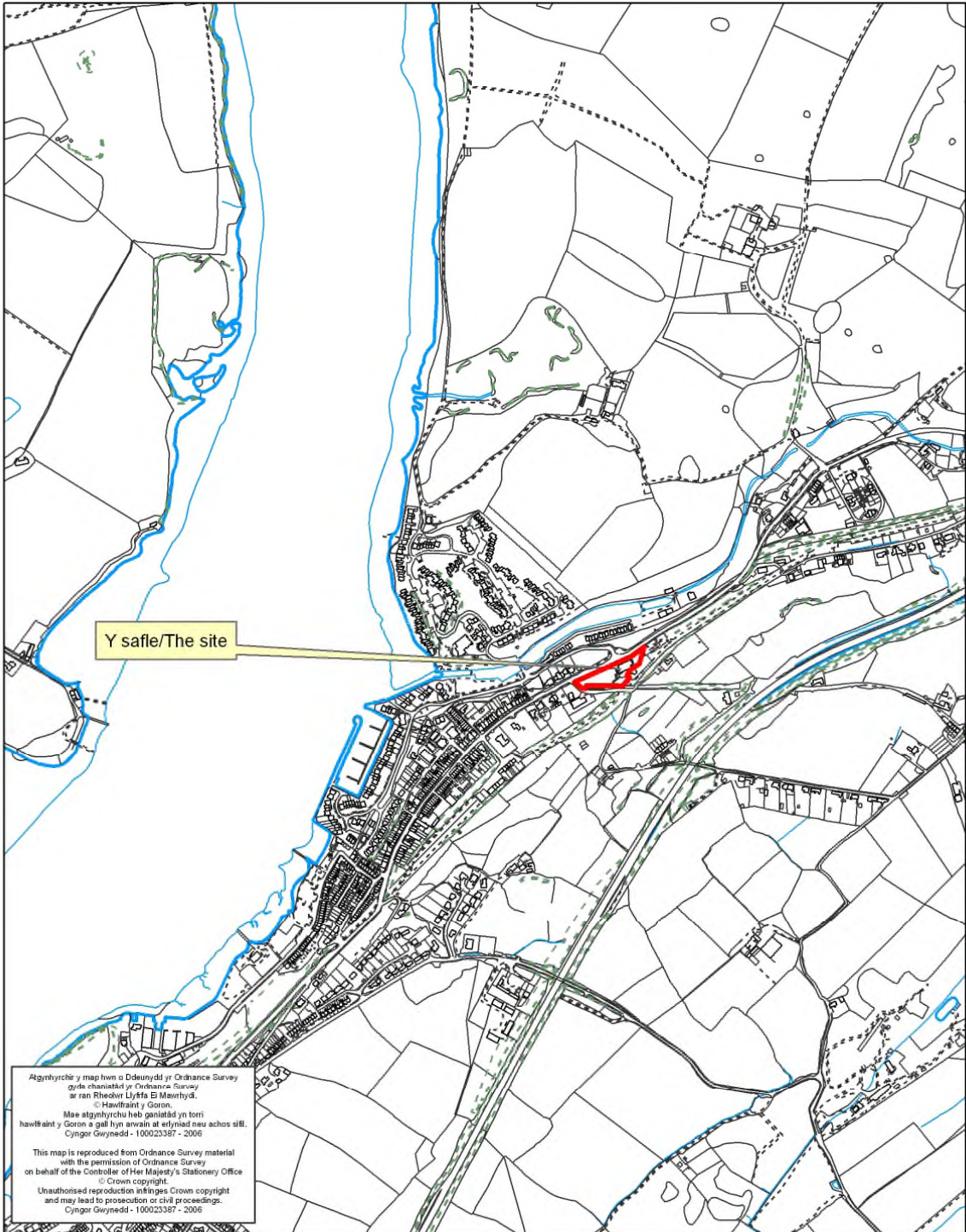


Rhif: 7



Rhif y Cais / Application Number : C14/0888/20/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Algybrychri y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chwasoddi y Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llysofa El Mawrthd.
© Hawthraint y Goron.
Mae algybrychri heb ganiatâd yn torri
hawthraint y Goron a gall hyn arwain at eifftiad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cais Rhif: C14/0888/20/LL
Dyddiad Cofrestru: 11/09/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Y Felinheli
Ward: Y Felinheli

Bwriad: DYMCHWEL RHAN O A TROSI TY TAFARN I GREU 4 UNED BYW YNGHYD A CHODI 8 TY NEWYDD I GREU CYFANSWN O 12 UNED BYW AR Y SAFLE (4 I FOD YN FFORDDIADWY), CREU LLECYNNAU PARCIO A MYNEDFA GERBYDOL AC I GERDDWYR

Lleoliad: HALFWAY HOUSE, Y FELINHELI, GWYNEDD, LL56 4JQ

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais ar gyfer dymchwel rhan o dy tafarn a throsi gweddill yr adeilad i 4 uned byw ynghyd a chodi 8 tŷ newydd ar safle cyfochrog i greu cyfanswm o 12 uned byw ar y safle (4 i fod yn fforddiadwy). Mae'r bwriad hefyd yn ymwneud gyda chreu llecynnau parcio a mynedfa gerbydol a mynedfa i gerddwyr.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Felinheli, gyda'r prif adeilad wedi ei leoli tu fewn i ffin ddatblygu Felinheli, a'r ardd gwrw wedi ei leoli tu allan. Mae maes parcio sylweddol sy'n gyfochrog i'r tŷ tafarn ac mae'r maes parcio yma yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli tu fewn i ffin ddatblygu Felinheli. Mae'r briffordd Stryd Bangor yn rhedeg union o flaen y safle gyda mynedfa gerbydol i'r maes parcio a blaen agored o flaen y tŷ tafarn.

1.3 Mae'r adeilad presennol yn darparu cyfleuster tŷ tafarn ar y llawr gwaelod gydag uned byw 8 ystafell wely ar y llawr cyntaf. Mae'r bwriad yn golygu dymchwel estyniadau to fflat presennol ar yr adeilad ynghyd a chodi estyniad deulawr ar ei ochr, a throsi'r adeilad i 4 uned byw. Mae'r unedau yma yn cynnwys dau fflat 2 ystafell wely ynghyd a 2 uned ddeulawr 3 ystafell wely'r un. Mae'r bwriad yn golygu gwneud newidiadau i agoriadau ar gefn yr adeilad (gan gynnwys newid drysau yn ffenestri ynghyd ac ychwanegu agoriadau ychwanegol) ond mae'r edrychiad blaen yn aros fel y mae. Mae'r tir tu cefn ac wrth ochr yr adeilad (gan gynnwys yr ardd gwrw) yn cael ei rannu i erddi preifat ar gyfer yr unedau. Mae darpariaeth parcio ar gyfer yr holl unedau (8 llecyn) ar flaen yr adeilad ble mae'n agored i'r briffordd yn barod.

1.4 Mae'r bwriad hefyd yn golygu codi 7 tŷ teras ac 1 tŷ unigol ar safle'r maes parcio presennol. Mae bwriad cadw'r fynedfa bresennol i'r safle, a darparu 16 llecyn parcio ar gyfer y 7 tŷ teras rhwng y datblygiad tai a'r tŷ tafarn sydd i'w droi. Mae bwriad tirweddu o gwmpas y fynedfa a'r llecynnau parcio, a darparu llecyn i storio biniau tu cefn i'r llecynnau parcio. Mae'r tai teras yn gymysgedd o unedau 2 a 3 llawr ac yn gymysgedd o unedau 3 a 4 ystafell wely (4 uned 3 ystafell wely a 3 uned 4 ystafell wely) ac mae crib to'r tai deulawr yn cydweddu â chrib to'r tafarndy o ran uchder. Mae'r ty unigol yn cynnig 3 ystafell wely ac mae'n cynnwys modurdy cysylltiol. Mae bwriad darparu mynedfa ar wahân i'r ty unigol oddi ar Ffordd Bryn y Waen sy'n rhedeg heibio cefn y safle.

1.5 Mae bwriad gorffen yr estyniad ar y tafarndy gyda llechi ar y to a rendr wedi ei liwio ar y waliau. Mae bwriad gorffen y tai newydd gyda rendr wedi ei liwio a manylion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

gwaith cerrig (waliau ffiniol ar y blaen, gwaelod ffenestri bae a thalcen canolig) a llechi ar y to.

