

Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar y Cyd Rhondda Cynon Taf 2018

Rhwng Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf a'r Grŵp Astudio:

Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi
Grŵp Cartrefi Cynon Taf
Dŵr Cymru
Cymdeithas Tai Hafod
Llanmoor Homes
Cyfoeth Naturiol Cymru
Cymdeithas Tai 'Newydd'
Persimmon Homes
Cymdeithas Tai Rhondda
Trivallis
Cymdeithas Tai Unedig Cymru

Dyddiad Cyhoeddi: 29 Mehefin 2018

Cynnwys

		Tudalen
1	Crynodeb	3
2	Cyflenwad Tir ar gyfer Tai	4
Atodiad 1	Amserlenni'r Safleoedd	6
Atodiad 2	Data am y gwaith sydd wedi'i gwblhau	15
Atodiad 3	Data Cyflenwi Tir Blaenorol	16

1. Crynodeb

1.1 Dyma Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai Rhondda Cynon Taf 2018. Mae'n cyflwyno'r cyflenwad o dir ar gyfer tai sydd ar gael yn yr ardal ar 1 Ebrill 2018, sef y dyddiad sylfaenol. Mae'n disodli'r adroddiad ar gyfer y dyddiad sylfaenol blaenorol, sef 1 Ebrill 2017.

1.2 Mae'r Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar y Cyd wedi cael ei lunio yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016) a *Nodyn Cyngor Technegol 1: Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar y Cyd (2015) (TAN 1)*. Cyfeiriwch at y dogfennau yma i gael manylion am y gofynion o ran cynnal cyflenwad tir ar gyfer tai dros bum mlynedd ym mhob Awdurdod Lleol, a'r broses ar gyfer cyflawni'r astudiaethau yma. Gallwch gael gafael ar y dogfennau yma: <https://gov.wales/topics/planning/?skip=1&lang=cy>

1.3 Mae Adran 2 yn amlinellu manylion y cyflenwad tir ar gyfer tai a'r ffordd mae hynny wedi'i gyfrifo. Mae'n dangos fod gan Gyngor Rhondda Cynon Taf werth **1.4 mlynedd** o gyflenwad tir ar gyfer tai, yn seiliedig ar y dull sydd wedi'i amlinellu yn Nodyn Cyngor Technegol 1.

1.4 Yn yr adroddiad yma, caiff y termau 'anheddau', 'cartrefi' ac 'unedau' eu defnyddio i olygu'r un peth.

Ymglymiad

1.5 Mae'r cyflenwad o dir ar gyfer ati wedi cael ei asesu drwy ymgynghori â:

- Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi
- Grŵp Cartrefi Cynon Taf
- Dŵr Cymru
- Cymdeithas Tai Hafod
- Llanmoor Homes
- Cyfoeth Naturiol Cymru
- Cymdeithas Tai 'Newydd'
- Persimmon Homes
- Cymdeithas Tai Rhondda
- Trivallis
- Cymdeithas Tai Unedig Cymru

Llunio'r adroddiad

1.6 Cyhoeddodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf amserlenni a phrofforma o'r safle ar ffurf drafft, fel bod modd ymgynghori arnynt rhwng 4 a 17 Ebrill 2018. Cawsom sylwadau gan Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a Llanmoor Homes yn ystod y cyfnod yma. Y dilyn hyn, cafodd Datganiad Tir Cyffredin ei lunio. Yn dilyn y broses ymgynghori â'r Grŵp Astudio rhwng 2 ac 18 Mai 2018, cafodd ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru ar 30 Mai 2018.

1.7 Cafodd cyfarfod o'r Grŵp Astudio ei gynnal ar 19 Ebrill 2018 er mwyn datrys y gwahaniaeth ym marn y Cyngor a'r datblygwyr. Ffurfiodd y Grŵp gonsensws ar bob mater a oedd yn peri anghydfod.

2. Cyflenwad Tir ar gyfer Tai

2.1 Mae'r cyflenwad tir dros bum mlynedd yn cynnwys safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio sydd wedi'i amlinellu neu'n gyflawn, safleoedd lle caiff caniatâd cynllunio ei roi yn amodol ar lofnodi cytundeb adran 106 a safleoedd sydd wedi'u dynodi ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu sydd wedi'u mabwysiadu. Bydd y rhain yn cael eu rhoi yn y categorïau sydd wedi'i nodi yn Nodyn Cyngor Technegol 1.

