

Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar y Cyd Rhondda Cynon Taf 2017

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: 30 Mehefin 2017

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	17
Atodiad 3	Data Cyflenwi Tir Blaenorol	18

1. Crynodeb

1.1 Dyma Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai Rhondda Cynon Taf 2017. Mae'n cyflwyno'r cyflenwad o dir ar gyfer tai sydd ar gael yn yr ardal ar 1 Ebrill 2017, sef y dyddiad sylfaenol. Mae'n disodli'r adroddiad ar gyfer y dyddiad sylfaenol blaenorol, sef 1 Ebrill 2016.

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: <http://gov.wales/topics/planning/policy/ppw/?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 **1.3 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

1.4 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

1.5 Cyhoeddodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf amserlenni a phrofforma o'r safle ar ffurf drafft, fel bod modd ymgynghori arnynt rhwng 5 a 20 Ebrill 2017. Cawsom sylwadau gan Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi, Llanmoor Homes, Persimmon Homes a Dŵr Cymru yn ystod y cyfnod yma. Y dilyn hyn, cafodd Datganiad Tir Cyffredin ei lunio. Yn dilyn y broses ymgynghori â'r Grŵp Astudio rhwng 12 ac 19 Mai 2017, cafodd ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru ar 24 Mai 2017.

1.6 Cafodd cyfarfod o'r Grŵp Astudio ei gynnal ar 24 Ebrill 2017 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 2017 a 2022 - Safleoedd Mawr

		Categoriâu Nodyn Cyngor Technegol 1				
		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	10,630	280	1,757	2,300	6,293	603

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	1,812
Tir cyhoeddus	0
Cymdeithas Dai	225
Cyfanswm	2,037

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

2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-16	2016-17	Cyfanswm
108	107	144	103	113	575

2.5 Cyfanswm y cyflenwad o dir dros 5 mlynedd (safleoedd mawr a bach) yw **2,612 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 - 1/4/17 (safleoedd mawr a bach)	5,361
Ail	Gofynion Arferol ar gyfer rhwng 2017 a 2021 (A-B)	9,024
D	Gofyniad 5 Mlynedd (gweler isod)	9,983
E	Galw Blyneddol (D/5)	1,997
A	Cyfanswm y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (o baragraff 2.5)	2,612
G	Cyflenwad Tir mewn Blyneddol (Dd/D)	1.3 blwyddyn

Gofyniad Pum Mlynedd 2017 -22 (cyfeirnod: TAN 1, tudalen 28)
Os yw N = nifer y blyneddol sydd yn weddill yn y cyfnod Adolygu cyn i'r Cynllun Datblygu Lleol ddod i ben:
$(A \times N / 15) + (A - B) =$
$(A \times 1 / 15) + C =$
$(14,385 / 15) + 9,024 =$
9,983 anheddau

Atodiad 1 - Amserlenni'r Safleoedd

Rhif y Safle	Enw'r safle	Wedi'i orffen erbyn Ebrill 2016	Wedi'i orffen yn ystod 2016-17	Unedau sy'n weddill	Cat 1 UC Ebrill 2017	B3 2017 -18	B4 2018 -19	B5 2019 -20	B4 2020 -21	B5 2021 -22	Cat 2 B1-B5	Cat 3	Cat 4
Aberdâr													
1954	Ysgol y Merched (y Blynyddoedd Hŷn), Aberdâr, Cwmbach Road			44			8	10	26		44		
1963	Ysgol Gyfun Aberdâr, Cwmdare Road, Cwmdâr			98		23	25	25	25		98		
1100	Safle Ysbyty Aberdâr, Abernant			500								500	
1106	Chwaraedy, Aberdâr, Gadlys		18										
364	Gwesty'r Boot, Sgwâr Fictoria			12		12					12		
48	Safle'r Gwaith Brics, Llwydcoed Road (Tan y Bryn Gardens)	52	25	3	3								
111	Bronallt Terrace, Abercwmboi			16	5	11					11		
1490	Brynawelon a Bryngolwg, Cwm-bach	19	22										
1076	Cefnpennar Road a Phillip Row, Cwm-bach			40								40	
1077	Dyffryn Row (Duffryn Road), Cwm-bach			25			5	5	5	5	20		5