- 1.6 Mae Datganiad Tai Fforddiadwy wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, sy'n datgan fod y bwriad yn cynnig 4 o'r unedau fel tai fforddiadwy sef unedau 1a ac 1b sy'n fflatiau 2 ystafell wely o fewn y trosiad, ac unedau 9 a 10 sy'n dai teras 3 ystafell wely. Mae arwynebedd llawr yr unedau yn disgyn o fewn gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy sef 80m sgwâr ar gyfer unedau unllawr 2 ystafell wely, ac 100m sgwâr ar gyfer tai deulawr 3 ystafell wely. Mae'r datganiad hefyd yn cyfiawnhau disgownt o 30% ar gyfer yr unedau fforddiadwy a bod hyn yn eu gosod o fewn gafael canolrif incwm cartrefi yn Felinheli.
- 1.7 Mae adroddiad rhywogaethau a warchodir wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae'n datgan nad oes tystiolaeth fod ystlumod yn nac wedi clwydo o fewn yr adeilad, ond mae hefyd yn nodi fod potensial i ystlumod fod yn bresennol ar unrhyw adeg, ac felly yn cynnig mesurau cyffredinol ar gyfer delio gydag ystlumod petai ddatblygwr yn dod are u draws yn ystod y gwaith.
- 1.8 Mae Datganiad Ieithyddol a Chymunedol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae'n datgan fod maint cymharol ddiymhongar y datblygiad yn golygu na fydd effaith sylweddol ar yr iaith, a bod y math a dyluniad o dai yn debygol o apelio tuag ar brynwyr lleol a fydd yn cynnwys tai fforddiadwy.
- 1.9 Mae asesiad hyfywdra a hygyrchedd o'r ty tafarn wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae'n asesu effaith newid defnydd y ty tafarn ar argaeledd a dewis darpariaeth bwyd a diodydd o fewn pentref Felinheli. Mae'n datgan fod dewis o 3 ty tafarn a bariau o fewn y pentref ynghyd a nifer o lefydd eraill sy'n cynnig bwyd, diodydd di-alcohol a llety, a bod y pentref wedi ei gysylltu'n dda gyda Bangor, Caernarfon a Phorthaethwy drwy drafnidiaeth gyhoeddus.
- 2.0 Mae Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais sy'n cyfiawnhau'r datblygiad o ran ei ddyluniad a'i leoliad.

2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU

Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL

Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU

Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU

Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD

Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU

Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO

Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

POLISI CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI

Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH11 - TROSI ADEILADAU O FEWN FFINIAU DATBLYGU PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL AR GYFER DEFNYDD PRESWYL

Caniatáu cynigion i drosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl o fewn ffiniau datblygu pentrefi a chanolfannau lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, ardrowiad ar letyau gwely a gwasanaeth cymunedol a meddiannaeth y tŷ.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT

Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

POLISI CH37 - CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL

Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd ag ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

POLISI D28 - GWARDHOD SIOPAU A THAFARNDAI PENTREF

Gwrthod cynigion i newid defnydd siop neu dafarn mewn pentrefi oni bai bod gwasanaeth tebyg ar gael sydd lawn mor hygyrch i drigolion y cyffiniau neu, os nad oes gwasanaeth tebyg yn bodoli, bod yr eiddo wedi bod ar y farchnad am bris gwerthu neu rent rhesymol am gyfnod di-dor o 12 mis.

Canllaw Cynllunio Atodol Cynllunio a'r Iaith Gymraeg 2009

Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy

Canllaw Cynllunio Atodol – Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 7) 2014

TAN 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C00A/0495/20/LL - NEWIDIADAU AC ESTYNIADAU –gwrthod – 01.11.2000
- 3.2 C01A/0038/20/LL - NEWIDIADAU AC ESTYNIADAU (CAIS DIWYGIEDIG I'R HYN A WRTHODWYD O DAN GAIS RHIF C00A/0495/20/LL - CANIATÁU 07.03.2001
- 3.3 C07A/0266/20/LL - ADEILADU CYSGODFAN I YSMYGWYR - CANIATÁU 24.05.2007
- 3.4 C13/1285/20/LL - Codi 5 ty deulawr - TYNNU’N ÔL - 16.04.2014
- 3.5 C13/1287/20/LL - Codi 3 ty deulawr ynghyd a mynedfa gerbydol a mynedfa droed newydd - TYNNU’N ÔL - 16.04.2014
- 3.6 C13/1288/20/LL - Codi ty deulawr newydd ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd - TYNNU’N ÔL - 16.04.2014
- 3.7 C14/0042/20/LL - Trosi tafarn i greu 6 uned byw gan gynnwys dymchwel estyniad cefn ac ochr a chreu 2 fynedfa newydd – GWRTHOD – 24.03.2014

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Cynnig sylwadau sy'n cynnwys pryder bod busnesau yn cael eu colli o fewn y gymuned ac yn sgil hynny fod swyddi hefyd yn cael eu colli; pryder fod potensial i'r tai pedair llofft gael eu gosod allan fel tai amlfeddiant ac oblygiadau hynny ar barcio; pryderus o broblemau parcio a llif rhyd trwodd yn ardal y datblygiad; buasai gwaith cerrig ar y tai yn gweddu yn well gyda'r ty tafarn; dylai unrhyw benderfyniad gynnwys amod tirlunio ar ymyl y ffordd.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad i'r bwriad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Mae'r ddarpariaeth parcio a ddangosir ar gyfer y ddwy elfen o'r cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a'r safonau arferol.

Sylwadau ynglŷn â thrwydded i wneud gwaith a gwaharddiadau parcio (fyddai'n faterion tu allan i'r drefn gynllunio).

Dŵr Cymru:	Heb ymateb
Bioamrywiaeth:	Dim gwrthwynebiad ar sail fod y datblygwyr yn cydymffurfio gydag argymhellion yr adroddiad ecolegol.
Uned Strategol Tai:	Cyfarch yr angen am dai ac unedau llai fforddiadwy sydd eu hangen yn yr ardal. Disgownt o 30% ar yr unedau fforddiadwy
Iechyd yr Amgylchedd:	Heb ymateb
Ymddiriedolaeth Archeolegol:	Heb ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru:	<p>Risg llifogydd: Mae gan y datblygiad y potensial i gynyddu arwynebedd anathraidd ar y safle, ac felly o bosibl cynyddu'r perygl o lifogydd i drydydd parti ac felly argymhellir gosod amod i reoli dŵr ffo wyneb.</p> <p>Rhywogaethau a warchodir: Mae'r arolwg rhywogaethau a warchodir sydd wedi ei gynnal yn dderbyniol.</p>
Adran Addysg:	Wedi cadarnhau niferoedd o blant yn Ysgol Gynradd Felinheli a'i gapasiti
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais ac yn nodi'r isod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nid yw'r dafarn wedi bod ar werth am gyfnod o 12 mis ac nid yw wedi ei farchnata'n deg. • Effaith ar yr iaith Gymraeg. • Effaith cronus datblygiadau cyfagos - effaith ar drigolion lleol pe bai'r holl ddatblygiadau yma'n cychwyn ar yr un pryd. • Anghytuno gyda chynnwys yr asesiad hyfywdra • Achosi cynnydd mewn traffig a phroblemau parcio • Potensial problemau carthffosiaeth • Dylid sicrhau fod coed gwmpas y safle yn cael eu cadw. • Cwestiynu'r angen ar gyfer y math yma o ddefnydd a'r math yma o dai <p>Derbyniwyd hefyd gohebiaeth yn cefnogi'r cais ac yn nodi'r isod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cynllun ardderchog i adeilad nad yw wedi cael busnes ers blynnyddoedd ac yn nawr yn flêr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel man cychwyn i asesu egwyddor y cais hwn mae gofyn ystyried polisi D28 o'r CDU sy'n ymwneud gyda gwarchod siopau a thafarndai pentref, ac mae'n gwrthod cynigion i newid defnydd siop neu dafarn mewn pentrefi oni bai bod gwasanaeth tebyg ar gael sydd lawn mor hygyrch i drigolion y cyffiniau neu, os nad oes gwasanaeth tebyg yn bodoli, bod yr eiddo wedi bod ar y farchnad am bris gwerthu neu rent rhesymol am gyfnod di-dor o 12 mis. Yn yr achos yma, mae'r asiant wedi cyflwyno asesiad hyfywdra a hygyrchedd o'r ty tafarn sy'n cynnwys asesiad o'r ddarpariaeth o fewn y pentref a gerllaw, ynghyd ag asesiad o hyfywdra'r dafarn. Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno felly, mae'n ymddangos fod gwasanaethau tebyg ar gael sydd llawn mor hygyrch i drigolion y cyffiniau, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi D28 uchod.
- 5.2 Gan nad yw'r bwriad yn groes i Bolisi D28 gellir felly mynd ymlaen i asesu egwyddor y bwriad o safbwynt polisiâu perthnasol eraill sy'n ymwneud gydag adeiladu tai a throsi adeiladau. Un o'r polisiâu yma yw polisi C1 o'r CDU sy'n ymwneud â lleoli datblygiad newydd ac mae'n datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Yn yr achos yma, mae'r ty tafarn a'r maes parcio wedi eu lleoli tu fewn i ffin ddatblygu Felinheli gyda'r ardd gwrw wedi ei lleoli tu allan. Mae'r holl waith trosi/adeiladu yn digwydd tu fewn i'r ffin datblygu, gan adael yr ardd gwrw yn wyrdd gan fwriadu ei ddefnyddio fel gardd ar gyfer dau o'r unedau. Ystyrir fod y prif ddatblygiad sy'n destun y cais yma felly wedi ei lleoli tu fewn i ffin ddatblygu'r pentref, ac felly ei fod yn cydymffurfio a gofynion polisi C1 uchod.
- 5.3 Mae polisi C4 o'r CDU hefyd yn berthnasol ac yn ymwneud gydag addasu adeiladau i'w hail ddefnyddio. Yn yr achos yma, mae'r adeilad yn gadarn ac wedi cael defnydd tan yn ddiweddar (Rhagfyr 2013) fel ty tafarn. Mae bwriad dymchwel estyniad to fflat cefn ac ochr ar yr adeilad ac mae bwriad gwneud newidiadau allanol lleiafrifol ar gefn yr adeilad sy'n cynnwys creu agoriadau a drysau newydd a newid rhai agoriadau o fod yn ffenestri yn ddrysau ayyb. Mae bwriad hefyd i godi estyniad deulawr ar ochr yr adeilad, sy'n cydweddu gyda'r prif adeilad o ran maint a dyluniad. Ystyrir fod bwriad i drosi a'r addasiadau yn addas i'r adeilad gwreiddiol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi C4 uchod.
- 5.4 Mae polisi CH11 o'r CDU yn ymwneud gyda throsi adeiladau o fewn ffiniau datblygu pentrefi ar gyfer defnydd preswyl ac mae'n caniatáu cynigion i drosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl o fewn ffiniau datblygu pentrefi a chanolfannau lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, ardrawiad ar letyau gwely a gwasanaeth cymunedol a meddiannaeth y tŷ. Mae polisi CH4 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a chodi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu canolfannau lleol a phentrefi, ac mae'n eu caniatáu os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf sy'n cynnwys anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad. Fe drafodir hyn ymhellach yn yr asesiad isod a pe ystyrir y sefyllfa o safbwynt darparu tai fforddiadwy yn dderbyniol ystyrir y gall y bwriad fod yn dderbyniol o safbwynt polisiâu CH11 a CH4 o'r CDU.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Mae Polisi B22 yn ymwneud â dyluniad adeiladu ac mae'n hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol. Mae polisi B24 yn ymwneud â gwneud newidiadau ac ymestyn adeiladau ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