2.2 Cafodd y cyflenwad tir ei gyfrifo gan ddefnyddio'r fethodoleg arferol, sy'n seiliedig ar Gynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf 2006-2021. Cafodd y cynllun yma ei fabwysiadu ar 2 Mawrth 2011.

Tabl 1 - Cyflenwad Tir ar gyfer Tai am y 5 mlynedd rhwng 2018 a 2023 - Safleoedd Mawr

		Categoriâu Nodyn Cyngor Technegol 1 (gweler tudalen 16 am ddiffiniadau)				
		Cyflenwad Tir 5 Mlynedd		Mwy na 5 mlynedd		
	Cartrefi arfaethedig	1	2	3	4	Cartrefi sydd wedi'u hadeiladu ar safleoedd mawr ers yr astudiaeth ddiwethaf
Cyfanswm	10,076	195	2,173	1,966	5,742	383

2.3 Mae'r dadansoddiad o bob safle mawr o ran cyflenwad tir dros 5 mlynedd (h.y. Categoriâu 1 a 2) fel a ganlyn:

Preifat	2,088
Tir cyhoeddus	0
Cymdeithas Dai	280
Cyfanswm	2,368

2.4 **Cyflenwad o Safleoedd Bach** - Mae'r cyfraniad o safleoedd bach sy'n cynnwys llai na 10 cartref yn seiliedig ar y gwaith a gafodd ei gwblhau dros y 5 mlynedd ddiwethaf.

Tabl 2 - Cartrefi sydd wedi'u hadeiladu ar Safleoedd Bach am y 5 mlynedd ddiwethaf

2013–2014	2014–2015	2015–2016	2016-17	2017-18	Cyfanswm
107	144	103	113	169	636

2.5 Cyfanswm y cyflenwad o dir dros 5 mlynedd (safleoedd mawr a bach) yw **3,004 o gartrefi**.

Tabl 3 - Cyfrifo'r Cyflenwad Tir am Bum Mlynedd

		Anheddau
A	Cyfanswm y Tai sy'n Ofynnol rhwng 2006 a 2021 (fel sydd wedi'i amlinellu yng Nghynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf)	14,385
B	Gwaith adeiladu o ddechrau cyfnod y cynllun, sef 1/4/06 hyd at ddyddiad sylfaenol yr Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar y Cyd - 1/4/18 (safleoedd mawr a bach)	5,913
Ail	Gofynion Arferol ar gyfer rhwng 2018 a 2021 (A-B)	8,472
D	Gofyniad 5 Mlynedd (gweler isod)	10,390
E	Galw Blynyddol (D/5)	2,078
A	Cyfanswm y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (o baragraff 2.5)	3,004
G	Cyflenwad Tir mewn Blynyddoedd (Dd/D)	1.4 blwyddyn

Gofyniad Pum Mlynedd 2018 -23 (cyfeirnod: TAN 1, tudalen 28)
Os yw N = nifer y blynyddoedd sydd yn weddill yn y cyfnod Adolygu cyn i'r Cynllun Datblygu Lleol ddod i ben:
$(A \times N / 15) + (A - B) =$
$(A \times 1 / 15) + C =$
$(14,385 / 15) + 8,472 =$
10,390 o anheddau

Atodiad 1 - Amserlenni'r Safleoedd

Safleoedd wedi'u trefnu yn ôl: ardal strategaeth; tref; enw'r safle

Rhif y Safle	Enw'r safle	Wedi'i orffen erbyn Ebrill 2017	Wedi'i orffen yn ystod 2017-18	Unedau sy'n weddill	Cat 1 UC Ebril 2018	B3 2018-19	B4 2019-20	B5 2020-21	B4 2021-22	B5 2022-23	Cat 2 B1-B5	Cat 3	Cat 4
Ardal Strategaeth y Gogledd: Aberdâr													
1954	Ysgol y Merched (y Blynnyddoedd Hŷn), Aberdâr, Cwmbach Road			44			8	10	26		44		
1963	Ysgol Uwchradd Aberdâr, Cwmdâr (Y Dolydd)		10	88	37	21	30				51		
1100	Safle Ysbyty Aberdâr, Abernant			500								500	
2053	Gwesty'r Llew Du, Wind Street			11			11				11		
364	Gwesty'r Boot, Sgwâr Fictoria			12	12								
48	Safle'r Gwaith Brics, Llwydcoed Road (Tan y Bryn Gardens)	77	3	0									
111	Bronallt Terrace, Abercwmbol (Clos Afon)			16	16								
1076	Cefnpennar Road a Phillip Row, Cwmbach			40					20	20	40		
2002	Coleg y Cymoedd, Cwmdare Road			110				30	30	30	90		20
1839	Safle Ysgol Babanod Cwmbach, Bridge Rd, Cwmbach			17			3	4	5	5	17		

