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, 4 TACHWEDD 2021 DYDD IAU, 4 TACHWEDD 2021**

REPORT OF:

PRESENT: D. HANCOCK (CADEIRYDD)

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

WITH:

Steve Smith (Swyddog)
Mark Hopkins (Swyddog)
Steph Hopkins (Swyddog)
Gemma Wasley (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)
Joanne White (Swyddog)

ITEM	SUBJECT	ACTION
No. 1	**CYFIEITHU AR Y PRYD** Nodwyd na dderbyniwyd unrhyw geisiadau ar gyfer y gwasanaeth cyfieithu ar y pryd.	
No. 2	**YMDDIHEURIADAU** Ni adroddwyd unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.	
No. 3	**DATGANIADAU BUDDIANT A GODDEFEBAU** Codwyd y datganiadau buddiant dilynol:- Eitem 4 - C/2021/0179 Cwrt Glanyrafon a thir cyfagos. Safle tai gwarchod blaenorol yn Heol Rhandir, Glynebwy, NP23 5NS Adeiladu 15 annedd gyda ffordd newydd, lleoedd parcio, gerddi, ardaloedd tirlunio caled a meddal Cynghorydd C. Meredith Cynghorydd M. Day Eitem Rhif 5 - Cais: C/2020/0168 Safle: Rhes yr Ysgol, 1 – 7 Heol Cwmcelyn, Blaenau, NP13 3LT Cynnig: cadw un tŷ 2 lawr ar wahân a chwech tŷ 2 lawr pâr (heb eu codi yn unolo â chymeradwyaeth cynllunio C/2014/0257) Cynghorydd L. Winnett	
No. 4	**ADRODDIAD CEISIADAU CYNLLUNIO** C/2021/0209 53 Larch Lane, Gerddi Bedwellte, Tredegar Cynnig am estyniad dau lawr yn y cefn	

	Dywedodd y Swyddog Cynllunio fod y cais yn gofyn am ganiatâd cynllunio ar gyfer estyniad dau lawr i gefn 53 Larch Lane, Tredegar. Mae'r annedd yn dŷ dau lawr diwedd rhes yn safle datblygiad Gerddi Bedwellte, ar gornel, sy'n wynebu ffordd y stad sy'n ymestyn o amgylch y terfyn ochr. Ychwanegodd y Swyddog Cynllunio y cafodd y cynnig ei asesu ar bolisïau DM1 a DM2 y Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd ar gyfer Datblygiad Deiliad Tai Nodyn 1 (Estyniadau ac Ystafelloedd Haul). Mae'r estyniad arfaethedig yn diwallu gofynion y Canllawiau yng nghyswllt maint, gorffeniad a dyluniad y to ynghyd â gweddill y gofod amwynder. Mae lleoliad yr estyniad yn golygu y byddai'n anochel yn cael peth effaith ar yr annedd drws nesaf a fyddai'n arwain at beth colli golau. Fodd bynnag, teimlai'r Swyddog Cynllunio na fyddai unrhyw gysgodi yn ddigon sylweddol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Roedd y Swyddog Cynllunio hefyd yn fodlon na fyddai'r cynnig yn cael effaith gormodol ar amwynderau'r defnyddwyr. Byddai'r cynnig yn arwain at ddod â'r ffenestri ar y llawr cyntaf yn nes at ardd yr annedd i'r cefn. Fodd bynnag, mae anheddau eraill eisoes yn edrych dros yr ardal gardd a chredai'r Swyddog Cynllunio na fyddai'r effaith yn ddigon sylweddol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Ystyriwyd bod y cynnig yn cydymffurfio gyda pholisi DM1 2c. I gloi, dywedodd y Swyddog Cynllunio er bod egwyddor estyniad dau lawr yn dderbyniol, ni ystyriwyd fod y bargodiad tu hwnt i linell yr adeilad ochr yn ffurf derbyniol o ddatblygu ac y byddai cymeradwyo'r datblygiad hwn yn gosod cynsail annerbyniol ar gyfer datblygiadau eraill o'r fath ar y stad. Felly, cyfeiriodd y Swyddog cynllunio yr Aelodau at argymhelliad y swyddog y dylid gwrthod caniatâd cynllunio. Siaradodd y Cynghorydd J. Morgan, Aelod Ward y Pwyllgor ar wahoddiad y Cadeirydd. Dywedodd y Cynghorydd Morgan ei fod yn cefnogi'r cais am yr estyniad 2 lawr. Cyflwynwyd y cais i ganiatáu i berchennog y tŷ drosi ei gartref o annedd 2 ystafell wely i un 3 ystafell wely. Roedd yr Ymgeisydd yn hoff iawn o'r ardal ac yn dymuno cynyddu maint ei annedd i gynnwys 3 ystafell wely. Ychwanegodd yr Aelod Ward na fedrai'r Ymgeisydd gynyddu maint ei gartref pe gwrthodid y cais hwn.	

Nododd yr Aelod Ward fod y gwrthodiad oherwydd dyluniad gwael, fodd bynnag mae tai eraill yn yr ardal o ddyluniad, maint a gorffenion cymysg a theimlai'r Aelod Ward fod hyn yn rhoi cymeriad i'r ardal. Roedd yr Aelod Ward o'r farn y byddai'r datblygiad yn defnyddio deunyddiau tebyg ac yn gwneud y wal dalcen pîn yn fwy deniadol, gan felly wella'r annedd.

Dywedwyd ymhellach y byddai'r estyniad a gynigir yn sefyll lle mae wal gardd uchel ar hyn o bryd ac y byddai'r uchder ychwanegol ar yr annedd ar y llawr cyntaf. Yn nhermau'r agweddau gweledol, mae'r ffordd ochr yn fwy o ffordd gwasanaeth gan fod pob annedd yn wynebu ar i faes. Ategodd yr Aelod Ward y teimlai y byddai'r estyniad yn gwella'r annedd ac na fyddai'n cael effaith negyddol ar yr ardal. Felly gofynnodd yr Aelod Ward i'r Pwyllgor i gytuno i'r cais.

Ar y pwynt hwn, gwahoddodd y Cadeirydd yr Ymgeisydd, Mr. Jenkins i annerch y Pwyllgor.

Dywedodd Mr. Jenkins iddo wneud cais am ganiatâd cynllunio er mwyn cynyddu maint ei gartref gan fod prisiau'r farchnad dai yn uwch ar hyn o bryd ac yn rhwystro'r Ymgeisydd rhag edrych ar brynu cartref mwy. Hysbysodd yr Ymgeisydd y Pwyllgor am y rheswm am yr ystafell wely ychwanegol. Dywedodd yr Ymgeisydd nad oedd wedi derbyn unrhyw wrthwynebiad gan gymdogion a dywedodd fod y cymdogion yn cefnogi'r gwaith adnewyddu.

Diolchodd y Cadeirydd i'r Aelod Ward a'r Ymgeisydd am eu datganiadau a gwahoddodd gwestiynau gan y Pwyllgor.
Dymunai'r Is-gadeirydd egluro gyda'r Ymgeisydd fod y datblygiad yn 3.5m gan fod yr Is-gadeirydd wedi nodi fod y gofod gardd yn cael ei ddileu er fod yr annedd yn cael ei chynyddu. Cadarnhaodd yr Ymgeisydd fod y datblygiad yn 3.5m sy'n gadael yr ardd ar 6.54m.

Cytunodd Aelod gyda'r Aelod Ward lleol a theimlai na fyddai'r datblygiad yn newid golwg y stryd a chynigiodd y dylid cytuno i'r cais. Cefnogodd Aelod arall y cais a dywedodd fod y tai o wahanol feintiau yn yr ardal.