mae'n cynnwys cyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn cynnwys trosi tafarndy ac mae'n golygu dymchwel estyniad cefn ac ochr a darparu agoriadau drysau a ffenestri newydd ar y cefn. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys codi estyniad deulawr ar ochr yr adeilad presennol. Ystyrir fod yr estyniad a'r addasiadau i'r adeilad yn addas ac yn gweddu i'r prif adeilad o ran maint, dyluniad a chymeriad.

- 5.6 Mae'r bwriad hefyd yn golygu codi teras o 7 ty ynghyd a thŷ unigol ar ei ben ei hun. Mae trafodaethau helaeth wedi cymryd lle rhwng swyddogion a'r ymgeisydd a'i asiant ynglŷn â maint, cynllun a dyluniad y tai newydd, ac i sicrhau ei fod yn addas ac yn cydweddu i'w safle a gyda'r adeilad presennol. Mae'r bwriad yn cynnwys rhes o 7 ty gyda'r 3 uned yn y canol yn drillawr a'r unedau ar y pen yn ddeulawr. Mae'r cynllun yn cynnwys talcen wedi ei orffen gyda charreg i gydweddu a'r tafarndy, ynghyd a manylion dyluniad megis ffenestri cromen a tho ar ffurf canopi ar yr edrychiad blaen. Mae'r ty unigol hefyd yn cynnwys manylion dylunio sy'n cydweddu â'r teras. Ystyrir fod y bwriad yn addas, ac yn adlewyrchu cymeriad traddodiadol a thrawiadol yr adeilad presennol a'r ardal ehangach. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau B22 a B24 uchod.
- 5.7 Mae polisi B25 yn ymwneud gyda deunyddiau adeiladu ac mae bwriad gorffen yr estyniad i'r adeilad presennol gyda rendr wedi ei liwio a llechi ar y to, ac mae bwriad i orffen y tai newydd gyda rendr wedi ei liwio, carreg naturiol a llechi ar y to. Ystyrir fod y deunyddiau bwriadedig yn addas ac yn cydweddu ac yn unol gyda gofynion Polisi B25.
- 5.8 O safbwynt polisi B23 sy'n ymwneud gyda diogelu mwynderau preswylwyr cyfagos mae eiddo preswyl wedi ei leoli union tu cefn i safle'r cais gyda ffenestri yn edrych tua'r adeilad sy'n destun y cais a'r tir tu cefn iddo a fwriedir ei ddefnyddio fel gerddi. Ystyrir fod elfen o oredrych o'r eiddo preswyl yma i'r safle, ond nad yw'r goredrych yn sylweddol nac yn anaddas yn yr achos yma. Ni ystyrir bod unrhyw effaith sylweddol ar unrhyw eiddo cyfagos arall ychwaith, oherwydd eu bod i gyd ochr draw i'r briffordd sy'n arwain trwy'r pentref. Er bod y bwriad yn golygu trosi'r adeilad presennol ynghyd a chodi tai newydd i greu 12 uned ar y safle, mae'r adeilad presennol a'r maes parcio yn sylweddol, ac yn ddigonol ar gyfer darparu'r tai, gerddi a'r llecynnau parcio angenrheidiol ac ni ystyrir fod y datblygiad yn or-ddatblygiad o'r safle yma. Mae llwybrau gwastad i flaen ac i gefn y tai ac yn arwain tua'r llecynnau parcio, ac mae uned sydd o fewn y trosiad i gyd ar un llawr ac yn hygyrch i bod ystod o unigolion. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B23 uchod.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.9 Mae polisi CH33 yn ymwneud â sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd, ac mae'n caniatáu cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud â'r fynedfa gerbydol, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig. Mae polisi CH36 yn ymwneud â darparu cyfleusterau parcio ceir preifat. Mae'r bwriad yn golygu cadw'r fynedfa bresennol i'r maes parcio ar gyfer cael mynediad i lecynnau parcio, ac mae bwriad hefyd i gadw blaen y tafarndy yn agored ar gyfer parcio. Bwriedir agor mynedfa newydd i ffordd Bryn y Waen sy'n rhedeg tu cefn i'r safle ar gyfer y ty unigol. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn hapus gyda'r trefniant, y nifer o lecynnau parcio a'r mynedfeydd i'r safle, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau CH33 a CH36 uchod.

Materion Tai Fforddiadwy

- 5.10 Yn yr achos yma, mae meini prawf ym mholisi CH4 a CH11 yn gofyn am ganran o unedau fforddiadwy, ac mae'r datblygiad yma, er bod rhan ohono'n drosiad a rhan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

ohono yn golygu adeiladau o'r newydd, yn cael ei ystyried fel un safle ac un datblygiad. Mae'r bwriad yn cynnig 4 uned fforddiadwy allan o 12 uned, sy'n cynnwys 2 uned o fewn y trosiad (ar ffurf dau fflat 2 ystafell wely) a dwy uned newydd (ar ffurf tai teras 3 ystafell wely). Mae datganiad tai fforddiadwy wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yma, ac mae'n datgan fod yna angen yn Felinheli ar gyfer fflatiau a thai 1, 2 a 3 ystafell wely yn bennaf, ac mae'r Uned Strategol Tai yn cadarnhau eu bod yn cytuno â'r wybodaeth hynny.

- 5.11 Mae'r nifer o unedau fforddiadwy a gynigir yn golygu byddai 33% o'r cynllun yn fforddiadwy ac mae hyn yn cwrdd gyda'r gofynion ar gyfer y nifer o dai fforddiadwy a ddisgwylir eu darparu ar gyfer y math hwn o ddatblygiad. Mae datganiad tai fforddiadwy wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cyfiawnhau'r math a nifer o dai fforddiadwy sy'n cael eu cynnig, ynghyd a'r disgownt o 30%. Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno i gefnogi'r cais ac ar sail cefnogaeth gan yr Uned Strategol Tai fe ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion polisiâu CH11 a CH4 uchod o safbwynt darparu canran o dai fforddiadwy a gellir sicrhau hyn drwy Gytundeb 106.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.12 Mae polisi B20 yn ymwneud â rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol. Mae arolwg rhywogaethau wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n datgan nad oes ystlumod yn bodoli yn yr adeilad, ond fod potensial i ystlumod ddefnyddio'r adeilad ar unrhyw adeg. Mae'r arolwg yn cynnig ffyrdd a mesurau i ddelio gydag ystlumod pe bai'r datblygwr yn eu canfod yn ystod gwaith. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cytuno gyda chynnwys yr adroddiad, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B20 uchod.

Materion Ieithyddol

- 5.13 Mae Datganiad Ieithyddol a Chymdeithasol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae ei gynnwys wedi ei asesu gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ac maent o'r farn nad yw graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi twf sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg yn yr achos yma, ond mae'n nodi dylid rhoi ystyriaeth i effaith cronol gyda datblygiad diweddar safle Ger y Nant. Mae safle Ger y Nant wedi bod yn boblogaidd gyda theuluoedd lleol ac felly ni ystyrir fod yr effaith cronol yn debygol o fod yn andwyol i'r gymuned leol. Fel safle Ger y Nant mae'r bwriad yn sicrhau fod cyfran o'r unedau yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Yn ogystal mae natur y tai yn debygol o ddenu teuluoedd gan eu bod o faint tai teulu a bod ganddynt erddi ac ystyrir y bydd hyn yn bositif i'r gymuned o ran ceisio cadw'r boblogaeth bresennol yn eu cymunedau ac annog pobl Gymraeg i ddychwelyd i'r ardal. Ar sail yr uchod ni ystyrir y bydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg a'i fod yn cwrdd gyda gofynion polisi A2.

