Cofnodion Cyfarfod y **PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU** a gynhaliwyd trwy drefniant hybrid ar
ddydd Mercher, 14 Mehefin 2023

Yn bresennol: Y Cynghorydd Rhodri Davies (Cadeirydd), Y Cynghorwyr Gethin Davies, Marc Davies, Meirion Davies, Ifan Davies, Rhodri Evans, Hugh R M Hughes, Maldwyn Lewis, Gareth Lloyd, Siân Maehrlein, Chris James a Mark Strong

Hefyd yn bresennol:- Cynghorydd Bryan Davies

Swyddogion yn bresennol: Mr Russell Hughes-Pickering, Swyddog Arweiniol Corfforaethol – Yr Economi ac Adfywio, Mrs Catrin Newbold – Rheolwr Gwasanaeth (Rheoli Datblygu), Mr Jonathan Eirug – Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, Gogledd, Mr Sam Pugh - Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu – De, Mrs Siân Holder – Swyddog Rheoli Datblygu, Ms Elin Prysor, Swyddog Arweiniol Corfforaethol – Cyfreithiol a Llywodraethu a Swyddog Monitro, Mr Shaun Greatrix, Peiriannydd Uwch a Mrs Dana Jones, Gwasanaethau Democrataidd a Swyddog Safonau

(10:00am-12:40pm)

1 Personol

Estynnodd y Cadeirydd groeso i bawb i'r cyfarfod.

2 Ymddiheuriadau

Roedd y Cynghorwyr Ceris Jones a Carl Worrall wedi ymddiheuro na fyddai modd iddynt fynychu'r cyfarfod.

3 Datgan Buddiannau Personol a/neu Fuddiannau sy'n Rhagfarnu

Datganodd y Cynghorydd Rhodri Evans ei fod wedi cael goddefeb i siarad yn unig am Gais A201012 gan y Pwyllgor Moeseg a Safonau.

Datganodd Mrs Dana Jones, Gwasanaethau Democrataidd a Swyddog Safonau, fudd personol ac sy'n rhagfarnu yng Nghais A220035 ac roedd Ms Nia Jones, Rheolwr Corfforaethol – Gwasanaethau Democrataidd wedi cymryd y cofnodion ar gyfer yr eitem hon.

4 Cofnodion Cyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 10 Mai 2023

PENDERFYNWYD cadarnhau bod Cofnodion y Cyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Mai 2023 yn gywir.

Materion yn codi

Dim.

5 Ceisiadau cynllunio a ohiriwyd yng Nghyfarfodydd blaenorol y Pwyllgor
Ystyriwyd Adroddiad y Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio am y ceisiadau cynllunio canlynol, a ystyriwyd yn ystod cyfarfod blaenorol ac yr oedd gofyn i'r Pwyllgor eu hystyried ymhellach:-

A220398 Annedd mewnlenwi arfaethedig, Tir Wrth Ymyl Uwch-y-nant Borth

O blaid yr argymhelliad i WRTHOD y cais:- Mark Strong (1)

Yn erbyn yr argymhelliad i WRTHOD y cais:- Gethin Davies, Ifan Davies, Marc Davies, Meirion Davies, Rhodri Davies, Rhodri Evans, Hugh Hughes, Maldwyn Lewis, Gareth Lloyd, Siân Maehrlein, Chris James (11)

Yn dilyn y bleidlais, y penderfyniad felly oedd **CYMERADWYO'R** cais ar yr amod bod yr hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu gwaredu.

CYMERADWYO'R cais yn unol ag amodau a chwblhau cytundeb A106 dan ddarpariaethau Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 mewn perthynas â dynodi tai fforddiadwy.