Nododd y Rheolwr Gwasanaeth Datblygu a Stadau y gwahanol faint a adroddwyd gan yr Ymgeisydd a dywedodd fod y cynlluniau a dderbyniwyd gan yr Awdurdod Cynllunio yn nodi 4.2m. Felly,

awgrymodd y Rheolwr Gwasanaeth y dylid cynnal trafodaethau pellach gyda'r Ymgeisydd ac y dylid gohirio'r cais nes y cadarnhawyd y dimensiynau cywir.

Gofynnodd Aelod os y byddai'n gwneud gwahaniaeth i argymhelliad y swyddog pe byddai'r cais yn cael ei ohirio oherwydd y gwahanol feintiau a adroddwyd. Atebodd y Rheolwr Gwasanaeth mai'r dyluniad ac nad dimensiynau'r datblygiad oedd y broblem, fodd bynnag mae'n bwysig y caiff maint y cynllun a roddir gerbron y Pwyllgor ei egluro gan ei fod yn amhriodol i Aelodau gytuno ar sail seiliedig ar 'a' neu 'b'.

Teimlai'r Pwyllgor mai gohirio fyddai'r llwybr gweithredu addas.

Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio'r cais i ganfod y maint er eglurhad, felly mewn pleidlais a gymerwyd

PENDERFYNWYD **GOHIRIO** caniatâd cynllunio.

C/2021/0246
86 Stryd Fasnachol, Tredegar, NP22 3DN
Newid Defnydd o A1 i A2 Gwasanaethau Proffesiynol a B1 Defnydd Swyddfa Llawr Cyntaf ac Ail Lawr

Nododd y Swyddog Cynllunio fod y cais yn ceisio caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd 86 Stryd Fasnachol Tredegar o ddefnydd manwerthu A1 i A2 gwasanaethau proffesiynol ar y llawr daear a defnydd swyddfa B1 ar y llawr cyntaf a'r ail lawr. Dengys y manylion a gyflwynwyd na fyddai unrhyw newidiadau i'r gosodiad mewnol na'r drychiadau allanol. Dywedodd y Swyddog Cynllunio fod y safle ar hyn o bryd yn rhan o siop fwy yn gwerthu tŵls DIY sbâr. Mae'r ymgeisydd yn ddarparydd gofal a byddai'r datblygiad yn rhoi safle iddo yng nghanol y dref.

Cyfeiriodd y Swyddog Cynllunio at asesiadau'r polisi cynllunio a ystyriwyd yng nghyswllt y cais a dywedodd, er mai diben polisi DM5 y Cynllun Datblygu Lleol yw diogelu craidd manwerthu canol y prif drefi a gwrthwynebu datblygiad a all niweidio neu danseilio'r swyddogaeth hon, dywedodd y Swyddog Cynllunio i'r polisïau hyn gael eu hysgrifennu beth amser yn ôl ac er yn dal i gefnogi'r ymagwedd mewn egwyddor, mae Polisi Cynllunio Cymru yn cynghori y dylid ystyried effaith polisi o'r fath, gan roi ystyriaeth i'r sefyllfa yn lleol.

Mae Adroddiad Monitro Blynyddol Blaenau Gwent sy’n monitro’r canran o ddefnyddiau A1 yn y prif ardaloedd yn dynodi fod y canran o ddefnyddiau A1 o fewn y brif ardal fanwerthu wedi gostwng gan 26% rhwng 2009 a 2020.

Nododd y Swyddog Cynllunio fod cyfradd unedau gwag o 28%, sydd bron ddwywaith y gyfradd yng nghanol trefi eraill y Fwrdeistref. Nid yw’r adeilad yn wag ar hyn o bryd, fodd bynnag oherwydd tystiolaeth yr Adroddiad Monitro Blynyddol ac Arolygon Canol Tref mae’n glir fod canol tref Tredegar yn dirywio a bod nifer yr unedau gwag wedi cynyddu. Felly teimlai’r Swyddog Cynllunio y byddai gwrthod y cais yn cyfrannu at nifer yr unedau gwag.

Teimlai’r Swyddog Cynllunio na fyddai’r defnydd a gynigid ar gyfer yr adeilad ar gyfer dibenion swyddfa yn cael effaith sylweddol ar amwynder defnyddwyr cyfagos a’i fod yn cydymffurfio gyda pholisi DM1 2B. Ni chynigir newidiadau allanol a gan fod y safle yng nghanol y dref nid oedd unrhyw bryderon ynghylch parcio. Wedyn cyfeiriodd y Swyddog Cynllunio yr Aelodau at argymhelliad y swyddog y dylid rhoi caniatâd cynllunio.

Roedd yr Aelod Ward yn cefnogi argymhelliad y swyddog ac yn teimlo ei bod yn bwysicach cael siop ar agor nag adeilad wedi cau. Cytunodd y Pwyllgor gyda’r sylwadau a wnaed ac felly

PENDERFYNWYD **RHOI** caniatâd cynllunio.

C/2021/0240
33 Park View, Tredegar, NP22 3NZ
Cynnig am estyniad dau lawr yng nghefn yr adeilad

Amlinellodd y Swyddog Cynllunio y cais a gyflwynwyd yn dilyn cais gan yr Aelodau Ward. Dywedodd y Swyddog Cynllunio y gofynnir am ganiatâd cynllunio ar gyfer estyniad dau lawr i gefn 33 Park View, Tredegar.

Dywedwyd fod gan yr annedd estyniad un llawr ar hyn o bryd sy’n mesur 3.2m a’r cynnig oedd newid yr estyniad presennol hwn gydag estyniad dau lawr yn mesur 6.3m ar y llawr daear a 4.9m ar y llawr cyntaf. Byddai’r gwaith yn rhoi cegin a lolfa fwy ar y lefel daear ac ystafell ymolchi a phedwaredd ystafell wely ar lefel y llawr cyntaf.

Rhoddodd y Swyddog Cynllunio drosolwg o’r asesiad cynllunio a

	dywedodd fod yr estyniad llawr cyntaf yn 4.9m ac nid 5m fel y nodir yn yr adroddiad. Fodd bynnag, dywedodd y Swyddog Cynllunio y byddai'r estyniad yn dal i fod ag effaith gormesol ar gymdogion. Credai'r Swyddog Cynllunio y byddai cymeradwyo'r cais hwn yn gosod cynsail nas dymunir ar gyfer estyniadau eraill o'r un maint yn yr ardal. Er sylwadau a wnaed gan Aelodau Ward y cyflwynwyd y cais oherwydd maint y teulu, credai'r Swyddog Cynllunio y gelid dal i ddarparu ystafell wely ychwanegol ac ystafell ymolchi lan y grisiau yn y safle er ychydig yn llai nag a gynigir ar hyn o bryd, felly nodwyd mai argymhelliad y swyddog oedd gwrthod y cais hwn. Siaradodd y Cynghorydd H. Trollope, Aelod Ward, y Pwyllgor ar ran y Pwyllgor. Dywedodd y Cynghorydd Trollope fod y cais hwn yn debyg iawn i'r cais a ystyriwyd yn flaenorol yn Ward Georgetown. Dywedodd yr Aelod fod yr Ymgeisydd wedi dymuno ymestyn cartref y teulu er mwyn cael ystafelloedd gwely ychwanegol. Ychwanegodd nad yw'r Ymgeisydd mewn sefyllfa i symud i gartref mwy oherwydd yr hinsawdd ariannol presennol ac felly dymunai wneud y newidiadau angenrheidiol i'w cartref. Soniodd y Cynghorydd Trollope fod cartrefi o wahanol feintiau, siâp a chynllun yn yr ardal, rhai ohonynt gyda waliau uchel o'u hamgylch. Teimlai Aelod y Ward nad oedd unrhyw effaith ar olwg y stad a phwysleisiodd na dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau gan gymdogion. Ychwanegodd yr Aelod Ward y teimlai cymdogion y byddai'r estyniad yn gwella'r ardal. Teimlai'r Cynghorydd Trollope fod angen ystyried ceisiadau ar eu haeddiant eu hunain mewn rhai achosion. Yn yr achos hwn mae angen i'r Ymgeisydd wneud gwelliannau i'r annedd er mwyn darparu ar gyfer eu teulu ac felly gofynnodd yr Aelod Ward i'r Pwyllgor gytuno i'r cais a gyflwynwyd.. Ar y pwynt hwn, ystyriodd Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio y cais. Cyfeiriodd Aelod at faint y datblygiad a gofynnodd os y gellid ceisio cyfryngu gyda'r Ymgeisydd i ddod i ddatrysiad addas. Cadarnhaodd y Swyddog y cynigiwyd cyfryngu, fodd bynnag dymunai'r Ymgeisydd i'r cais gael ei ystyried fel y'i cyflwynwyd.	

