COFNODION CYFARFOD Y PWYLLGOR DATBLYGIAD A RHEOLI A GYNHALIWYD YN SIAMBR Y CYNGOR - SWYDDFEYDD DINESIG, STRYD YR ANGEL, PEN-Y-BONT AR OGWR CF31 4WB DYDD IAU, 11 HYDREF 2018, AM 14:00

Presennol

Y Cynghorydd G Thomas – Cadeirydd

JPD Blundell	NA Burnett	RJ Collins	SK Dendy
DK Edwards	RM Granville	MJ Kearn	DRW Lewis
JE Lewis	JC Spanswick	KJ Watts	CA Webster
A Williams	AJ Williams		

Ymddiheuriadau am Absenoldeb

JC Radcliffe, RME Stirman a/ac MC Voisey

Swyddogion:

Rhodri Davies	Rheolwr Datblygu a Rheoli Adeiladu
Craig Flower	Arweinydd Tim Cymorth Thechnegol
Mark Galvin	Uwch Swyddog Gwasanaethau Democrataidd - Pwyllgorau
Rod Jones	Uwch Cyfreithiwr
Hayley Kemp	Prif Swyddog Cynllunio
Robert Morgan	Uwch Swyddog Rheoli Datblygu Trafnidiaeth
Jonathan Parsons	Rheolwr Grŵp Datblygu
Leigh Tuck	Swyddog Rheoli Datblygu Trafnidiaeth

172. YMDDIHEURIADAU AM ABSENOLDEB

Derbyniwyd ymddiheuriadau am absenoldeb gan yr Aelodau canlynol:-

Y Cynghorydd JC Radcliffe
Y Cynghorydd AJ Williams
Y Cynghorydd MC Voisey
Y Cynghorydd R. Stirman

173. DATGANIADAU O FUDDIANT

Datganodd y Cynghorydd JP Blundell fuddiant personol yn eitem 11 o'r Agenda fel aelod o Gyngor Cymuned Trelales, ond nid oes ganddo unrhyw ran mewn materion cynllunio.

Datganodd y Cynghorydd JC Spanswick fuddiant personol yn eitem 9 o'r Agenda fel aelod o Gyngor Cymuned Bracla, ond nid oes ganddo unrhyw ran mewn materion cynllunio.

Datganodd y Cynghorydd C Webster fuddiant personol yn eitem 8 o'r Agenda fel aelod o Gyngor Tref Pen-y-bont ar Ogwr, ond nid oes ganddo unrhyw ran mewn materion cynllunio.

Datganodd y Cynghorydd N Burnett fuddiant personol yn eitem 8 o'r Agenda fel aelod o Gyngor Tref Pen-y-bont ar Ogwr, ond nid oes ganddo unrhyw ran mewn materion cynllunio.

Datganodd y Cynghorydd KJ Watts fuddiant sy'n rhagfarnu yn eitem 10 yr Agenda, oherwydd roedd wedi cyflwyno sylwadau ar y cais o'r blaen yn rhinwedd ei swydd fel Aelod Ward.

174. YMWELIADAU SAFLE

PENDERFYNWYD: Y dylid cadarnhau dydd Mercher 21 Tachwedd 2018 fel dyddiad ar gyfer unrhyw archwiliadau safle arfaethedig sy'n codi yn ystod y cyfarfod, neu a nodir gan y Cadeirydd cyn cyfarfod nesaf y Pwyllgor.

175. CYMERADWYO'R COFNODION

PENDERFYNWYD: Y dylid cymeradwyo cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Rheoli Datblygu, dyddiedig 30 Awst 2018, fel cofnod gwir a chywir.