107 7	Dyffryn Row (Duffryn Road), Cwm-bach			25			5	5	5	5	20		5
31	Ystad Fforchneol, Heol-y-gelli, Godreaman	33		76									76
33	Iard Sgrap Gadlys (Afon Dâr Close)	17		1	1								
107 8	Godreaman Street, Godreaman (Maes Fach)			43	1	2	3	2	3		10		32
137 5	Heol Tŷ Aberaman 2, (Aberaman House)		1	32	6	6	10	10			26		
872	Tipiau Lefel ar ran Isaf yr Afon (Richmond Gardens gynt), Abernant			61									61
204 8	Safle Maes-y- ffynnon, Club Street, Aberaman			40		40					40		
107 5	Nant y Wenallt, Abernant			150									150
21	Yr Hen Graneri a Swyddfa Bost, Aberaman			10									10
129 3	Safle Phurnacite, Abercwmboi			500									500
107 4	Cefn Birchwood, Llwydcoed Road			10									10
153 5	Richmond Gardens, Abernant	6	0	1		1					1		
107 3	I'r De Ddwyrain o Ganolfan y Gymuned, Merthyr Road, Llwydcoed			15									15
129 2	Fferm Tegfan, Potters Field, Trecynon			140									140

165 0	Ynscynon Farm, Cwmbach (ardal fawr)			77				20	20	20	60		17
165 1	Ynscynon Farm, Cwmbach (ardal fach)	4	0	4	2		1	1			2		

Ardal Strategaeth y Gogledd: Glynrhedynog

195 1	Safle Chubb, Y Maerdy			172				20	20	20	60		112
108 0	Fenwick Street, Pont-y-gwaith			40									40
107 9	Gwernllwyn Terrace, Tylorstown			30									30
682	Hendrefadog, Tylorstown			110								110	
71	Tir i'r gogledd o'r Ysgol Iau, Maerdy Road, Y Maerdy			50									50
155 4	Ailddatbygiad Penrhys - Cam 1			107									107

Ardal Strategaeth y Gogledd: Hirwaun

110 8	Elm Grove	2	0	8	4		2	2			4		
41	Gloucester Railway Wagon Works, Penyard Road			130									130
198 7	Safle Ysgol Feithrin Hirwaun, Brecon Road			12		12					12		
44	Parc Longmede, Heol-y-graig	10		30									30

867	Safle Ffatri Nidum, Manchester Place / Langland Close			16								16	
469	I'r gogledd o Hirwaun Road, Pen-y-waun			18								18	
488	Penderyn Road (gyferbyn â Brecon Close)			10		5	5				10		
107 2	Pentwyn Cynon Farm, i'r Dwyrain o Drenant, Pen-y-waun			100				20	20		40		60
112 4	Rhombic Farm, Halt Road			31								31	
110 1	Tir i'r de o Hirwaun			400								400	
51	Tir i'r de o Rhigos Road			15									15
45	The Bryn, Heol Pendarren, Y Rhigos			19	10	9					19		
875	Trewaun, Hirwaun Road			0									

Ardal Strategaeth y Gogledd: Aberpennar

201 7	Gogledd Cwm Cynon (Golwg y Mynydd)			110		45	45	20			110		
10	Pavilion Estate, Darran Road			33					17	16	33		

Ardal Strategaeth y Gogledd: Y Porth

191 7	Appletree Avenue, Dinas			14		14					14		
108 6	Catherine Crescent, Y Cymer			15								15	
108 5	Dinas Road / Graig Ddu Road, Dinas			25								25	
65	Pleasant Heights	32	1	21	5	0	2	2	2	1	7	9	

1989	Safle Eglwys Sant Luc, Heol Sant Luc			10	10								
1354	Safle'r YMCA, Heol Pontypridd			21								21	

Ardal Strategaeth y Gogledd: Tonypandy

596	Safle Ysgol Blaenclydach, Bryn Terrace, Cwm Clydach			13				2	2	2	6		7
1771	Hen Ysgol Gynradd Trewiliam, Arthur Street, Pen-y-graig			22		11	11				22		
75	Safle Ysbyty Llwynypia			190					20	20	40		150
1913	Hen Neuadd y Dref, 15 De Winton Street			18		9	9				18		
1084	Park Street, Cwm Clydach			30									30
1856	Safle Clwb y Gweithwyr, Howard Street, Cwm Clydach			12				6	6		12		
1797	Depo Ystradgynt, Trafalgar Terrace, Ystrad		21	0									