Dywedodd Aelod arall iddo ymweld â'r ardal a chytunai gyda sylwadau'r Aelod Ward. Mae gwahanol estyniadau o wahanol siâp a maint a godwyd dros y blynyddoedd yn yr ardal. Ychwanegodd yr Aelod na fyddai'r cais hwn yn cael effaith niweidiol ar olwg y stryd neu adeiladau cyfagos a chynigiodd y dylid derbyn y cais.

Roedd Aelod arall yn cydymdeimlo fod yr Ymgeisydd yn dymuno ymestyn ei gartref, fodd bynnag teimlai fod yn rhaid i'r Pwyllgor gadw ei ffocws ar fuddion cynllunio o gymharu â pholisi. Teimlai'r Aelod y gellid trefnu cyfarfod safle er mwyn i Aelodau weld y safle a gweld drostynt eu hunain yr effaith y byddai'n ei gael ar yr ardal.

Cytunodd Aelod arall gyda'r Aelod Ward a dywedodd na fyddai unrhyw effaith ar olwg y stryd gan fod eisoes nifer o gartrefi o faint tebyg yn yr ardal sy'n gosod cynsail ac felly cynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliwyd y cynnig hwn.

Cynigiwyd ac eiliwyd i gytuno i'r cais. Cynhaliwyd pleidlais a phleidleisodd 13 o blaid y gwelliant, felly

PENDERFYNWYD **RHOI** caniatâd cynllunio.

C/2021/0205
Penuel Villas, 2 Harcourt Terrace, Tredegar, NP22 3QE
Adeiladu estyniad llawr cyntaf dros estyniad presennol ar y llawr daear

Dywedodd yr Arweinydd Tîm fod y cais yn gofyn am ganiatâd i godi estyniad llawr cyntaf dros estyniad presennol ar y llawr daear i gefn yr annedd. Mae'r annedd yn un dau lawr pan y'i gwelir o'r tu blaen a thri llawr i'r cefn fel canlyniad i dopograffeg yr ardal. Mae cefn y safle yn edrych dros dir bras gwag a thu hwnt i hynny mae Stryd Salisbury Uchaf. Nododd y Swyddog Cynllunio fod y safle hefyd o fewn Ardal Cadwraeth Tredegar.

Ychwanegodd yr Arweinydd Tîm fod angen caniatâd cynllunio er mwyn ymestyn yr ystafell wely bresennol ar y llawr cyntaf. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ymestyn y bargodiad talcen presennol a chwrdd â bargodiad y llawr daear yn mesur tua 3.6 metr mewn lled, gan 2.1 metr mewn dyfnder. Cynigir ffenestr yn y drychiad cefn. Defnyddiodd yr Arweinydd Tîm ddiagramau i ddangos y drychiadau a'r cynlluniau llawr a gynigir.

Aeth y Swyddog Cynllunio ymlaen drwy ddweud na chafwyd unrhyw sylwadau o'r ymgynghoriad cyhoeddus, fodd bynnag roedd Aelod Ward wedi gofyn am i'r cais gael ei osod gerbron y Pwyllgor Cynllunio gan y teimliid fod y cais yn gydnaws gyda'r gymdogaeth gan fod adeiladau tebyg yn yr ardal ac na fyddai'r estyniad yn tarfu ar eraill.

Yn nhermau'r Asesiad Cynllunio, nododd yr Arweinydd Tîm fod yr estyniad a gynigir yng nghefn yr annedd presennol, gyda chefn y safle yn agos at anheddau Stryd Salisbury Uchaf. Byddai'r estyniad yr un lled a'r uchder a'r talcen presennol, a oedd wedi'i osod yn sylweddol is na brig yr annedd bresennol gan olygu fod yr ymddangosiad yn edrych yn israddol i'r brif annedd. Er fod dyfnder yr estyniad a gynigir yn gymharol fach ar 2.1m, byddai'r bargodiad talcen dilynol yn 7m.

Dywedodd y Swyddog Cynllunio fod canllawiau'n dweud na ddylai estyniadau fod yn fwy na 4.5m o hyd ar lefel llawr cyntaf pan gânt eu mesur o brif wal gefn y tŷ gwreiddiol. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid ystyried fod estyniadau sy'n bargodi mwy na 4.5m o brif wal gefn y tŷ yn dderbyniol mewn rhai amgylchiadau e.e. pellter gwahanu oddi wrth gymdogion, maint y safle, lefelau daear ac yn y blaen. Cydnabu'r Arweinydd Tîm, er na fyddai'r estyniad arfaethedig yn ymddangos allan o gymeriad gyda golwg y stryd na chael effaith niweidiol ar gymeriad ac ymddangosiad Ardal Gadwraeth Tredegar, fod y datblygiad a gynigir yn groes i'r argymhellion a nodir yn y Canllawiau Cytunol Atodol, oherwydd ei gyfanswm hyd o 7m.

Cyfeiriodd yr Arweinydd Tîm at yr ystyriaeth a roddwyd i'r effaith ar adeiladau cyfagos a dywedodd er mai ychydig o effaith fyddai ar Rhif 3 Penuel Villas, y byddai effaith ar Rhif 1 Penuel Villas o ran effaith ormesol a chysgodi. Felly credai'r Arweinydd Tîm y byddai maint cronnus y talcen llawr cyntaf yn cael effaith niweidiol ar amwynder preswyl yr adeilad cyfagos o ran effaith gormesol a chysgodi yn groes i Bolisi DM1(2)C y Polisi Datblygu Lleol. Nododd Arweinydd y Tîm hefyd fod yr estyniad presennol eisoes yn fwy na'r 4.5m a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ac felly y byddai unrhyw estyniadau pellach yn methu cydymffurfio gydag egwyddorion y Canllawiau ac wedyn nodwyd mai argymhelliad y swyddog oedd gwrthod.

Ar wahoddiad y Cadeirydd nododd y Cynghorydd Trollope, Aelod Ward, fod estyniadau ar y naill ochr a'r llall i'r annedd a dim ond tir

gwag yn y cefn. Yr adeilad agosaf yw parlwr angladdau ac felly theimlid na fyddai'r datblygiad yn effeithio ar breswylwyr. Credai'r Aelod Ward y byddai'n annheg i'r ymgeisydd i wrthod y cais hwn a gofynnodd i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais.