176. SIARADWYR CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw siaradwyr cyhoeddus.

177. DALEN DDIWYGIO

PENDERFYNWYD: Bod y Cadeirydd yn derbyn Dalen Ddiwygio'r Pwyllgor Rheoli Datblygu fel eitem frys, yn unol â Rhan 4 (paragraff 4) o Reolau Gweithdrefnol y Cyngor, er mwyn caniatáu i'r Pwyllgor ystyried addasiadau angenrheidiol i Adroddiad y Pwyllgor er mwyn cymryd i ystyriaeth sylwadau a diwygiadau hwyr y mae angen eu cynnwys.

178. CANLLAWIAU'R PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

PENDERFYNWYD : Nodi'r crynodeb o Ganllawiau'r Pwyllgor Rheoli Datblygu fel y'u nodwyd yn yr adroddiad.

179. P/18/592/FUL - JESMOND VILLA 36 HEOL EWENNY

PENDERFYNWYD: Rhoi caniatâd ôl-weithredol ar gyfer y cais uchod, yn unol â'r Amodau sydd wedi'u cynnwys yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau.

Cynnig

Cadw'r newid defnydd, o dŷ llety wyth gwely i dai amlfeddiannaeth wyth gwely.

180. P/18/410/FUL - TIR I'R GORLLEWIN O FRYN BRAGL, BRACLA

PENDERFYNWYD: (1) Mewn perthynas â'r cais uchod, bod yr ymgeisydd yn ymrwymo i Gytundeb A106 o ran gwneud y canlynol:

(a) Darparu cyfraniad ariannol o £20,000 tuag at wella'r cyfleusterau chwarae presennol ym Mracla, a
(b) Darparu o leiaf un uned (20%) fel tai fforddiadwy am byth, yn unol â Chanllaw Cynllunio Atodol 12.

Cynnig

Datblygiad preswyl sy’n cynnwys pedair uned o dai fforddiadwy gyda lle i barcio ceir a gwaith cysylltiedig

(2) Dylai'r Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau gael pwerau dirprwyedig i gyflwyno hysbysiad penderfynu sy'n rhoi caniatâd i'r datblygiad uchod, yn unol â'r Amodau sydd wedi'u cynnwys yn ei adroddiad.

181. P/18/618/FUL - TIR GERLLAW TŶ GWYN, HEOL Y GRAIG, PORTHCAWL

PENDERFYNWYD: (1) Mewn perthynas â'r cais uchod, bod yr ymgeisydd yn ymrwymo i Gytundeb A106 i ddarparu cyfraniad ariannol o £103,042.80 (cysylltiedig â mynegai) tuag at ddarparu tai fforddiadwy:-

Cynnig

Codi tair annedd sengl a gwaith cysylltiedig

(2) Dylai'r Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau gael pwerau dirprwyedig i gyflwyno hysbysiad penderfynu sy'n rhoi caniatâd o ran y cynnig uchod, unwaith y bydd yr ymgeisydd wedi ymrwymo i'r Cytundeb A106 a nodwyd yn flaenorol, yn unol â'r Amodau sydd wedi'u cynnwys yn ei adroddiad.

182. P/18/583/OUT - TIR YN BROADLANDS COTTAGE, BROADLANDS

PENDERFYNWYD: (1) Mewn perthynas â'r cais uchod, bod yr ymgeisydd yn ymrwymo i Gytundeb A106 o ran gwneud y canlynol:

(a) Darparu cyfraniad ariannol o £4,156 (cysylltiedig â mynegai) tuag at ddarparu cyfarpar chwarae i blant a chyfleusterau chwaraeon awyr agored, ac
(b) Ildio'r hawliau mynediad ar hyd yr holl lwybr beicio a'r Hawliau Tramwy Cyhoeddus o Broadlands Cottage i Gypsy Lane.

Cynnig

Datblygiad preswyl sy’n cynnwys pedair annedd sengl newydd gyda mynediad newydd cysylltiedig.

(2) Dylai'r Cyfarwyddwr Corfforaethol - Cymunedau gael pwerau dirprwyedig i gyflwyno hysbysiad penderfynu o ran y cynnig uchod, unwaith mae'r ymgeisydd wedi ymrwymo i'r Cytundeb Adran 106 a nodwyd yn flaenorol, yn unol â'r Amodau Amlinellol sylfaenol a'r Amodau pellach sydd wedi'u cynnwys yn ei adroddiad.

