y bu'r prosiect hwn yn mynd rhagddo a chytunodd gydag ymestyn amser. Fodd bynnag, teimlai'r Aelod y dylai swyddogion o Iechyd yr Amgylchedd a Chynllunio ymweld â'r safle gan fod llawer iawn o achosion o dipio anghyfreithlon. Nododd y Rheolwr Tîm y cais, fodd bynnag atgoffodd yr Aelod am y prinder staff ac na fedrai warantu pryd y cynhelir yr ymweliad. PENDERFYNWYD yn unfrydol i wahodd yr ymgeisydd i amrywio i weithred amrywiad i'r Adran 106 yng nghyswllt cymeradwyaeth cynllunio C/2014/0238 gyda **RHOI** caniatâd cynllunio amlinellol a nodir uchod gydag amodau.	
No. 5	**APELIADAU, YMGYNGHORIADAU A DIWEDDARIAD DNS, MEDI 2021** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Rheolwr Gwasanaeth – Datblygu a Stadau. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi'r wybodaeth a gynhwysir ynddo.	
No. 6	**DIWEDDARIAD APÊL GORFODAETH: 1 HAWTHORNE GLADE, TANGLEWOOD, BLAENAU**	

	Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Swyddog Cynllunio. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi phenderfyniad yr apêl.	
No. 7	**<u>DIWEDDARIAD APÊL CYNLLUNIO: TIR YNG NGHEFN STRYD NEWALL, ABERTYLERI</u>** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Swyddog Cynllunio. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi penderfyniad yr apêl ar gyfer cais cynllunio C/2021/0033.	
No. 8	**<u>RHESTR CEISIADAU A BENDERFYNWYD DAN BWERAU DIRPRWYEDIG RHWNG 12 GORFFENNAF 2021 A 20 AWST 2021</u>** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad yr Uwch Swyddog Cymorth Busnes. Nododd Aelod nifer y ceisiadau a benderfynwyd dan bwerau dirprwyedig rhwng 25 Mai 2021 a 7 Gorffennaf 2021 a dymunai ymestyn diolch i'r swyddogion cyfrifol. Dywedwyd fod problemau capasiti o fewn y Tîm Cynllunio sy'n gosod cyfyngiadau ar staff, fodd bynnag teimlai'r Aelod fod cwblhau 47 cais yn ystod y cyfnod hwn yn glod i'r Cyngor. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi'r wybodaeth a gynhwysir ynddo.	