Cytunodd Aelod Ward arall gyda barn ei gydaelod Ward a theimlai y dylid cymeradwyo'r cais.

Cynigiwyd ac eiliwyd cytuno i'r cais. Cynhaliwyd pleidlais a phleidleisiodd 13 o blaid y gwelliant, ac felly

PENDERFYNWYD **RHOI** caniatâd cynllunio.

Ymatalodd y Cynghorydd W. Hodgins o'r bleidlais.

C/2021/0179
Cwrt Glanyrafon a thir yn ymyl, safle cyn dai gwarchod yn Heol Rhandir, Glynebwy, NP23 5NS
Adeiladu 15 annedd breswyl gyda ffordd newydd, lleoedd parcio, gerddi, ardaloedd tirlunio caled a meddal

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaeth Datblygu a Stadau fod y cais yn gofyn am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer datlbygiad preswyl ar gyfer safle hen Gwrt Glanyrafon ac ardaloedd o laswelltir heb ei ddatblygu i'r de ddwyrain. Byddai'r datblygiad preswyl a gynigir yn rhoi 15 uned fforddiadwy ac yn cynnwys adeiladau un llawr a dau lawr yn gyfuniad o fflatiau, rhes fer o fyngalos a thai pâr. Byddai'r byngalos a fflatiau llawr daear yn cael eu cynllunio i roi mynediad cadair olwyn er mwyn diwallu anghenion darpar breswylwyr gyda gallu symud cyfyngedig. Nododd y Rheolwr Gwasanaeth y nifer o fathau tai fel y'u nodir yn yr adroddiad.

Ychwanegodd y Rheolwr Gwasanaeth y byddai'r datblygiad preswyl a gynigir yn bennaf â'i du blaen ar y ffordd fynediad fewnol newydd ac y byddai'r byngalos ar ochr de-orllewinol a'r tai pâr ar ochr ogledd-ddwyreiniol y ffordd fewnol, ac y byddai'r fflatiau a gynigir yn y pen de-ddwyreiniol yn ymyl y lle troi newydd i gerbydau.

Yn nhermau'r llwybr troed presennol sy'n cysylltu Cambridge Gardens ac Ebbw View gyda Heol Rhandir, dywedwyd y caiff y rhain eu hailgyfeirio o amgylch ochr a chefn y fflatiau a gynigir, a'r gofodau gwyrdd cyhoeddus i'r ochrau. Byddai cefn yr adeiladau preswyl a gynigir yn cael eu gwella drwy blannu coed, perthi a

blodau gwyllt a byddai'r llwybr troed ar agor i'r cyhoedd ei ddefnyddio.

Aeth y Rheolwr Gwasanaeth ymlaen drwy ddweud y defnyddid y fynedfa bresennol i gerbydau a arferai wasanaethu'r hen dai gwarchod yng Nghwrt Glan yr Afon fel y brif fynedfa i'r datblygiad preswyl. Dywedwyd y cynigir 22 o ofodau parcio car oddi ar y stryd sy'n gyffredinol ar du blaen yr adeiladau preswyl.

Ar y pwynt hwn, cyflwynodd y Rheolwr Gwasanaeth ddiagramau a mapiau sy'n amlinellu'r cynlluniau tirlun ynghyd â'r datblygiad fel y manylir yn yr adroddiad.

Dywedwyd ymhellach fod rhan ogledd-orllewinol y safle yn cynnwys tir llwyd lle arferai'r hen safle tai gwarchod yng Nghwrt Glan yr Afon fod. Cafodd hwnnw ei ddymchwel erbyn hyn, mae'r ardal parcio gydag wyneb tarmac ar ran ogleddol y safle yn dal yn ei le ynghyd â mân seilwaith arall. Nododd y Rheolwr Gwasanaeth fod y tir yn mynd ar lethr o ran uchaf y safle i ardal ychydig yn is o laswelltir amwynder gyda rhai coed. Mae'r ardal hon o laswelltir yn bennaf yn nodweddu rhan ganolog a de-ddwyreiniol y safle ac mae nifer o lwybrau troed yn ei groesi.

Nodwyd fod ffin gogledd-dwyreiniol y safle yn agos at ddefnyddiau busnes a masnachol, tra bod y terfyn de-ddwyreiniol yn agos at weddill y glaswelltir amwynder a llwybr troed sy'n parhau i ddilyn glan yr afon tuag at ardal breswyl Glanyrafon. Yn ychwanegol at y cynlluniau manwl yn dangos gweddlun arfaethedig y safle a chynlluniau/drychiadau llawr y tai arfaethedig, mae'r Ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth i gefnogi sy'n cynnwys cynlluniau tirlunio caled a meddal, Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad, Arolwg Coed, Asesiad Effaith ar Goedyddiaeth, Adroddiad Ecoleg a Llythyr Diweddaru Ecoleg, Strategaeth Draeniad ac Asesiad Risg Llifogydd, Adroddiad Asesiad Risg Mwyngloddio sy'n Tarfu, Adroddiad Strategaeth Adfer ac Adroddiad Llythyr Geotechnegol.

Ychwanegodd y Rheolwr Gwasanaeth fod yr ymgeisydd hefyd wedi cynnal ymgynghoriad statudol cyn gwneud cais cyn cyflwyno'r cais cynllunio sy'n cynnwys rhoi cyhoeddusrwydd i ddrafft y datblygiad preswyl arfaethedig ac ymgynghoriad gyda'r gymuned ac ymgyngoreion arbenigol, yn cynnwys aelodau ward.

Nododd y Rheolwr Gwasanaeth na dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau gan ymgyngoreion mewnol ac allanol. Fodd

bynnag, derbyniwyd 28 gwrthwynebiad gan breswylwyr yn ogystal â deiseb gyda 36 llofnod a rhoddodd y Rheolwr Gwasanaeth drosolwg o'r ymatebion a gafwyd.

Tynnodd y Rheolwr Gwasanaeth sylw ymhellach at bwyntiau allweddol yr Asesiad Cynllunio. Nodwyd fod rhan ogledd-orllewinol y safle yn cynnwys tir llwyd lle arferai hen safle tai gwarchod Cwrt Glan yr Afon fod. Felly, sefydlwyd egwyddor defnydd preswyl ar y rhan hon o'r safle yn flaenorol. Roedd y Rheolwr Gwasanaeth yn fodlon fod y datblygiad preswyl arfaethedig yn gydnaws gyda'r defnyddiau masnachol a chyflogaeth cyfagos ger gogledd y safle. Byddai'r datblygiad preswyl ar ran mwy canolog a de-ddwyreiniol y safle yn gydnaws gyda defnyddiau tir cyfagos oedd yn bennaf yn cynnwys cyfuniad o ddefnyddiau preswyl a hamdden. Ychwanegwyd felly y teimlid fod y datblygiad preswyl arfaethedig yn diwallu gofynion Polisi DM1 y Cynllun Datblygu Lleol (maen prawf 2a) yng nghyswllt cydnawsedd defnydd tir cyfagos.

Hysbyswyd ymhellach mai'r disgrifiad gorau o ran canolog a de-ddwyreiniol y safle oedd math o ofod gwyrdd ac amwynder ac er nad oes unrhyw ddyraniadau neu ddynodiadau Cynllun Datblygu Lleol ar y rhan yma o dir, mae polisi rheoli datblygu DM13 yn ceisio diogelu gofod agored presennol rhag cynigon datblygu. Nododd y Rheolwr Gwasanaeth y credai preswylwyr lleol fod y rhan yma o'r tir yn adnodd hamdden gwerthfawr sy'n gwasanaethu'r gymuned leol. Rhoddodd yr LDP ddiffiniad eang iawn o "ofod agored" ac yn dangos ei fod yn cynnwys pob tir oedd ar gael i'w ddefnyddio gan y cyhoedd ar gyfer defnydd hamdden anffurfiol a ffurfiol.