183. APELIADAU

PENDERFYNWYD: (1) Nodi'r apeliadau a nodwyd yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau, a dderbyniwyd ers ei adroddiad diwethaf i'r Pwyllgor.

(2) Bod yr Arolygwyr a benodwyd gan Weinidogion Cymru i benderfynu'r apêl ganlynol wedi nodi y bydd yn cael ei gwrthod:-

Rhif Cod — Gwrthrych yr apêl

A/18/3202759 (1831) Annedd newydd, tair ystafell wely: Tir yn 49 Heol Albany, Pontycymer

(3) Bod yr Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru i benderfynu'r apêl ganlynol wedi nodi y bydd yn cael ei chaniatáu, yn unol â'r amodau canlynol:-

A/18/3203880 (1835) Dymchwel fflatiau sy'n bodoli eisoes ac adeiladu tŷ sengl newydd 5 ystafell wely gydag ystafell atig a lle i barcio car: 1 Rhodfa Dan-y-Graig, Porthcawl.

184. ADOLYGU'R GWASANAETH CYNGHORI CYN YMGEISIO A'R NEWIDIADAU ARFAETHEDIG I'R NODYN CYFARWYDDYD AR GYNGOR CYN YMGEISIO A'R TREFNIADAU TALU

Cyflwynwyd adroddiad gan y Rheolwr Rheoli Datblygu ac Adeiladu, a diben hwn oedd adolygu'r gwasanaeth cynghori cyn ymgeisio a fabwysiadwyd ym mis Mehefin 2016, a chyflwyno trefniadau talu diwygiedig am gyngor cyn ymgeisio.

Gwnaeth yr adroddiad roi ychydig o wybodaeth gefndirol cyn i'r Swyddog gadarnhau bod y gwasanaeth cynghori cyn ymgeisio cyfredol a'r cyfarwyddyd wedi bod mewn grym ers 13 Mehefin 2016. Nawr oedd yr amser perffaith felly i adolygu'r system ac awgrymu newidiadau i gael gwared ag unrhyw abnormaleddau, i wella'r gwasanaeth, ac i gynnwys categorïau newydd er mwyn egluro'r ystod a'r amrywiaeth o daliadau.

Roedd hyn yn cynnwys gwybodaeth a oedd yn ymdrin â'r meysydd canlynol:-

- Adolygu'r Trefniadau Cynghori Cyn Ymgeisio a fabwysiadwyd (gan gynnwys cymhariaeth â'r blynyddoedd blaenorol)
- Incwm Ffi Cyngor Cyn Ymgeisio hanesyddol rhwng 2012 a 2016
- Incwm Ffi Cyngor Cyn Ymgeisio ers 2016
- Ymholiadau cyn ymgeisio statudol
- Ymholiadau cyn ymgeisio anstatudol
- Ymholiadau rhagarweiniol ynghylch datblygiad a ganiateir i ddeiliad tŷ (£25)
- Ymholiadau rhagarweiniol ynghylch datblygiad a ganiateir i ddeiliad tŷ (os codir tâl o £40)
- Nifer o gyfarfodydd cwmpasu am ddim ar gyfer datblygiadau mawr

Roedd adran nesaf yr adroddiad yn amlinellu taliadau arfaethedig penodol, ac roedd y rhain yn cynnwys tâl ar wahân ar gyfer darparu cyngor datblygu a ganiateir ar gyfer datblygiadau heblaw am gynigion gan ddeiliaid tai. Nodwyd y categorïau talu newydd ar ffurf pwyntiau bwled ym mharagraff 6.3 yr adroddiad.