Nid oedd yr Aelodau yn cytuno gydag argymhelliad y Swyddogion ac roeddent o'r farn bod modd cymeradwyo'r cais am y rhesymau canlynol:-

- roedd ystyriaethau perthnasol eraill yn yr achos hwn a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion, yn gyntaf, gan gydnabod bod y safle y tu allan i ffiniau diffiniedig yr anheddiad, nododd yr Aelodau fodd bynnag bod y safle yn agos iawn i'r anheddiad, lle y mae gwasanaethau a chyfleusterau digonol ar gael i fodloni anghenion dyddiol y deiliaid yn y dyfodol.
- Roedd yr Aelodau o'r farn bod y ffaith bod Borth yn agos fel Canolfan Gwasanaeth Gwledig yn ffactor pwysig yn yr achos hwn, a oedd yn wahanol i'r achosion a ystyriwyd gan y grŵp yn flaenorol, yr oedd ganddynt gyd-destun mwy gwledig
- bod ffurf adeiledig y naill ochr i'r llall i'r plot, a'i fod felly yn cynrychioli cyfle mewnlenwi yn hytrach na ffurf datblygu mwy gwasgaredig neu hirgul.
- Yn ogystal, nododd yr Aelodau bod y safle yn agos iawn i Barc Gwyliau Brynowen hefyd.
- Rhoddodd yr Aelodau gryn bwys ar y ffaith bod caniatâd wedi cael ei roi ar ddau achlysur yn y gorffennol ar gyfer datblygiad preswyl y safle hwn. Er gwaethaf y ffaith bod cyfnod y ddau ganiatâd hwn wedi dod i ben erbyn hyn, roedd yr Aelodau yn teimlo bod cynsail wedi cael ei osod gan y ddau ganiatâd cynllunio blaenorol hyn.
- Roedd yr Aelodau yn pryderu y bu diffyg o ran y ddarpariaeth tai yn yr anheddiad ei hun, ac roeddent o'r farn bod angen i'r Cyngor ddarparu cymaint o dai fforddiadwy ag y bo modd, gan bod pobl leol yn cael eu prisio allan o'r farchnad.
- Gan gloi felly, roedd yr Aelodau o'r farn bod ystyriaethau perthnasol eraill yn yr achos hwn, yr oeddent yn ddigonol i wrthbwyso'r ragdybiaeth yn erbyn y datblygiad yn y polisi.

6 Ceisiadau Datblygu, Hysbysebu, Statudol a'r Awdurdod Lleol

Ystyriwyd Adroddiad y Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio ynghylch Ceisiadau cynllunio datblygu, hysbysebu; statudol a'r awdurdod lleol:-

Anerchodd Mr Emmanuel Kincaid (Asiant) a Mr O Jones (Ymgeisydd) y Pwyllgor yn unol â'r weithdrefn Weithredol ar gyfer Aelodau'r Cyhoedd sy'n annerch y Pwyllgor Rheoli Datblygu

A201012 Newid Defnydd Tir Amaethyddol i fod yn Safle Pod Glampio, Caeau i'r De-Ddwyrain o Bantyfod, Llanddewi Brefi, Tregaron

CYFEIRIO'R cais i'r Panel Archwilio Safle yn unol â phwynt 2 a 3 y meini prawf a fabwysiadwyd gan y Cyngor.

Anerchodd Miss Abby Jaques (ymgeisydd) y Pwyllgor yn unol â'r weithdrefn Weithredol ar gyfer Aelodau'r Cyhoedd sy'n annerch y Pwyllgor Rheoli Datblygu

A210384 Newid defnydd a thrawsnewid adeilad amaethyddol gwag yn feithrinfa blant, Adeilad Gwag yng Nghrymant, Brongest, Castellnewydd Emlyn

CYMERADWYO'R cais.
Nid oedd yr aelodau yn cytuno ag argymhelliad y Swyddogion ac roeddent o'r farn y byddai modd cymeradwyo'r cais am y rhesymau canlynol:-

- Mae ystyriaethau perthnasol yn gwrthbwyso'r polisïau dros ei wrthod
- Roedd y cyfleuster gofal plant hwn yn bodloni'r galw
- Byddai'n cynnig cyflogaeth
- Mae'n cadw at y polisi o fodloni anghenion gofal plant yn y sir
- Byddai'r cyfleuster yn bodloni angen sydd eisoes wedi cael ei nodi
- Mae'r elfennau cadarnhaol yn gwrthbwyso'r elfennau negyddol yn y cais hwn