Dywedodd yr adroddiad fod Polisi DM13 y Cynllun Datblygu Lleol yn berthnasol yn yr achos hwn ac felly dylai'r datblygiad preswyl arfaethedig gael ei asesu ar y meini prawf polisi perthnasol. Yn gyntaf, rhaid dangos nad oes gan y safle unrhyw werth amwynder, hamdden neu gadwraeth natur sylweddol. Os diwellir hyn, mae gofyniad pellach i ddangos fod yn rhaid ateb maen prawf arall yng nghyswllt y gwarged o gyfleusterau eraill yn yr ardal, gellid gwneud iawn am y golled gyda darpariaeth cyfwerth neu fwy yn yr ardal yn union yn aml, neu fod y datblygiad yn gwella cyfleuster presennol.

Yn nhermau p'un ai oedd gan y safle werth sylweddol, dywedodd yr adroddiad na chaiff y math hwn o ofod agored anffurfiol ei gynnwys yn yr asesiad gofod agored sy'n llywio dyraniadau a pholisïau y Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd ac roedd yn

fodlon na fyddai'r datblygiad preswyl arfaethedig yn arwain at golled annerbyniol o ofod agored. Roedd felly'n glir na ystyrid fod y math hwn o ofod agored yn arwyddocaol ar lefel strategol neu fwrdeistref sirol yng nghyswllt ei werth hamdden neu amwynder. Nododd y Rheolwr Gwasanaeth os felly y byddai'r safle wedi ei asesu yn flaenorol ac wedi llywio wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol. Yng nghyswllt y gwerth cadwraeth natur, mae adroddiad ecoleg a llythyr diweddaru arolwg yn cadarnhau na ystyriwyd fod safle'r cais o werth ecolegol sylweddol.

Ni chynhaliwyd unrhyw asesiad meintiol yng nghyswllt gofod agored anffurfiol ac felly dywedwyd y byddai'n anodd dod i farn os y byddai gwarged o gyfleusterau o'r fath yn yr ardal. Fodd bynnag, ar y sail nad oedd unrhyw warged o fathau eraill o ofod agored a aseswyd yn ffurfiol o fewn y ward a gan fod gan y safle rai nodweddion unigryw, dywedodd yr adroddiad na fyddai'n afresymol dod i'r farn nad oes gwarged o gyfleusterau o'r fath yn yr ardal hon. Nodwyd ymhellach na chaiff unrhyw gynigion eu cynnwys yn y cais sy'n edrych ar amnewid y gofod gwyrdd amwynder a gollid.

Er fod gwrthdaro'n parhau gyda Pholisi DM13, dywedwyd fod yr angen yn parhau i ystyried y datblygiad preswyl arfaethedig o gymharu â gofynion y Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd a cholli gofod agored sydd angen ei gydbwyso gyda darpariaeth tai fforddiadwy. Mae'r Polisi Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio sicrhau y caiff anghenion tai lleol eu diwallu ac y cyflwynir cyfuniad o fathau, meintiau a daliadaethau anheddau. Mae'r adroddiad yn dweud ei bod yn bwysig fod awdurdodau cynllunio yn ymchwilio pob cyfle i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy.

Siaradodd y Rheolwr Gwasanaeth ymhellach am yr adroddiad a thynnodd sylw at bwyntiau allweddol yng nghyswllt llifogydd. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaeth nad oedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad preswyl arfaethedig er y soniwyd fod angen am drwydded gweithgaredd risg llifogydd. Roedd y Rheolwr Gwasanaeth felly yn fodlon nad oedd y risg llifogydd yn sylweddol yng nghyswllt lleoliad y datblygiad arfaethedig.

Cyfeiriodd y Rheolwr Gwasanaeth hefyd at oblygiadau cynlluniau a nododd Adran 3 yr adroddiad yng nghyswllt cais a wnaed am y swm gohiriedig tuag at uwchraddio cyfleusterau chwarae awyr agored yn unol gyda gofynion y Canllawiau Cynllunio Atodol

Goblygiadau Cynllunio a fabwysiadwyd. Cafodd ardal chwarae a chwrt peli Glyncoed ei ddynodi fel y cyfleuster presennol lle byddai'r swm gohiriedig yn cael ei wario. Fodd bynnag, mae'r gofyniad i ddarparu'r math hwn o oblygiad cynllunio yn amodol ar hyfywedd y datblygiad ac mae'r Ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad hyfywedd sy'n dweud na fyddai'r datblygiad preswyl arfaethedig yn ariannol hyfyw pe ceisid y cyfraniad hamdden hwn. Cafodd yr asesiad hyfywedd ei ystyried a chadarnhaodd y Rheolwr Gwasanaeth y byddai'r datblygiad arfaethedig o dai fforddiadwy yn anhyfyw os ceisir unrhyw oblygiadau cynllunio fel rhan o'r cais cynllunio presennol. Roedd yn fodlon y cyflwynwyd tystiolaeth ddigonol i ddangos y byddai'r datblygiad arfaethedig yn anhyfyw pe darperir y goblygiad cynllunio a nodir uchod.

Felly mae'r adroddiad yn dweud fod yn rhaid cydnabod, heb y goblygiad cynllunio, na byddai'r cynnig yn cyflawni ei anghenion seilwaith yn llawn ac felly byddai'n cael rhyw effaith negyddol ar gyfleusterau cymunedol lleol. Fodd bynnag, mae angen cydbwyso'r effaith hwn gyda buddion cyflawni tai fforddiadwy y mae angen mawr amdanynt. Barn y swyddog oedd na fyddai unrhyw effaith negyddol ar gyfleusterau cymunedol lleol yn ddigon sylweddol i orbwyso manteision y cynnig.

I gloi, roedd y Rheolwr Gwasanaeth Datblygu a Stadau yn credu bod y datblygiad preswyl arfaethedig yn dderbyniol yn nhermau defnydd tir ac ni fyddai'n cael effaith niweidiol ar amwynder preswyl, bioamrywiaeth lleol neu gymeriad ac arddangosiad yr ardal o amgylch. Cyfeiriodd y Rheolwr Gwasanaeth at argymhelliad y swyddog ar gyfer cymeradwyaeth y swyddog gyda'r amodau, pe bai'r Pwyllgor yn rhoi caniatâd cynllunio.

Ar y pwynt hwn, rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr. Newman, gwrthwynebydd i'r cais.

Dywedodd Mr. Newman ei fod yn cyflwyno'r achos ar ran llawer o breswylwyr sy'n gwrthwynebu'r datblygiad yn ei ffurf bresennol. Dymunai Mr. Newman ddweud nad oedd y preswylwyr yn gwrthwynebu datblygu tai cymdeithasol ar y safle a dywedodd fod llawer o dai cymdeithasol eisoes yn Ward Badminton. Ychwanegodd fod llawer o denantiaid a pherchnogion preifat wedi cydfyw'n hapus a gobeithir y bydd yn parhau felly.