Roedd gweddill yr adroddiad yn ymdrin â'r canlynol:

1. Esemptiadau
2. Cyngor arbenigol
3. Chwilio am Hanes Cynllunio
4. Copïau o gynlluniau a gymeradwywyd a hysbysiadau penderfyniad

Cyn casgliadau'r adroddiad, cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ac Adeiladu at y camau nesaf pe bai'r Aelodau'n cytuno â'i argymhelliad, sef y bydd Swyddogion yn cyfeirio'r adroddiad a'r Nodyn Cyfarwyddyd ar gyngor cyn ymgeisio at y Cabinet, gyda'r nod o fabwysiadu'r ddogfen yn ffurfiol ar ddechrau 2019. Cynigiwyd hefyd y dylid

ymgynghori â rhanddeiliaid allweddol ar y newidiadau i ddod. Bydd y gwasanaeth cynghori cyn ymgeisio'n cael ei adolygu bob blwyddyn wedi hyn.

PENDERFYNWYD: Y dylai'r aelodau nodi cynnwys yr adroddiad a'r amserlen ddrafft ddiwygiedig ar gyfer y taliadau am gyngor cyn ymgeisio a'r nodyn cyfarwyddyd a chymeradwyo'r dogfennau i'w cyfeirio at y Cabinet.

185. YMATEB CYNGOR BWRDEISTREF SIROL PEN-Y-BONT AR OGWR I YMGYNGHORIAD LLYWODRAETH CYMRU: CYFUNO AC ADOLYGU IS-DDEDDFWRIAETH - CYFUNO GORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DOSBARTHIADAU DEFNYDD) 1987 A GORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGU CYFFREDINOL A GANIATEIR) 1995

Cyflwynwyd adroddiad gan y Rheolwr Rheoli Datblygu ac Adeiladu, a wnaeth nodi trwy wybodaeth gefndirol fod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi dogfen ymgynghori yn holi barn pobl am gyfuno Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (GDD) a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir 1995 (GDCG). Diben yr adroddiad oedd tynnu sylw'r Aelodau at yr ymgynghoriad, a darparu manylion ar ymateb Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr. Cynhaliwyd yr ymgynghoriad rhwng 31 Mai a 28 Medi 2018.

Gwnaeth yr adroddiad gyflwyno crynodeb er budd yr aelodau ar beth yw'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd (GDD) a'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir (GDCG). Mae'r GDD dros 30 mlwydd oed bellach a'r GDCG dros 21 mlwydd oed. Mae'r ddwy ddogfen wedi bod yn destun diwygiadau a diddymiadau niferus, ac nid yw pob un o'r rhain yn gymwys yng Nghymru.

Trwy gyfuno'r GDO a'r GDCG, prif nod Llywodraeth Cymru yw symleiddio'r ddeddfwriaeth cynllunio ar gyfer datblygiadau bach ac effaith isel a sicrhau ei bod hi'n hawdd cael gafael ar y fersiwn fwyaf cywir o'r ddeddfwriaeth.

Wedi hyn, cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ac Adeiladu at baragraff 4.2.1 yr adroddiad, a oedd yn amlinellu'r newidiadau/esboniadau (ymhlith eraill) a gynigiwyd fel rhan o'r ymgynghoriad.

PENDERFYNWYD: Bod aelodau'n nodi cynnwys yr adroddiad; Dogfen Ymgynghori Llywodraeth Cymru ac ymateb yr Awdurdod Cynllunio Lleol i ymgynghoriad Llywodraeth Cymru (cyfeirio at Atodiad 1 yr adroddiad).

186. COFNOD HYFFORDDIANT

PENDERFYNWYD: Y dylid cymeradwyo'r dyddiadau ar gyfer y sesiynau hyfforddi ar gyfer y misoedd i ddod, fel y'u nodwyd yn adroddiad y Cyfarwyddwr Corfforaethol – Cymunedau, ar gyfer materion allweddol sy'n ymwneud â meysydd gwasanaeth penodol cynllunio a rheoli datblygu ac ati

187. EITEMAU BRYS

Dim.

Daeth y cyfarfod i ben am 16:00