---

Anerchodd Mr Rhys ap Dylan (Asiant) y Pwyllgor yn unol â'r weithdrefn Weithredol ar gyfer Aelodau'r Cyhoedd sy'n annerch y Pwyllgor Rheoli Datblygu

A220035 Codi annedd menter gwledig a gweithdy, Fferm Cwmcoedog, Mydroilyn, Llanbedr Pont Steffan

CYFEIRIO i'r grŵp Callio am y rhesymau a amlinellwyd yn ystod y drafodaeth, a oedd yn cynnwys:

- Lleoliad y cais
- Pe byddai modd ystyried y cais dan TAN 6
- Perchnogaeth Bryn Mair (tyst B)
- ei faint

A220250 Codi bloc o fflatiau ar wahân, a fydd yn cynnwys chwech llawr (chweched llawr yn cynnwys llofft), a fydd yn cynnwys 24 uned, a lle parcio ceir cysylltiedig a mannau amwynder cymunol, Darn o dir gerllaw Adeilad Brynderw, Ffordd Stanley, Aberystwyth

CYFEIRIO'R cais i'r Panel Archwilio Safle yn unol â phwynt 3 a 7 y meini prawf a fabwysiadwyd gan y Cyngor.

Anerchodd Mrs Gwennan Jenkins (Asiant) a Mr David Clark (Aelod o Deulu yr Ymgeisydd) y Pwyllgor yn unol â'r weithdrefn Weithredol ar gyfer Aelodau'r Cyhoedd sy'n annerch y Pwyllgor Rheoli Datblygu

A220454 Datblygiad preswyl o Hyd at dri annedd, Tir Ym Mhlwmp, Plwmp, Llandysul

CYMERADWYO'R cais yn unol ag Adran 106 am anheddau fforddiadwy a fyddai'n cynnwys bod yr anheddau hyn yn cael eu hadeiladu cyn yr annedd ar gyfer y farchnad agored.
Nid oedd yr Aelodau yn cytuno ag argymhelliad y Swyddogion ac roeddent o'r farn bod modd cymeradwyo'r cais am y rhesymau canlynol:-

- At ei gilydd, mae darparu dau annedd fforddiadwy yn ganran uchel o'r datblygiad
- Nid oes unrhyw ddatblygiadau tai ar hyd yr arfordir ac mewn aneddiadau gwledig yn cael eu cyflwyno, felly mae modd cyfiawnhau'r anheddau fforddiadwy yn yr Anheddiad Cyswllt, gan bod angen
- Mae siop, llwybr bws, 2 ysgol gerllaw, capel a chyfleusterau cymunedol yn yr anheddiad cyswllt hwn

---

A220714 Dymchwel siop gynnyrch bresennol a'i disodli gyda siop newydd a fflat ar y llawr cyntaf, Siop Gynnyrch Parc y Pant, Cross Inn, Ceinewydd

CYMERADWYO'R cais yn unol ag amodau.

A220763 Annedd amnewid arfaethedig (Dymchwel ar ôl ei gwblhau), estyniad i'r ardd a gwaith cysylltiedig, Allt y Bryn, Beulah, Castellnewydd Emlyn

Nodi bod y cais wedi cael ei DYNNU'N ÔL gan bod Swyddogion wedi cael gwybodaeth ychwanegol nad oeddent wedi ei hystyried.

7 Ceisiadau Cynllunio y bu i Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio ymdrin â nhw:-

PENDERFYNWYD nodi rhestr y ceisiadau cynllunio y bu i Adroddiad y Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio ymdrin â nhw, ar yr amod y nodir nad oes penderfyniad wedi cael ei wneud am un eitem ar y rhestr hon**. (A200855)**

8 Apeliadau Cynllunio

CYTUNWYD nodi’r apeliadau a oedd wedi dod i law.

Cadarnhawyd y cofnodion yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 12 Gorffennaf 2023

Cadeirydd:-____________________

Dyddiad:_______________