Dywedodd Mr Newman fod preswylwyr lleol yn gwrthwynebu'r datblygiad hwn oherwydd faint y gofod agored a'r tir parc a fu ar

	gael am flynyddoedd lawer ac y byddai'r datblygiad yn ei gymryd. Er nad yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn dynodi'r ardal fel parc, dylai defnydd cyson o'r fath gyfrif fel defnydd wedi'i sefydlu mewn cyfraith cynllunio. Ychwanegodd Mr. Newman pan gyflwynodd Tai Calon y cais i'r preswylwyr ei fod wedi ei gyfyngu i safle'r hen adeilad, ardal laswellt a llwybr troed. Byddai hyn wedi bod yn dderbyniol, fodd bynnag cafodd y cynlluniau eu newid nifer o weithiau a byddai'n awr yn cymryd y gofod agored a ddefnyddir gan breswylwyr. Aeth Mr. Newman ymlaen drwy ddweud y cynhaliwyd yr ymgynghoriad blaenorol gan Tai Calon ac y cafodd hyn ei wrthwynebu'n llwyr gan breswylwyr oherwydd colli'r ardal parc, fodd bynnag mae'r cais hwn yn llawer gwaeth. Dywedodd Mr. Newman y bu'r ymgynghoriad gyda Tai Calon yn wael ac yn gamarweiniol. Oherwydd y pandemig, nodwyd na fu cyfle ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Mewn cyfnod arferol, byddai'r oriel gyhoeddus yn Siambr y Cyngor yn llawn o breswylwyr a ddymunai fynegi eu pryderon. Teimlid y collwyd democratiaeth lleol. Ni chafodd y parc ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw ddatblygiadau arall heblaw amwynder gofod hamdden yn y 50 mlynedd ddiwethaf a theimlid y dylai hyn gael ei ystyried fel defnydd sefydledig o gyfleuster hamdden. Dywedodd Mr Newman nad yw'r ardal yn Strategaeth na Dyraniad Tai Gogledd Glynebwy nac yn gysylltiedig gydag ardal y coridor gogleddol. Teimlid fod unrhyw ddatblygiad tai yn ardal y parc yn groes i bolisïau cynllunio. Nid oedd unrhyw gyfiawnhad cynllunio sylweddol dros gymeradwyo'r cais. Credai Mr. Newman na fyddai colled nifer mor fach o dai yn cael effaith niweidiol ar yr ardal, fodd bynnag byddai colled sylweddol pe byddai'r datblygiad yn cael ei gymeradwyo oherwydd colli tir parc. Mae'r arolwg diweddar wedi dynodi diffyg ardaloedd chwaraeon awyr agored ac ardaloedd chwarae yn y Fwrdeistref ac felly teimlai Mr. Newman y byddai hyn yn faes arall a gollwyd pe cymeradwyid y datblygiad. Roedd pryder go iawn y gosodid cynsail pe cymeradwyid y cais hwn a fedrai effeithiau ar dir parc a gofodau agored arall. Ar y pwynt hwn, cafodd Mr. Pritchard ei wahodd gan y Cadeirydd i annerch y Pwyllgor. Dywedodd Mr. Pritchard, Ymgynghorydd Cynllunio mai ef yw Asiant y Prosiect ar ran Cartrefi Cymunedol Tai Calon, y landlord	

	cymdeithasol cofrestredig dim-er-elw a sefydliad i reoli a chymryd perchnogaeth o stoc tai y cyngor. Dywedwyd fod y cynnig yn rhaglen newydd gan Tai Calon fel rhan o raglen i amnewid asedau hen ffasiwn ac i wneud cyfraniad gwerthfawr at gartrefi ansawdd uchel ac effeithol o ran ynni. Mae'r cynnig yn ceisio caniatâd cynllunio ar gyfer cymysgedd o gartrefi yn unol ag anghenion y Fwrdeistref. Mae angen mawr am dai fforddiadwy yn y gymuned ac mae'n debyg na chyrhaeddir targed y Cyngor ar gyfer tai fforddiadwy, felly mae unrhyw dai fforddiadwy i'w croesawu. Byddai'r datblygiad yn darparu'r angen a ddynodwyd. Nododd Mr. Pritchard y cynlluniau a dweud fod y terfyn llinell goch yn cynnwys yr adeilad blaenorol a bod y cynnig yn cymryd 20% arall o dir heb ei ddatblygu. Byddai cyfran swyddogol o'r ardal yn parhau i fod ar gael. Cynlluniwyd y cynnig i fanteisio i'r eithaf ar y gofod agored ac esboniodd Mr. Pritchard mai hwn oedd yr unig ddewis addas ar gyfer y safle a gwnaed y dyluniad i sicrhau ei fod yn cyfyngu colli coed ac y caiff safonau amwynder eu hystyried. Nodwyd nad oes gan Tai Calon unrhyw ddymuniad i ddatblygu rhannau eraill o'r safle. Cafodd y cais ei ddatblygu mewn trafodaeth lawn gyda swyddogion yr awdurdod lleol. Roedd yn ddrwg gan Mr Pritchard nad yw rhai preswylwyr yn cefnogi'r datblygiad a nododd y pryderon mawr am golli'r gofod gwyrdd. Gwerthfawrogai Mr. Pritchard y daeth gofodau gwyrdd yn fwy hanfodol byth yn ystod y pandemig. Fodd bynnag, mae'r cynnig hwn wedi ystyried y buddion; er fod gwrthwynebiadau, mae nifer o deuluoedd ac unigolion a fyddai'n cael budd o'r cartrefi hyn. I gloi, mae adroddiad y swyddog yn nodi'r datblygiad ac yn derbyn y cais. Gobeithiai Mr. Pritchard y byddai'r Pwyllgor yn cytuno gydag argymhelliad y swyddog ac yn cymeradwyo'r cais. Gofynnodd Aelod os oes llwybr troed cyhoeddus yn rhedeg drwy'r safle. Dywedodd yr Arweinydd Tîm – Amgylchedd Adeiledig fod y llwybr troed drwy'r safle wedi ei ddosbarthu fel priffordd fabwysiedig ac y byddai'r cynllun yn dargyfeirio hyn drwy'r broses gyfreithiol briodol. Dywedodd yr Aelod Ward ei fod wedi cynrychioli Ward Badminton am dros 16 mlynedd ac roedd wedi rhoi'r ymrwymiad i breswylwyr	

ar ei ethol y cedwir safleoedd tir glas a gofodau gwyrdd a fabwysiadwyd. Dywedodd yr Aelod Ward fod yr ymrwymiad hwn yn dal i sefyll a theimlai na fedrai gefnogi rhoi caniatâd cynllunio gan fod y datblygiad yn ymestyn ymhellach na'r safle gwreiddiol i'r gofod gwyrdd.

Teimlai'r Aelod Ward fod y datblygiad yn groes i bolisi a chredai fod safleoedd eraill ar gael a fedrai ddarparu ar gyfer datblygiad tai.

Ar y pwynt hwn rhoddodd Aelodau'r Pwyllgor eu sylwadau. Teimlid, er nad yw'r ardal yn llwyr yn safle tir glas, y bu o fudd i breswylwyr am flynyddoedd lawer. Credai Aelod fod yn rhaid i'r Pwyllgor wrando ar yr Aelod Ward lleol a phryderon preswylwyr ac felly cynigiwyd y dylid trefnu cyfarfod safle i'r Pwyllgor weld yr ardal fyddai'n cael ei datblygu.

Ychwanegwyd fod ardaloedd arall o dir yn y gymuned na ddefnyddir gan y gymuned lle gellid datblygu tai.

Roedd Aelod arall yn gwerthfawrogi'r angen am dai cymdeithasol yn y Fwrdeistref, fodd bynnag dywedodd fod yr angen am ofodau agored wedi dod yn llawer mwy gwerthfawr i gymunedau ers y pandemig.