Materion Addysg

- 5.14 Gan fod y bwriad yn cynnig cyfanswm o 12 uned newydd rhaid ystyried y bwriad yng nghyd destun polisi CH37 sy'n datgan fod angen ystyried os oes capasiti o fewn yr ysgol leol ar gyfer unrhyw gynnydd posibl yn y nifer o ddisgyblion o ganlyniad caniatáu'r bwriad am 12 uned breswyl newydd. Os nad oes capasiti ar gael mae angen sicrhau cyfraniad ariannol gan y datblygwr er mwyn sicrhau capasiti o fewn yr ysgol ar gyfer y cynnydd posibl. Er nad yw'r datblygiad gerbron ar raddfa fawr, mae potensial i effaith cronol datblygiadau eraill gael effaith at gyfleusterau addysg yn Felinheli.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- 5.15 Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau fod Ysgol Gynradd Felinheli yn darparu ar gyfer 18 o blant meithrin ar hyn o bryd ynghyd a 138 o blant blwyddyn 0-6. Mae'r Adran hefyd wedi cadarnhau fod capasiti'r Ysgol hyd at 23 o blant meithrin a 162 o blant blwyddyn 0-6. Yn ôl fformiwla a gynhwysir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol, mae'r bwriad o 2 fflat 2 ystafell wely, 3 ty 4 llofft a 7 ty 3 ystafell wely yn debygol o ychwanegu 5 o ddisgyblion i'r ysgol. Ar y sail hon ynghyd a'r ffigyrau a ddarparwyd gan yr Adran Addysg, mae'n ymddangos fod capasiti digonol yn yr ysgol gynradd ar gyfer y datblygiad gerbron. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH37 a'r Canllaw Cynllunio Atodol uchod, ac na fydd angen darparu capasiti ychwanegol.

Yr ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.16 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd nifer o lythrau'n gwrthwynebu'r cais ac mae'r rhain eisoes wedi'u hamlinellu uchod. Ystyrir hefyd fod y sylwadau hyn wedi derbyn sylw priodol yn yr asesiad o'r cais.
- 5.17 Yn ychwanegol i hyn mae sylwadau wedi'u derbyn yn ymwneud gyda nifer o ganiatadau eraill cyfagos sy'n golygu fod potensial ar gyfer bron iawn i 40 uned byw gael eu datblygu yn y cyffiniau yma. Ni ystyrir y buasai effaith andwyol ar drigolion cyfagos yn ystod y cyfnod adeiladu ac nid yw'r sefyllfa yn wahanol i unrhyw ddatblygiad tai arall. Ni fydd y gwaith adeiladu yn parhau am gyfnodau hir, ac mae ei natur yn dros dro. Gellir rheoli amseroedd gweithio drwy amdo priodol ar unrhyw ganiatâd er mwyn rhoi sicrwydd am y cyfnodau gwaith.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad i drosi'r tafarndy i 4 uned byw ynghyd a chodi teras o 7 ty ynghyd a thŷ arall unigol yn groes i unrhyw un o'r polisiâu perthnasol a nodir uchod ac ni ystyrir fod unrhyw fater cynllunio perthnasol arall sy'n datgan yn wahanol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 i sicrhau fod 4 o'r 12 uned yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:

1. 5 mlynedd
1. unol a'r cynlluniau a'r adroddiad ecolegol
2. to llechi
3. cytuno lliw rendr a charreg leol
4. cytuno manylion manau caled
5. cytuno manylion ffiniau
6. amod dwr wyneb ffo
7. tynnu hawliau datblygu a ganiateir
8. amser gweithio