Ardal Strategaeth y Gogledd: Treorci

1083	Cemetery Road			27					13	14	27		
9	Druids Close	12		28									28
1099	Safle Glofa Fernhill, Blaenrhondda			400								400	
1729	Safle'r Ysgol Fabanod, Cross Brook Street, Blaenrhondda			16								16	
1542	Tir y tu ôl i Brynhyfryd Street (Mace Lane), Ynyswen			40								40	
72	Tir y tu ôl i Delwen Terrace, Blaencwm			33			9	8	8	8	33		
121	Safle Ysgolion Penyreglyn, Charles Street			0									

67	Rhigos Road, Treherbert			0									
1748	Ysbyty Treherbert a safle iard yr Ysgol, Treherbert			43								43	

Ardal Strategaeth y De: Llanharan

116	Bethlehem View			82								82	
1093	Brynna Road			200									200
115	Coedy Brynna (The Green)	7	0	22	3	2	5	5	5	2	19		
1376	Glofa OCC Llanilid (galluogi 1) Dôl Sant Iliid	56	29	22	10	12					12		
1104	Llanilid Strategic Site (hen safle galluogi)			1777			75	100	100	100	375		1402

Ardal Strategaeth y De: Llantrisant

103	Burgesse Crescent, Penygawsi			40									40
1530	Cefn yr Hendy, Mwyndy, Pont-y-clun			460			55	135	135	135	460		
1102	Cwm Coking Works, Y Beddau			851									851
1827	Elms Farm 2, Llanhari (Bryn Meurig)	15	43	19	10	9					9		
1978	Tafarn yr Hand & Squirrel, Tonysguboriau			18	18								
1613	Lanelay Hall, Tonysguboriau	23	45	24	17								7

153 1	Canol Tref Newydd Llantrisant, Tonysguboriau			64								64
150 8	Ysgol Llantrisant, School Street			10		10				10		
108	Safle Cyswllt Meadow Farm, Pen-yr-eglwys, Llanilltud Faerdref			160								160
861	Silverbrook (Nant Seren), Pentre'r Eglwys Uchaf	20	21	18	5	13				13		
178 8	Tir i'r de o The Ridings, Duffryn Bach Farm, Pentre'r Eglwys, Cam 2 (Chapel Gate II a Bishop's Woods)	143	25	0								
178 9	Tir i'r de o The Ridings, Duffryn Bach Farm, Pentre'r Eglwys, gweddill			169								169
200 8	Safle Garej Southgate, Cross Inn Road			26		26				26		
182 6	Trem-y-Cwm, Forest Road / Hill View, Y Beddau		32	0								

Ardal Strategaeth y De: Pontypridd

183 4	Adeiladau C a F, safle Ysgol Coed-y-lan, Tyfica Road, Pontypridd		18	3	3							
96	Cefn Lane, Glyn-coch			30								30

173 4	Safle maes parcio'r Coleg, Dyffryn Road, Rhydfelen		19	0								
18	Iard Sgrap Gene Metals, Trefforest			44		22	22				44	
99	Fferm Glyntaf, Rhydfelen	15		65								65
204 4	Iard Griffiths Roofing, Jones Street, Cilfynydd			14					14		14	
185 1	Library Close a Llyfrgell Rhydfelen, Rhydfelen		32	0								
205 0	Safle Marks & Spencer, Taff Street			22		11	11				22	
203 4	Pantgraigwen Road			15				7	8		15	
185 5	Safle Canolfan AAA Tŷ Gwyn, Seaton Street, Pwllgwaun		14	0								

Ardal Strategaeth y De: Tonyrefail

80	Collenna Farm, Heol Capel			25								25
492	Gwasanaethau Cresta a thir y tu ôl iddo, Hendreforgan, Y Gilfach-goch			24			12	12			24	
108 8	Ti i'r dwyrain o Mill Street			100								100
108 9	Estyniad Gwern Heulog, Coed-elái (Highfields)	17	38	69	24	15	15	15			45	
109 2	Hafod Wen / Concorde Drive			100								100