Bu trafodaeth a chefnogodd Aelodau y cynnig am gyfarfod safle gan y teimlid fod y safle gwreiddiol yn ddigonol ar gyfer y datblygiad ac nad oedd angen cymryd unrhyw ofod gwyrdd ychwanegol.

Roedd Aelod arall yn cydymdeimlo gyda phreswylwyr ac Aelodau lleol yn nhermau colli gofod agored, fodd bynnag mae hefyd angen byngalos a thai fforddiadwy yn y Fwrdeistref. Mae mwyafrif y ceisiadau a gyflwynwyd yn dangos yr anhawster i fforddio cartrefi mwy oherwydd hinsawdd y farchnad ar hyn o bryd.

Cynigiwyd ac eiliwyd trefnu cyfarfod safle. Mewn pleidlais

PENDERFYNWYD y dylid trefnu cyfarfod safle.

C/2021/0150
Foundry House, Graham's Yard Tredegar, NP22 4QP
Estyniad dau lawr a phortsh i'r drychiad blaen.

	Dywedodd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu fod y cais yn gofyn am ganiatâd ar gyfer codi estyniad dau lawr a phortsh i ddrychiad blaen annedd breswyl ar wahân. Mae'r annedd o fewn ardal Graham's Yard, Tredegar. Ychwanegodd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu fod Aelod Ward wedi gofyn i'r cais cynllunio fynd gerbron y Pwyllgor i gael ei ystyried gan fod yr Aelod wedi ymchwilio ac ymddangosai y gwnaed newidiadau tebyg i anheddau eraill o fewn y fwrdeistref. Felly teimlai'r Aelod Ward y dylai'r cais hwn fynd gerbron y Pwyllgor a gobeithiai y medrid dod i gytundeb o ran dyluniad. Ychwanegodd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu y cafodd y newidiadau i'r cais eu trafod gyda'r Asiant a'r Ymgeisydd, fodd bynnag roeddent wedi gofyn i'r cais gael ei ystyried fel y'i cyflwynwyd. Dywedodd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu y cafodd y cynnig ei asesu ar bolisïau gofynnol y Cynllun Datblygu Lleol a'r Canllawiau Cynllunio a Fabwysiadwyd ar gyfer Datblygu Deiliaid Tai. Mae polisi'r Cynllun Datblygu Lleol yn nodi y dylai cynigion datblygu fod yn addas i'r cyd-destun lleol o ran math, dull, maint a chymysgedd. Mae polisi DM2(b) yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion fod o ddyluniad da sy'n cyfnerthu cymeriad lleol ac agweddau neilltuol yr ardal neu'n cyfrannu'n gadarnhaol at drawsnewid yr ardal. Nododd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu fod yr annedd bresennol yn amlwg iawn wrth agosáu at flaen y safle oherwydd ei leoliad a sgrinio cyfyngedig ar hyd y terfyn. Er bod yr estyniad a gynigir wedi'i osod yn sylweddol is na chrib yr annedd bresennol ac yn cynnig lled o lai na 50% lled yr annedd bresennol, oherwydd y bargodiad (3.6m) oddi ar y drychiad blaen, byddai'r estyniad yn ymddangos fel nodwedd or amlwg ac ni fyddai'n cael ei weld fel ychwanegiad isradd i'r annedd. Amlinellodd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu ymhellach yr asesiad cynllunio fel y'i manylir yn yr adroddiad ac i gloi dywedodd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad ac ymddangosiad yr annedd bresennol a'r ardal o amgylch. Ychwanegodd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu y byddai'n gosod cynsail ar gyfer datblygiadau tebyg o fewn yr ardal o amgylch a fyddai'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ac yn cael effaith niweidiol ar gymeriad golwg y stryd. Mae'r estyniad yn cynnig gorffeniad rendr a nodwyd fod yr annedd gyfagos wedi'i adeiladu o frics gyda rendr ar y talcen, nid yw gorffeniad rendr yn	

gydnaws gydag adeiladwaith brics yr annedd bresennol ac felly hefyd yn groes i'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Fodd bynnag, ychwanegodd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu y gellid trin hyn drwy amod wedi'i geirio'n addas.

Aeth y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu ymlaen drwy ddweud yr hysbyswyd yr Asiant y byddai estyniad canolog dau lawr o lai o hyd, sy'n galluogi cadw ffenestr to dormer yn cael ei ystyried yn fwy ffafriol, fodd bynnag cadarnhaodd yr asiant y dymunant i'r cais gael ei benderfynu fel y'i cyflwynwyd. Felly nododd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu mai argymhelliad y swyddog oedd gwrthod caniatâd cynllunio.

Ychwanegodd Aelod Ward fod yr estyniad i'r annedd ar gyfer ehangu cartref y teulu ac i weddu i'w hanghenion personol. Ychwanegodd yr Aelod na fu unrhyw bryderon gan gymdogion a dywedodd fod cartrefi eraill o faint tebyg yn yr ardal. Felly gofynnodd yr Aelod i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaeth – Datblygu a Stadau y codwyd y sylwadau dylunio yng nghyswllt nifer o geisiadau. Nododd y Rheolwr Gwasanaeth fod dyluniad yn fater goddrychol, fodd bynnag ymddengys fod camsyniad fod yr Awdurdod Cynllunio angen i bob tŷ edrych yr un fath ac nid oedd hynny'n wir. Teimlai'r Rheolwr Gwasanaeth fod y cais o ddyluniad gwael y gellid ei wella. Gellid gwneud y datblygiad yn well ac nid oedd unrhyw wrthwynebiad i'r estyniad.

Cytunodd Aelodau gyda sylwadau'r Aelod Ward a theimlai fod y dyluniad yn gydnaws gyda'r ardal leol.

Yn nhermau cwestiynau am gyfryngu i negodi newidiadau addas, cadarnhawyd os oedd hon yn annedd newydd na fyddid yn cael ei chymeradwyo fel y'i dyluniwyd. Nododd y Rheolwr Tîm fod gan yr annedd drws nesaf fargodiad ar ganol y tu blaen sy'n ychwanegu at y cymesuredd ac nad oedd mor hir. Teimlid y byddai'r datblygiad hwn yn ychwanegiad anghydnaws i'r drychiad blaen ac yn debycach i estyniad cefn. Awgrymwyd y dylai'r estyniad gael ei ostwng a'i symud i'r canol i gynnal cymesuredd a dod yn nodwedd yn hytrach nag i edrych fel rhywbeth annerbyniol a osodwyd ar flaen yr annedd a fyddai wedyn yn ddatblygiad mwy addas, fodd bynnag gwrthodwyd hyn.