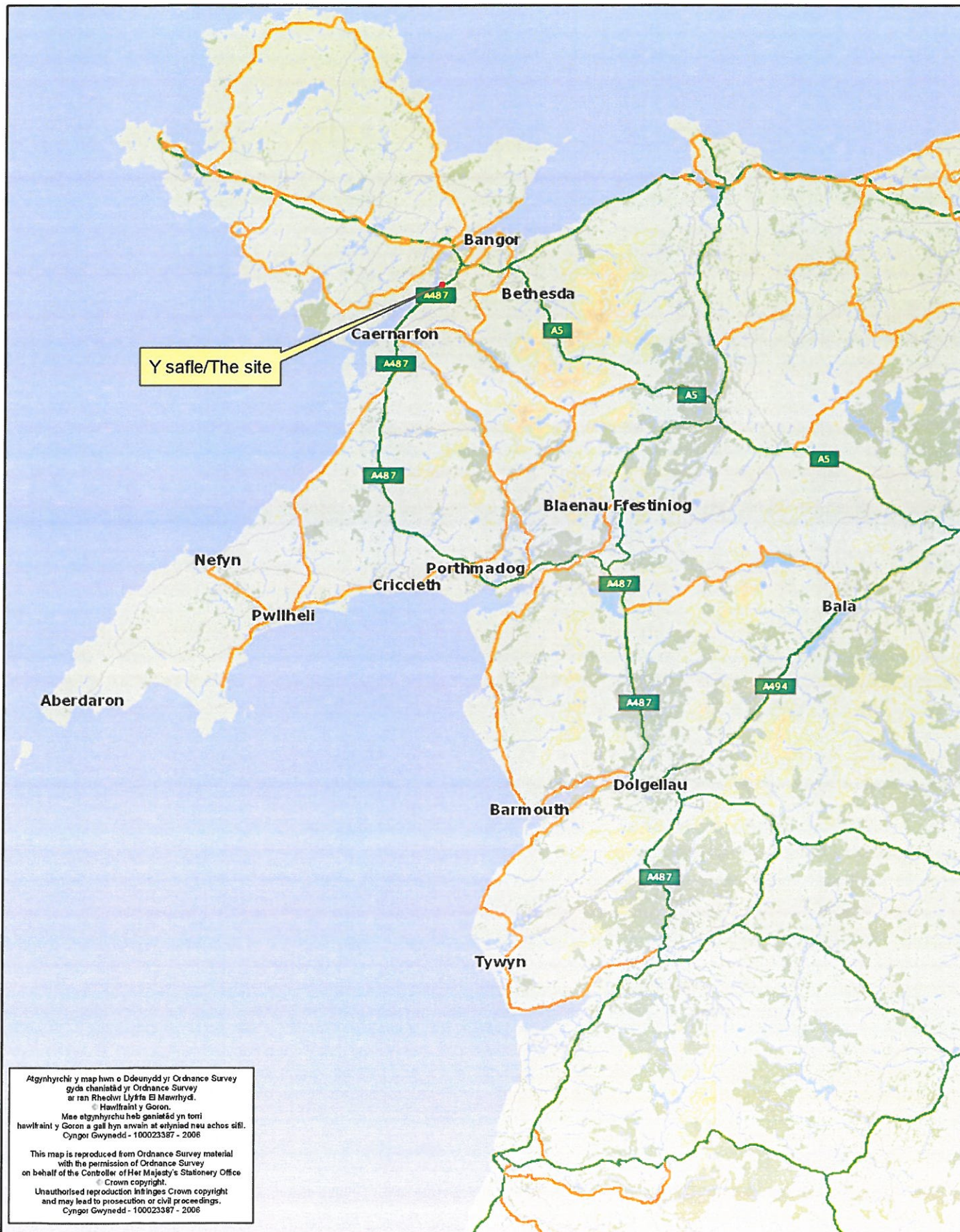
Nodiadau

1. Nodyn Dwr Cymru
2. Nodiadau priffyrdd



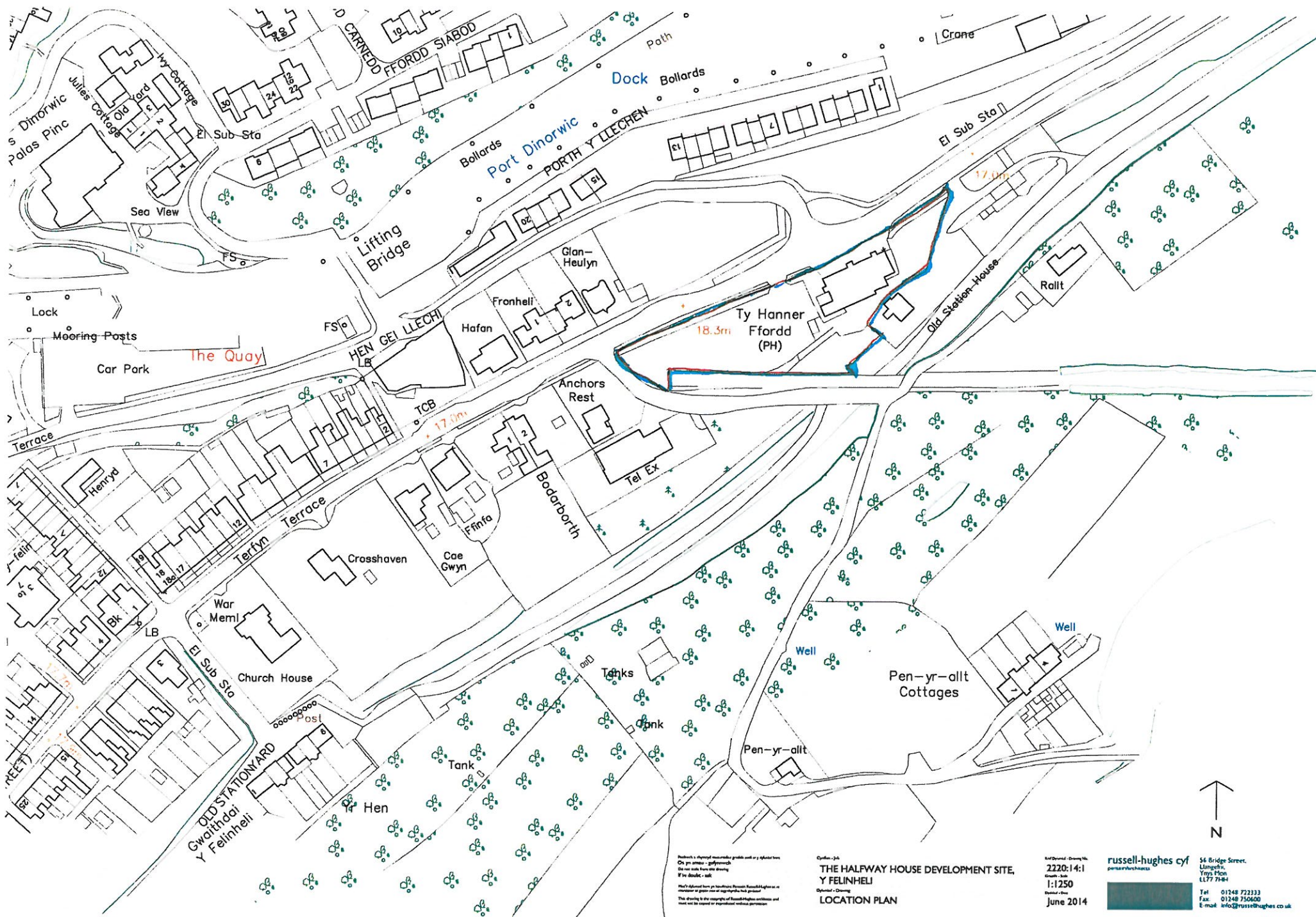
Rhif y Cais / Application Number : C14/0888/20/LL

**Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.**



Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa El Mawrhyd. © Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at enillydd neu achos sifil.
Cynkor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cynkor Gwynedd - 100023387 - 2006



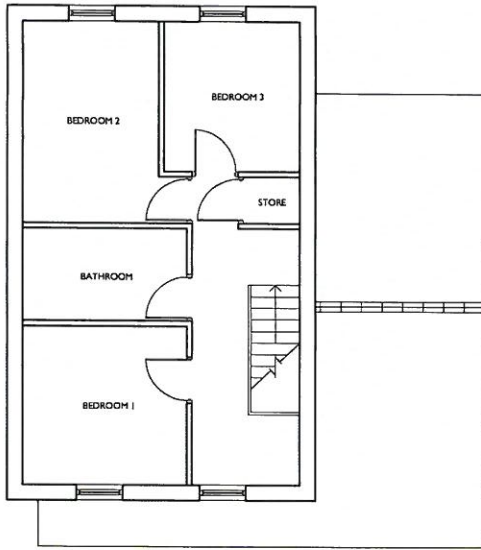
This plan is a simplified representation of the site and is not intended to be used as a basis for any other plan.
 It is not intended to be used as a basis for any other plan.
 It is not intended to be used as a basis for any other plan.
 It is not intended to be used as a basis for any other plan.

Gwybodaeth:
**THE HALFWAY HOUSE DEVELOPMENT SITE,
 Y FELINHELI**
 Dyluniwr: Cymru
LOCATION PLAN

2220:14:1
 1:1250
 June 2014

russell-hughes cyf
 56 Bridge Street,
 Llangynidr,
 Ynys Môn,
 LL77 7JH
 Tel: 01248 72333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk

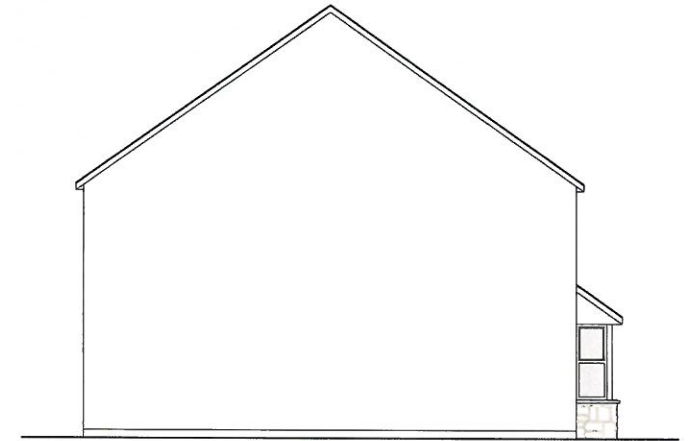




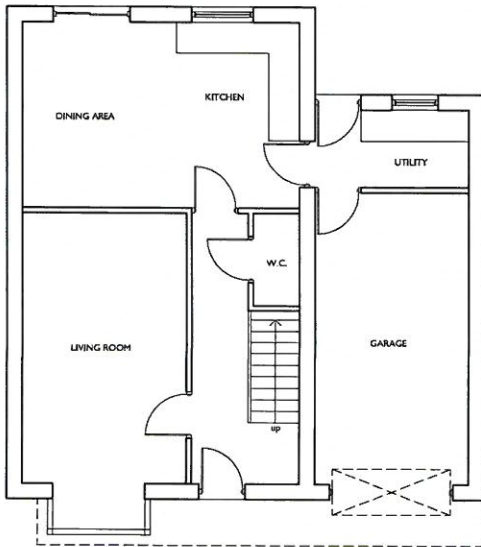
FIRST FLOOR PLAN



REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION

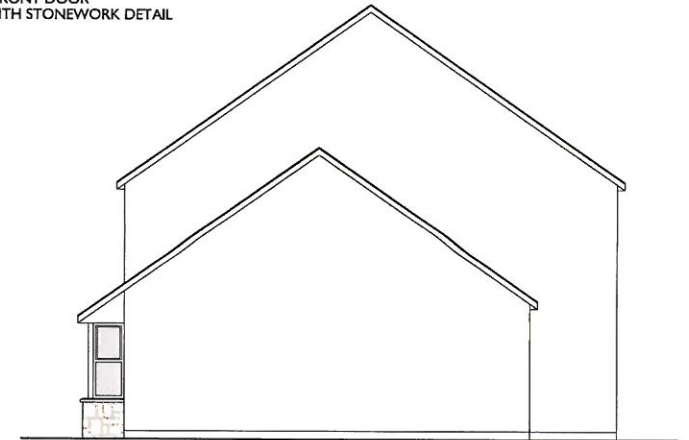


GROUND FLOOR PLAN



FRONT ELEVATION

MATERIALS
 BLUE BLACK CLAY RIDGE TILES
 NATURAL SLATE ROOFCOVERING
 MARLEY BLACK UPVC RAINWATER GOODS AND GUTTERING
 GREY UPVC WINDOWS
 HERITAGE COLOURED COMPOSITE FRONT DOOR
 COLOURED K-REND STYLE FINISH WITH STONWORK DETAIL



SIDE ELEVATION

Peldiwrch a chymryd mesurysau graffia oddi ar y dyluniad hwn
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawffraic Penseiri Russell-Hughes ac ni
 charnatair ei gopïo neu ei azgynhyrchu heb ganiatod
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Newidladau - Amendments

Cysllian - Job

**THE HALFWAY HOUSE DEVELOPMENT SITE,
 Y FELINHELI**

Dyluniad - Drawing

DETACHED DWELLING FLOOR PLANS & ELEVATIONS

Rif Dyluniad - Drawing No.