129	Safle Hillside Club, Capel Hill			34									34
137 9	Padfield Court, Gilfach Road	93	31	13	11	2					2		
594	Parc Eirin			225			45	45	45	45	180		45
197 2	Rhondda Bowl, Waunrhydd Road			24				12	12		24		
83	Tir Eglwys Ioan Fedyddiwr			0									
108 7	Trane Farm 1			700									700
84	Trane Farm 2, Bryngolau			50									50
109 1	Fferm Tylcha Ganol, i'r de o Mill Street			85								85	
109 0	Tylcha Wen Terrace, Coed-elái			30								30	
		582	383	10,076	195	265	441	494	510	463	2,173	1,966	5,742
Cyflenwad 5 mlynedd 2,368 o unedau													
Rhif y Safle	Enw'r safle	Wedi'i orffen erbyn Ebrill 2017	Wedi'i orffen yn ystod 2017-18	Unedau sy'n weddill	Cat 1 UC Ebril 2018	B1 2018-19	B2 2019-20	B3 2020-21	B4 2021-22	B5 2022-23	Cat 2 B1-B5	Cat 3	Cat 4

Atodiad 2 - Data am y gwaith sydd wedi'i gwblhau

	Nifer y cartrefi sydd wedi'u cwblhau ar:		
Blwyddyn	Safleoedd Mawr	Safleoedd Bach	Cyfanswm y gwaith sydd wedi'i Gwblhau
2011-12	283	74	357
2012-13	306	108	414
2013-14	426	107	533
2014-15	409	144	553
2015-16	467	103	569
2016-17	603	113	716
2017-18	383	169	552

Atodiad 3 - Data Cyflenwi Tir Blaenorol

Dyddiad Sylfaenol yr Adolygiad	Cyflenwad 5 mlynedd - Nifer y cartrefi (categoriâu TAN 1)		Nifer y cyflenwad mewn blynnyddoedd	Cyflenwad y tu hwnt i 5 mlynedd - Nifer y cartrefi (Categoriâu TAN 1)	
	UC a 1	2		3(i)	3(ii)
01/04/12	360	4,965	4.5	5,700	7
01/04/13	390	4,435	3.7	5,960	164
01/04/14	446	3,320	2.8	6,644	166
	1	2		3	4
01/04/15	326	3,272	2.4	1,536	5,722
01/04/16	387	1,955	1.5	1,410	6,641
01/04/17	280	1,757	1.3	2,300	6,293
01/04/18	195	2,173	1.4	1,966	5,742

Categoriâu TAN 1 cyn 2015:

UC - Safleoedd neu rannau o safleoedd sy'n destun gwaith adeiladu (mae hyn yn ymwneud â'r ardal lle mae'r gwaith adeiladu yn mynd rhagddo yn unig);

1 - Safle neu ran o safle lle mae modd dechrau ar waith datblygu yn syth, a lle mae'n debygol y bydd yn dod i ben o fewn blwyddyn gyntaf y cyfnod adolygu;

2 - Safleoedd neu rannau o safleoedd lle does dim modd i'r gwaith ddatblygu fynd rhagddo'n syth, ond lle mae'r cyfyngiadau ar y gwaith datblygu yn debygol o gael eu dileu cyn i'r cartrefi gael eu cwblhau o fewn 5 mlynedd;

3(i) – Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd gwaith yn mynd rhagddo o fewn 5 mlynedd o ganlyniad i gyfyngiadau ffisegol mawr neu gyfyngiadau eraill sydd wedi'u cytuno gan y Grŵp o bosibl;

3(ii) – Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd gwaith datblygu'n mynd rhagddo yn y dyfodol o ganlyniad i gyfyngiadau hirdymor mawr.

Categoriâu TAN 1 o 2015:

1 – Safleoedd neu rannau o safleoedd sy'n destun gwaith adeiladu;

2 - Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae modd i waith datblygu fynd rhagddo'n syth neu lle mae'n debygol y caiff yr hyn sy'n atal gwaith adeiladu ei ddileu fel bod digon o amser i orffen adeiladu'r cartrefi o fewn 5 mlynedd;

3 - Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae'r Grŵp Adolygu yn cytuno nad yw hi'n ymarferol yn ariannol i ddatblygu'r safle o ganlyniad i amgylchiadau'r farchnad. Serch hynny, does dim cyfyngiadau eraill;

4 - Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd gwaith yn mynd rhagddo o fewn 5 mlynedd o ganlyniad i gyfyngiadau ffisegol mawr neu gyfyngiadau eraill sydd wedi'u cytuno gan y Grŵp Adolygu.