31	Ystad Fforchneol, Heol-y-gelli, Godreaman	33		76									76
183 9	Yr Hen Ysgol Babanold, Bridge Rd, Cwm-bach			17				5	5	7	17		
33	Iard Sgrap Gadlys (Afon Dâr Close)	17		1		1					1		
107 8	Godreaman Street, Godreaman (Maes Fach)			43					3	4	7		36
592	Heol Tŷ Aberaman 1, Aberaman	25	10										
137 5	Heol Tŷ Aberaman 2, Aberaman			33		5	14	14			33		
103 8	Safle Modurdy Llywdcoed Motors, Llywdcoed	Methodd y caniatâd 2016											
872	Tipiau Lefel ar ran Isaf yr Afon (Richmond Gardens gynt), Abernant			61									61
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, Llywdcoed Road			10			8				8		2
153 5	Richmond Gardens, Abernant	6	0	1		1					1		
107 3	I'r De Ddwyrain o'r Ganolfan Cymuned, Merthyr Road, Llywdcoed			15									15

129 2	Fferm Tegfan, Potters Field, Trecynon			140									140
20	Caeau Tirfounder, Aberaman (Coed Dyffryn)	203	12										
120 6	YGG Aberdâr, Cardiff Road, Aberdâr		12										
165 0	Ynyscynon Farm, Cwm- bach (ardal fawr)			77			15	15	15	15	60		17
165 1	Ynyscynon Farm, Cwm- bach (ardal fach)	3	1	4	1		1	1	1		3		
Aberpennar													
10	Pavilion Estate, Darran Road			33				17	16		33		
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 Penrhyd - Cam 1			107			10	10	10	10	40		67

Hirwaun

38	Cae Brynhyfryd, Penderyn Road	6											
1108	Elm Grove	2		8	4			2	2		4		
41	Gloucester Railway Wagon Works, Penyard Road			130									130
1987	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		
1072	Pentwyn Cynon Farm, i'r Dwyrain o Drenant, Pen-y-waun			100								100	
40	Y tu cefn i Bute Place, Penderyn Road	Safle bach o 2017											
1124	Rhombic Farm, Halt Road			31								31	
1101	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			24									24

Llanharan

116	Bethlehem View			82								82	
581	Ystad Ddiwydiannol Bryn-cae, Bridgend Road		33										
1093	Brynna Road			200									200
115	Brynna Woods	7		22	2	3	5	5	5	2	20		
1376	Glofa OCC Llanilid (galluogi 1) St Iliid's Meadow	24	32	51	15	18	18				36		
1104	Llanilid Strategic Site (hen safle galluogi)			1777					50	100	150		1627

Llantrisant

1096	Brynteg Court, Y Beddau (Brynteg Green / Dan y Bryn Gaer)	123	19										
103	Burgesse Crescent, Penygawsi			40									40
1530	Cefn yr Hendy, Mwyndy, Pont-y-clun			400			30	60	60	60	210		190
1703	Safle Depot y Cyngor, Cowbridge Road, Tonysguboriau		40										

110 2	Cwm Coking Works, Y Beddau			851					50	100	150		701
128	Elms Farm 1 a Gelli Ddaer Goch [Fforest Road Quarries], Llanhari	75	3										
182 7	Elms Farm 2, Llanhari		15	62	18	12	32				44		
173 0	Garreg Wen, Castellau Road, Y Beddau (Cwrt Castellau)		39										
197 8	Tafarn yr Hand & Squirrel, Tonysguboriau			18			18				18		
161 3	Lanelay Hall, Tonysguboriau		23	69	24		23	22			45		
153 1	Canol Tref Newydd Llantrisant, Tonysguboriau			64									64
150 8	Ysgol Llantrisant, School Street			10			10				10		
108	Safle Cyswllt Meadow Farm, Pen-yrglwys, Llanilltud Faerdref			160									160
861	Silverbrook (Nant Seren), Pentre'r Eglwys Uchaf	5	15	30	8	11	11				22		
178 8	Tir i'r de o The Ridings, Duffryn Bach Farm, Pentre'r Eglwys, Cam 2	34	109	25	25								

178 9	Tir i'r de o The Ridings, Duffryn Bach Farm, Pentre'r Eglwys, gweddill			169									169
182 6	Trem-y-Cwm, Forest Road / Hill View, Y Beddau			32	32								
179 2	Tŷ Gwyn Road a Manor Court, Pentre'r Eglwys		40										
195 5	Ystrad Barwig Isaf			487									487
Pontypridd													
183 4	Adeiladau C & F, safle Ysgol Coed-y-lan, Tyfica Road, Pontypridd			21	21								
96	Cefn Lane, Glyn-coch			30									30
173 4	Safle maes parcio'r Coleg, Dyffryn Road, Rhydfelen			19	19								
18	Iard Sgrap Gene Metals, Trefforest			44		22	22				44		
182 5	Ysgol Babanod Glantaf, Powys Place, Rhydfelen (Gerddi Glantaf Gardens)		25										
99	Fferm Glyntaf, Rhydfelen	15		65									65
185 1	Library Close a Llyfrgell Rhydfelen, Library Close, Rhydfelen			32	32								