2220:14:12

Graddfa - Scale

1:100

Dyddiad - Date

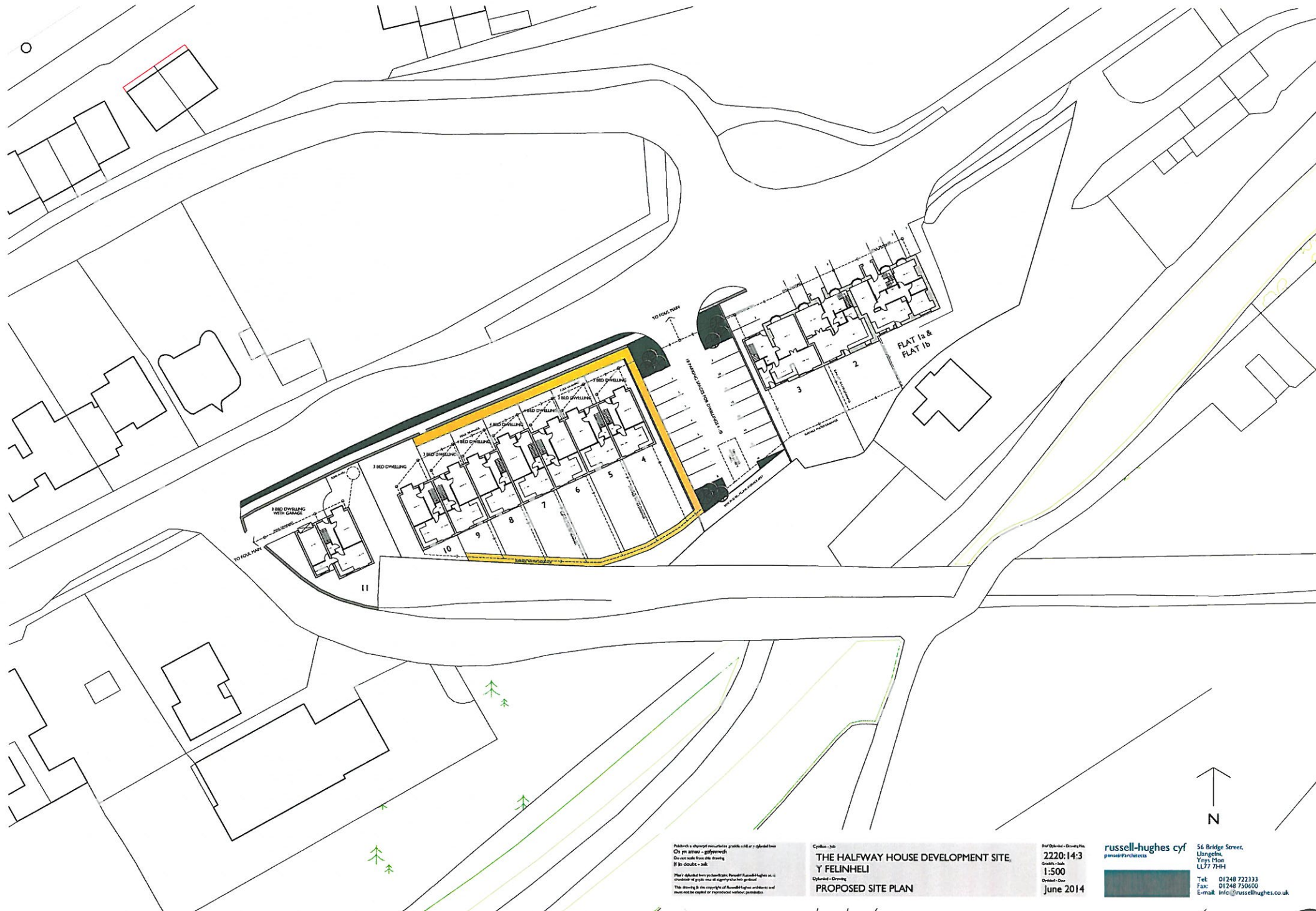
September 2014

russell-hughes cyf
 penseiri/architects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Mon
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk





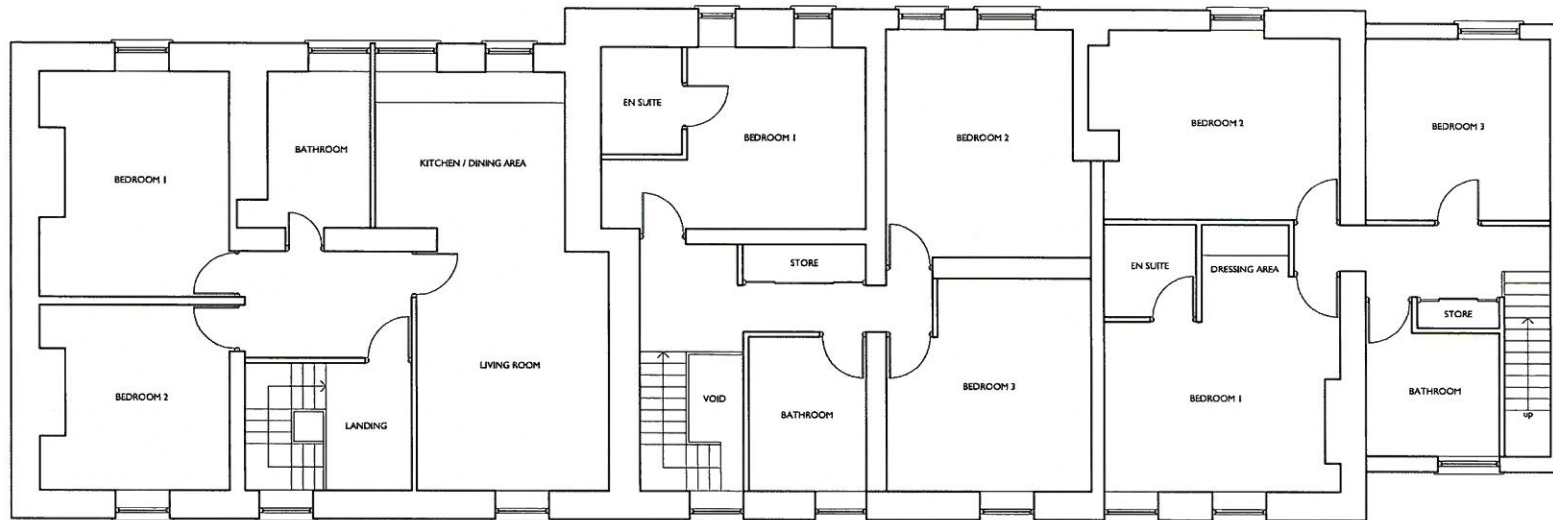
Pedwch i ddyddyn neu arall yn gwisgo sbectol neu
 Cŵ yn atynnu - gofynnwch
 Os oes gŵn yn eiddo eiddo
 I'w hysbysu - i'w hysbysu

Cynllun - i'w hysbysu
**THE HALFWAY HOUSE DEVELOPMENT SITE,
 Y FELINHELI**
 Dyfynied - Drawing
PROPOSED SITE PLAN

Rhif Dyfynied - Drawing No.
2220:14:3
 Graddfa - Scale
1:500
 Dyfynied - Date
June 2014

russell-hughes cyf
 pensard Architects
 56 Bridge Street,
 Ulangfm,
 Yrws Yfion
 LL77 7H-H
 Tel: 01248 723333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk





FIRST FLOOR PLAN



Pedwch a chymryd mesurtau graddfdd oddi ar y dyluniad hwn
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawlfraint Penseiri Russell-Hughes ac ni
 chaniateir ei gopïo neu ei atgynhyrchu heb ganiadau
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Newidiadau - Amendments

Cynllun - Job

**THE HALFWAY HOUSE DEVELOPMENT SITE,
 Y FELINHELI**

Dyluniad - Drawing

PROPOSED FIRST FLOOR PLAN - PUBLIC HOUSE

Rif Dyluniad - Drawing No.

2220:14:8

Graddfa - Scale

1:100

Dyddiad - Date

August 2014

russell-hughes cyf
 penseiri/architects

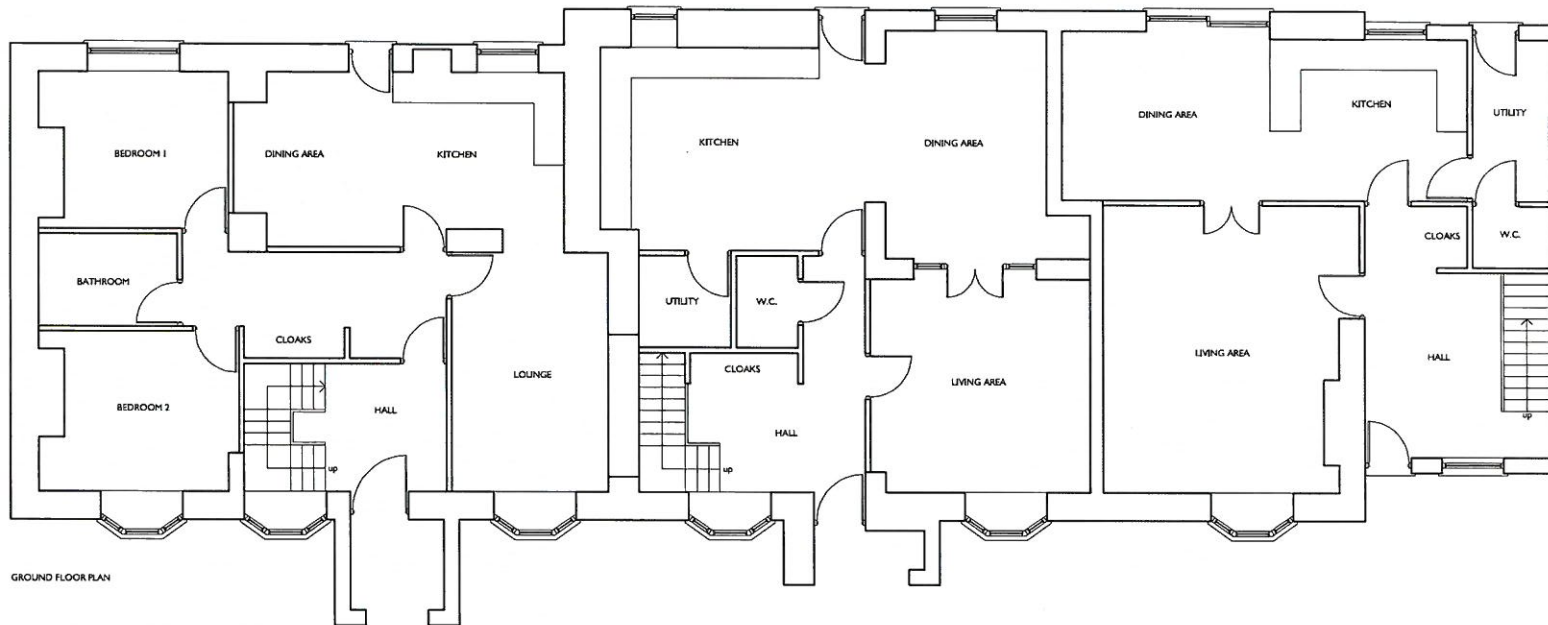
56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Mon
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333