Cynigiwyd ac eiliwyd derbyn y cais. Cynhaliwyd pleidlais a

	phleidleisiodd 7 o blaid y cynnig ia 5 o blaid argymhelliad y swyddog., Felly PENDERFYNWYD **RHOI** caniatâd. Ymatalodd y Cynghorydd G. Thomas rhag cymryd rhan yn y bleidlais.	
No. 5	**CAIS: C/2020/0168 SITE: RHES YR YSGOL, 1 - 7 HEOL CWMCELYN, BLAENAU, NP13 3LT CYNNIG: CADW UN TŶ DEULAWR AR WAHÂN A CHWE TŶ PÂR DEULAWR (HEB EU CODI YN UNOL Â CHYMERADWYAETH CYNLLUNIO C/2014/0257)** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu.. Dywedodd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu fod Pwyllgor Cynllunio mis Gorffennaf wedi ystyried yr adroddiad dros gadw'r datblygiad. Argymhelliad y swyddog oedd y dylid gwrthod caniatâd cynllunio am resymau diogelwch priffordd yn gysylltiedig â lleiniau gweledadd annerbyniol a graddiant tramwyfeydd. Roedd y Pwyllgor Cynllunio wedi ystyried y cais ac mewn pleidlais penderfynwyd gohirio'r cais i'r asiant ymchwilio mesurau i oresgyn y pryderon diogelwch priffordd a chyflwyno cynlluniau i'r Cyngor eu hystyried ymhellach. Rhoddodd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu amlinelliad pellach o'r pwyntiau allweddol fel y'u manylir yn yr adroddiad a rhoddodd drosolwg o'r opsiynau i gael eu hystyried. Dywedodd yr Aelod Ward ei bod wedi datgan diddordeb yn y cais ac na fyddai'n cymryd rhan yn y bleidlais. Croesawodd yr Aelod Ward y gohiriwyd y cais i edrych ar opsiynau a gofynnodd i'r Pwyllgor gefnogi Opsiwn 1. Nododd yr Aelod Ward y 2 mis i'r gwaith gael ei wneud ac er y derbyniwyd hyn dywedwyd bod y gaeaf ar ein gwarthaf ac y allai tywydd garw gael effaith ar waith. Eiliodd Aelod yr Aelod Ward a chynnig Opsiwn 2. Mewn ymateb i gwestiwn yng nghyswllt ychwanegu amodau at y cais yn nhermau tywydd garw, nododd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu eiriad yr amodau a dweud ei bod yn bwysig y caiff y	

	gwaith ei wneud fel mater o frys oherwydd pryderon am ddiogelwch y briffordd a bod 2 fis yn gyfnod rhesymol. Dywedodd y Rheolwr Tîm, er y nodwyd 2 mis fel amserlen, y cydnabyddir y gallai tywydd gwael effeithio ar yr amserlenni hyn ond y byddai'r tîm gorfodaeth yn monitro cynnydd ac yn ystyried os oes angen unrhyw gamau gorfodi. Dywedodd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu, os yw Aelodau o blaid argymell opsiwn 2, ei bod yn bwysig fod yr amserlen yn parhau i sicrhau y caiff gwaith ei wneud fel mater o frys. Mewn ymateb i gwestiwn am rwymedigaeth, dywedodd y Rheolwr Gwasanaeth Datblygu a Stadau fod rhwymedigaeth yn gwestiwn cyfreithiol a fyddai lan i'r llysoedd ei ateb. Yn nhermau priffyrdd, gofynnwyd am gyngor gan y tîm priffyrdd a barnwyd ei bod yn beryglus ac y dylid gwrthod caniatâd cynllunio. Cyfeiriodd Aelod at Opsiwn 2 a chodi pryderon gan y nodwyd y byddai'r perchnogion yn gyfrifol am gydymffurfiaeth a theimlai ei fod yn rhoi cyfle i'r datblygydd i gerdded i ffwrdd o'r proseict a fyddai'n rhoi pwysau pellach ar berchnogion y cartref. Teimlai'r Aelod y byddai Opsiwn 3 yn ffordd well ymlaen gan y byddai perchnogion yn gwneud eu trefniadau eu hunain i ddiogelu eu cerbydau rhag rholio i'r briffordd gyhoeddus. Teimlai'r Aelod fod hon yn sefyllfa gynhennus iawn. Yr unig bobl sy'n ddioddefwyr yw'r perchnogion cartrefi a brynodd eu cartrefi yn ddidwyll ac nid yw'r Aelod yn hapus gydag opsiwn 2 gan y teimlai ei fod yn rhoi ffordd ymwared i'r datblygydd gerdded i ffwrdd o'r gwaith angenrheidiol. Atebodd y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu y cwestiynau a godwyd yng nghyswllt gostwng y tramwyfeydd a chadarnhawyd y cafodd pob opsiwn eu hymchwilio i ostwng tramwyfeydd. Byddai llawer iawn o waith yn gysylltiedig a byddai hyn yn arwain at golli gofodau parcio ar gyfer garej, felly ni ddilynwyd y llwybr gweithredu hwn. Gofynnodd Aelod beth fyddai'r cam nesaf pe cytunid ar Opsiwn 1. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaeth Datblygu a Stadau mai'r penderfyniad gerbron y Pwyllgor heddiw yw pa gynllun sydd i'w gymeradwyo, os oes un. Mae gan y datblygydd nifer o opsiynau, un ohonynt i apelio, ac fel Awdurdod Cynllunio byddai angen i ni ystyried os y cymerir camau gorfodi, sut y gwneid hynny.	

	Dilynodd trafodaeth bellach ac roedd Aelodau o blaid Opsiwn 1. Cynigiwyd ac eiliwyd cymeradwyo Opsiwn 1 a dirprwyo pwerau i'r Rheolwr Gwsanaeth Datblygu a Stadau i gynnwys yr amodau priodol. Mewn pleidlais PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi'r diwygiadau a wnaed ers cyffarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a rhoi caniatâd cynllunio i sicrhau'r newidiadau i'r croesiad a'r newidiadau pwysig i'r gerddi blaen sy'n trin rhai o bryderon yr Awdurdod Priffyrdd. Dewisodd Aelodau y llwybr gweithredu hwn, felly ystyriwyd dau bwynt pwysig. Yn gyntaf, mae'n rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn brydlon oherwydd pryderon yr Awdurdod Priffyrdd a chytunwyd ar amserlen o 2 fis. Yn ail, pe na byddai cydymffurfiaeth, byddai angen camau gorfodaeth gan fod amheuon yn parhau am allu y datblygwr i gydymffurfio gyda'r amod hon. Gall y cyfrifoldeb am gydymffurfiaeth fod yn awr gyda pherchnogion yr eiddo a gal fod angen eu cynnwys fel perchnogion presennol y tir. Ymatalodd y Cynghorydd L. Winnett o'r bleidlais.	
No. 6	**<u>APELIADAU, YMGYNGHORIADAU A DIWEDDARIAD DNS TACHWEDD 2021</u>** Rhowddwyd ystyriaeth i adroddiad y Rheolwr Gwasanaeth – Datblygu a Stadau. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi'r wybodaeth a gynhwysir ynddo.	
No. 7	**<u>RHESTR CEISIADAU A BENDERFYNWYD DAN BWERAU A DDIRPRWYWYD RHWNG 24 MEDI 2021 A 15 HYDREF 2021</u>** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad yr Uwch Swyddog Cymorth Busnes. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi'r wybodaeth a gynhwysir ynddo.	
No. 8	**<u>ACHOSION GORFODAETH A GAFODD EU CAU RHWNG 29 MEDI 2021 A 20 HYDREF 2021</u>** Gan roi ystyriaeth i'r farn a fynegwyd gan y Swyddog Priodol parthed y prawf cyhoeddus o bwyso a mesur fod popeth fod y	

	budd cyhoeddus mewn cadw’r eithriad yn fwy na’r budd cyhoeddus mewn datgelu’r wybodaeth ac y dylai’r adroddiad fod yn eithriedig. PENDERFYNWYD eithrio’r cyhoedd tra cynhelir yr eitem hon o fusnes gan ei bod yn debygol y byddai datgeliad o wybodaeth eithriedig fel y’i diffinnir ym Mharagraff 12, Atodlen 12A Deddf Llywodraeth Leol 1972 (fel y’i diwygiwyd). Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Rheolwr Gwasanaeth Rheoli Datblygu. PENDERFYNWYD nodi’r adroddiad sy’n cynnwys gwybodaeth yn ymwneud ag unigolyn neilltuol a nodi’r wybodaeth a gynhwysir ynddo.	