185 5	Canolfan Anghenion Addysgol Arbennig (AAA) Tŷ Gwyn, Seaton Street, Pwllgwaun, Pontypridd			14	14								
183 8	56-58 Taff Street, Pontypridd		12										
174 6	Cardiff Road, Y Ddraenen Wen (Dyffryn Glas)	47	23										
147 2	Ffordd-y-bedol, Coed-y-cwm	Method d y caniatâd 2016											
Tonypandy													
177 1	Hen Safle Ysgol Gynradd Trewiliam, Arthur Street, Pen-y-graig			25		12	13				25		
75	Safle'r Ysbyty, Llwynypia			190									190
191 3	Hen Neuadd y Dref, 15 de Winton Street			18									18
108 4	Park Street, Cwm Clydach			30								30	
172 4	Safle'r Royal Hotel, Brithweunydd Road, Trealaw		10										
185 6	Safle Clwb y Gweithwyr, Howard Street, Cwm Clydach			12			6	6		12			
Tonyrefail													
80	Collenna Farm, Heol Capel			25								25	

492	Gwasanaetha u Cresta a thir y tu ôl iddo, Hendreforgan, Y Gilfach-goch			24			12	12			24		
1088	Ti i'r dwyrain o Mill Street			100									100
1089	Estyniad Gwern Heulog, Coed-elái (Highfields)		17	111	18	15	15	15	15	15	75		18
1092	Hafod Wen / Concorde Drive			100								100	
129	Safle Hillside Club, Capel Hill			34									34
1379	Padfield Court, Gilfach Road	58	35	44	15	15	14				29		
594	Parc Eirin			225			45	45	45	45	180		45
1972	Rhondda Bowl, Waunrhydd Road			24				12	12		24		
83	Tir Eglwys Ioan Fedyddiwr			14									14
1087	Trane Farm 1			700					30	30	60		640
84	Trane Farm 2, Bryngolau			50						25	25		25
1091	Fferm Tylcha Ganol, i'r de o Mill Street			85								85	
1090	Tylcha Wen Terrace, Coed-elái			30								30	
Treorci													
1083	Cemetery Road			27								27	
9	Druids Close	12		28									28
1099	Safle Glofa Fernhill, Blaenrhondda			400								400	

172 9	Safle'r Ysgol Fabanod, Cross Brook Street, Blaenrhondda			16								16	
154 2	Tir y tu ôl i Brynhafydd Street (Mace Lane), Ynyswen			40								40	
72	Tir y tu ôl i Delwen Terrace, Blaen-cwm			27			6	7	7	7	27		
121	Safle Ysgolion Penyreglyn, Charles Street			18									18
159 2	Safle Tafarn y Red Cow, 57A High Street		12										
67	Rhigos Road, Treherbert			57								57	
174 8	Ysbyty Treherbert Hospital a safle iard yr Ysgol, Treherbert			43								43	

Y Porth

191 7	Appletree Avenue, Dinas			14	2	12					12		
108 6	Catherine Crescent, Y Cymer			15								15	
108 5	Dinas Road / Graig Ddu Road, Dinas			25								25	
65	Pleasant Heights	31	1	22	1	1	2	3	3	3	12	9	
198 9	Safle Eglwys Luc Sant, St Luke's Road			10				10			10		
135 4	Safle YMCA, Pontypridd Road			21								21	

Ystrad

179 7	Depo Ystrad gynt, Trafalgar Terrace, Ystrad			21	21								
----------	--	--	--	----	----	--	--	--	--	--	--	--	--

Cyfansymiau

		807	603	10,630	280	150	387	361	411	448	1,75 7	2,30 0	6,29 3
Rhif y Safl e	Enw'r safle	Wedi'i orffen erbyn Ebrill 2016	Wedi' i orffen yn ystod 2016- 17	Uneda u sy'n weddill	Cat 1 UC Ebril 2017	B3 2017 -18	B4 2018 -19	B5 2019 -20	B4 2020 -21	B5 2021 -22	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	102	569
2016-17	603	113	716

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

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 gyfyngiadau 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.