Fax: 01248 750600

E-mail: info@russellhughes.co.uk





GROUND FLOOR PLAN

FLAT 1 - NET INTERNAL FLOOR AREA 71.9m² DWELLING 2 - GROSS INTERNAL GROUND FLOOR AREA 79.3m² DWELLING 3 - GROSS INTERNAL GROUND FLOOR AREA 77.2m²

Paidwch a chymryd mesurïadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
 Os yn amau - gofynnwch.
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Newidïadau - Amendments

Cynllun - Job

THE HALFWAY HOUSE DEVELOPMENT SITE,
 Y FELINHELI

Dyluniad - Drawing

PROPOSED GROUND FLOOR PLAN

Rhif Dyluniad - Drawing No

2220:14:7

Graddfa - Scale

1:100

Dyddiad - Date

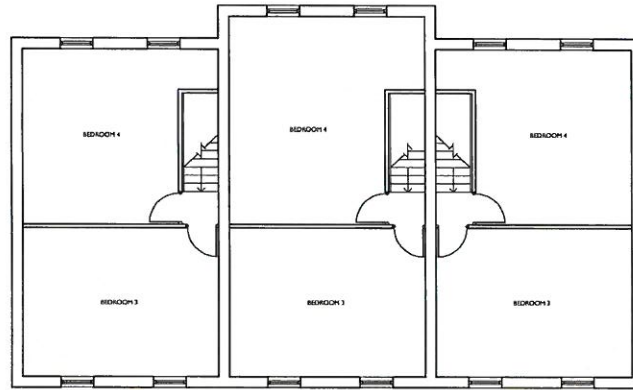
August 2014

russell-hughes cyf
 penseiri/architects

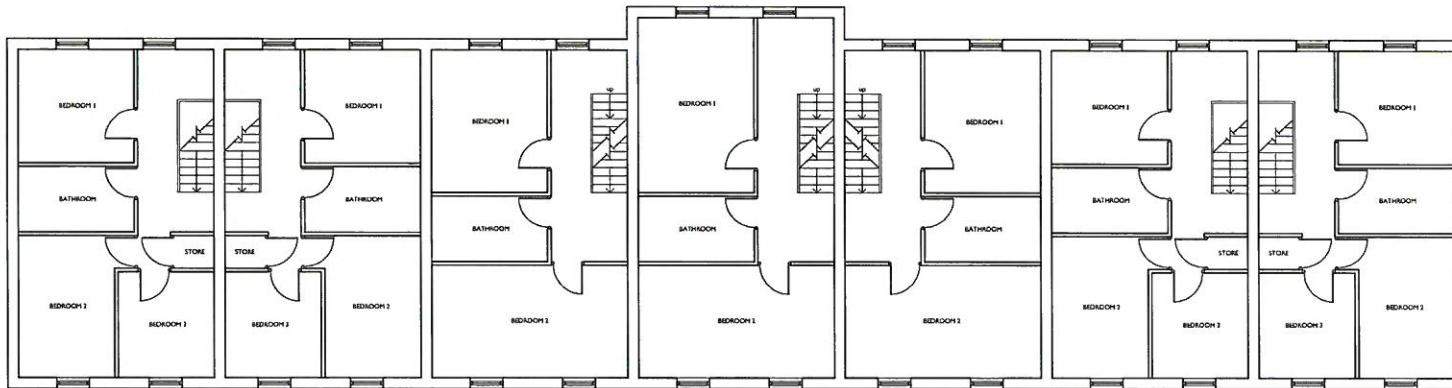
56 Bridge Street,
 Llanelwini,
 Ynys Mon
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk

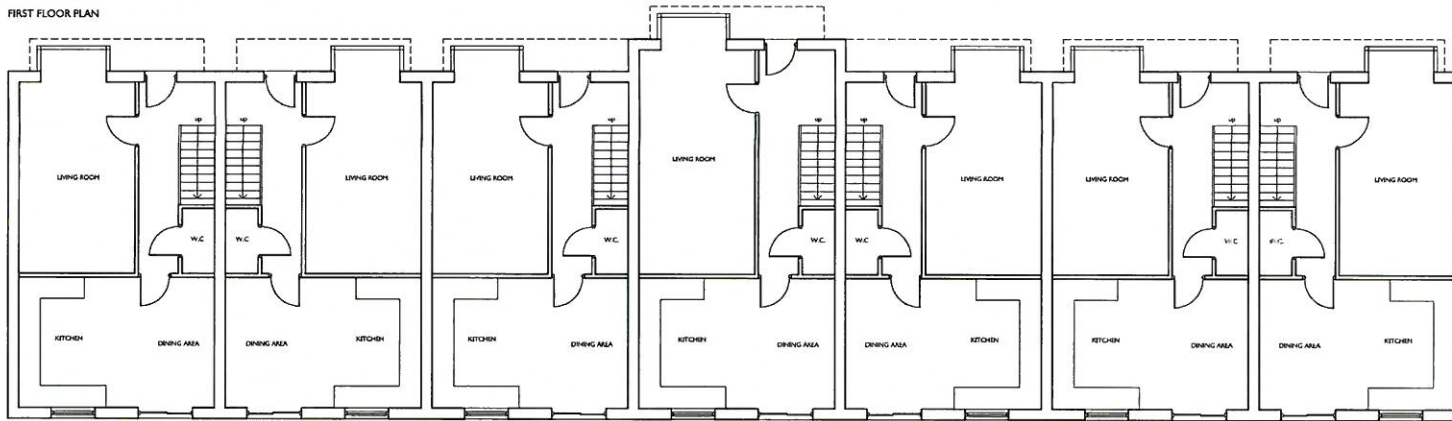




SECOND FLOOR PLAN



FIRST FLOOR PLAN



GROUND FLOOR PLAN

Feddiwch a chymryd mesurauddau graidd addol ar y dyfariad hwn
O3 yn amau - gofynnwch
Do not scale from this drawing
If in doubt - ask

Plan y dyfariad hwn yn hysborthu Pensaer Russell-Hughes ac ni
ddechreu ar gais na ar eiddoedd hysborthu.
This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
must not be copied or reproduced without permission.

Modur / Amendments

Cyfeir / Job

THE HALFWAY HOUSE,
Y FELINHELI

Dyddiad / Drawing

PROPOSED TERRACED DWELLINGS FLOOR PLANS

Am Ddiwyd / Drawing No.

2220-14-10

Graddfa / Scale

1:100

Dyddiad / Date

September 2014

russell-hughes cyf
penseir/ architects

56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn
LL77 7HH

Tel: 01248 722333
Ffôn: 01248 750600
E-bost: info@russellhughes.co.uk





STREETSCAPE ELEVATION FROM BANGOR ROAD

Ffidiwrch a ddiwyg y mesurwriaid gwrthedd a'u y ddiwyg hys
 O'i ym arddau - golygwyrch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Planr ddiwyg hys ym hysbectriau Penrhyn Russell Hughes ac ni
 Chwarae'r ei gwybodaeth ei aglygu'r hys gwrthedd
 This drawing is the copyright of Russell Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Herwyltadau - Amendments

Cyflwyn - job

THE HALFWAY HOUSE DEVELOPMENT SITE,
 Y FELINHELI

Diwyg - Drawing
 PROPOSED STREETSCAPE

Rif Ddiwyg - Drawing No.

2220:14:13

Graddfa - Scale

1:100

Dyddiad - Date

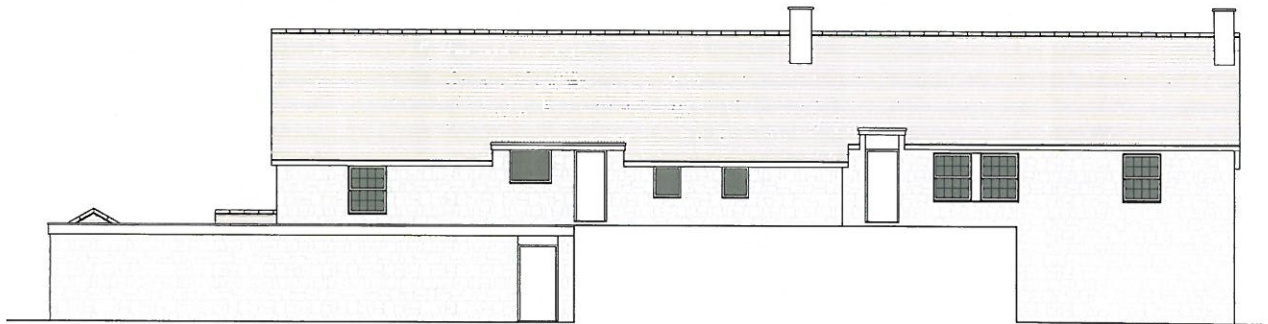
August 2014

russell-hughes cyf
 pensiri/architects

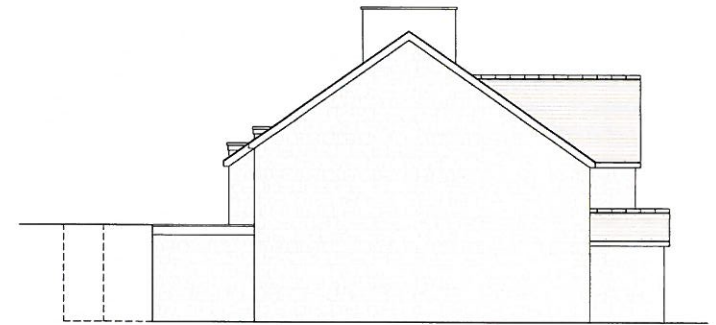
56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk





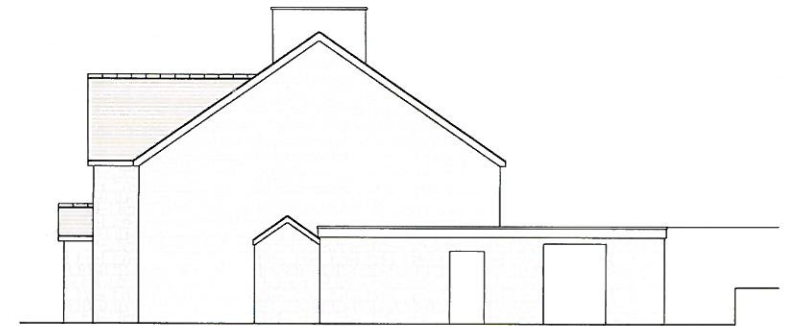
REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION



FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION

Publlich i chyrryd masuridau grynith odid ar y ddiardd hon
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Hafu'r ddiardd hon yn hysbysu Penarth Russell Hughes ac ni
 rheolwr'r ei gyswllt neu ei agraithyrcho heb ganiatáu
 This drawing is the copyright of Russell Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Herioidau / Amendments

Conllan - job

THE HALFWAY HOUSE DEVELOPMENT SITE,
 Y FELINHELI

Diardd / Drawing

EXISTING ELEVATIONS - PUBLIC HOUSE

RH Diardd / Drawing No
 2220:14:6
 Cwedd / scale
 1:100
 Dyddiad / Date
 August 2014

russell-hughes cyf
 penseri'architects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH

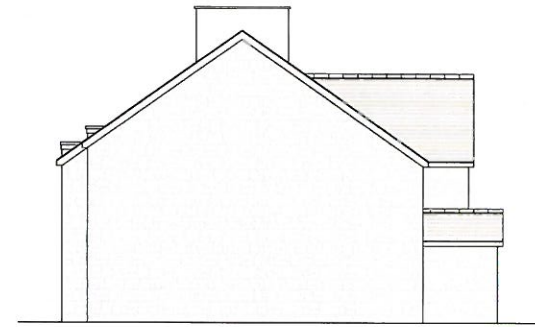
Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk



MATERIALS
 BLUE BLACK CLAY RIDGE TILES
 NATURAL SLATE ROOFCOVERING
 MARLEY BLACK UPVC RAINWATER GOODS AND GUTTERING
 GREY UPVC WINDOWS
 HERITAGE COLOURED COMPOSITE FRONT DOOR
 STONEMARK FINISH TO MAIN BUILDING WITH COLOURED K-REND FINISH TO NEW EXTENSION



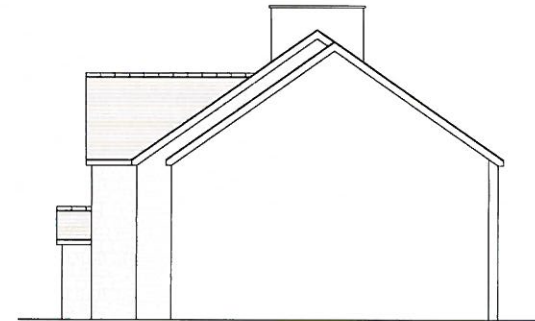
REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION



FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION

Publwrth a ddiwyd mewnol neu graffig addi wrth y ddiwyd hon
 Os yn armsu - golygwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask
 Plan y ddiwyd hon yn hysbysu'r Ffasiwl Russell-Hughes ac ni
 chredolir ei gynnwys yn ei raglwyddu heb ganiatâd
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Nawddsicau - Amendments

Cynllunwr - job
THE HALFWAY HOUSE DEVELOPMENT SITE
Y FELINHELI
 Dywydwr - Drawing
PROPOSED ELEVATIONS - PUBLIC HOUSE

HW/04/01 - Drawing No
2220:14-9
 Graddwr - Scale
1:100
 Dyddiad - Date
August 2014

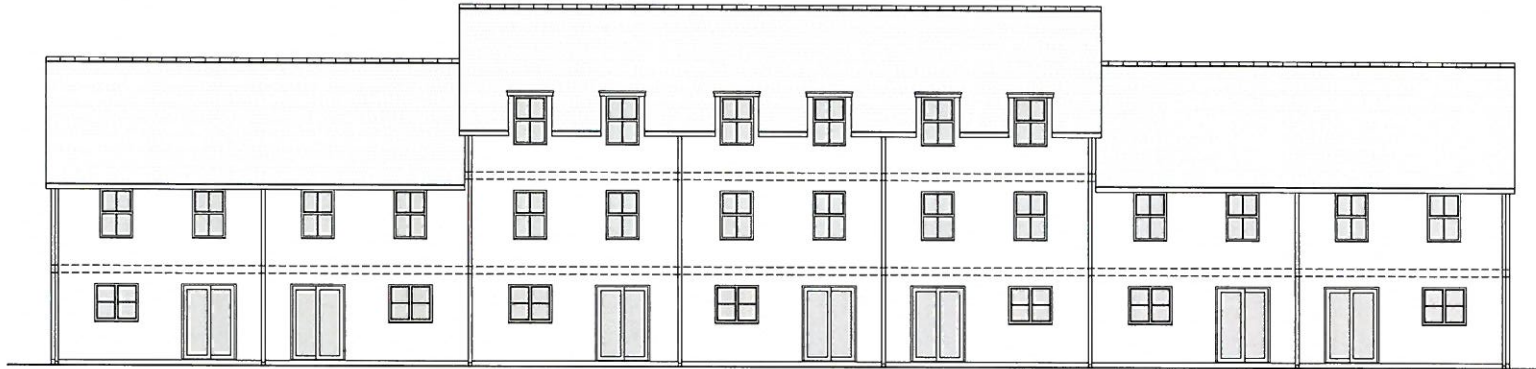
russell-hughes cyf
 pensesi/architects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH

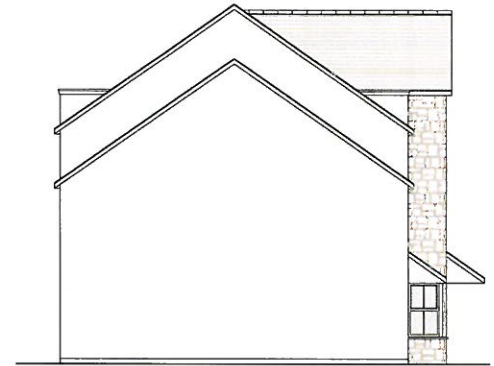
Tel: 01248 722333
 Ffôn: 01248 750600
 E-bost: info@russellhughes.co.uk



MATERIALS
 BLUE BLACK CLAY RIDGE TILES
 NATURAL SLATE ROOFCOVERING
 MARLEY BLACK UPVC RAINWATER GOODS AND GUTTERING
 GREY UPVC WINDOWS
 HERITAGE COLOURED COMPOSITE FRONT DOORS
 COLOURED K-REND STYLE FINISH WITH STONEWORK DETAIL



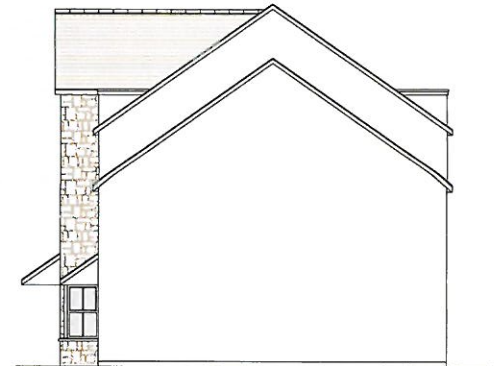
REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION



FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION

Ffediwr a dymuniad mesurirddu graffig uchel ar y dyluniad hon
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Wedi'i ddiarffio - Ammnewnwr

Mae'r dyluniad hon yn hysbysu Pwynter Russell-Hughes ac ni
 chofirid ei gynnwys o'r dyluniad hon.
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission.

Cyfeirir i: Job
**THE HALFWAY HOUSE DEVELOPMENT SITE,
 Y FELINHELI**
 Ddyluniad: Drawing
PROPOSED TERRACED DWELLINGS ELEVATIONS

RHW Dyluniad: Drawing No.
2220:14:11
 Graddfa: Scale
1:100
 Dyddiad: Date
September 2014

russell-hughes cyf
 pensaer/ffarchitects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Môn
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333
 Ffôn: 01248 750600
 E-bost: info@russellhughes.co.uk

