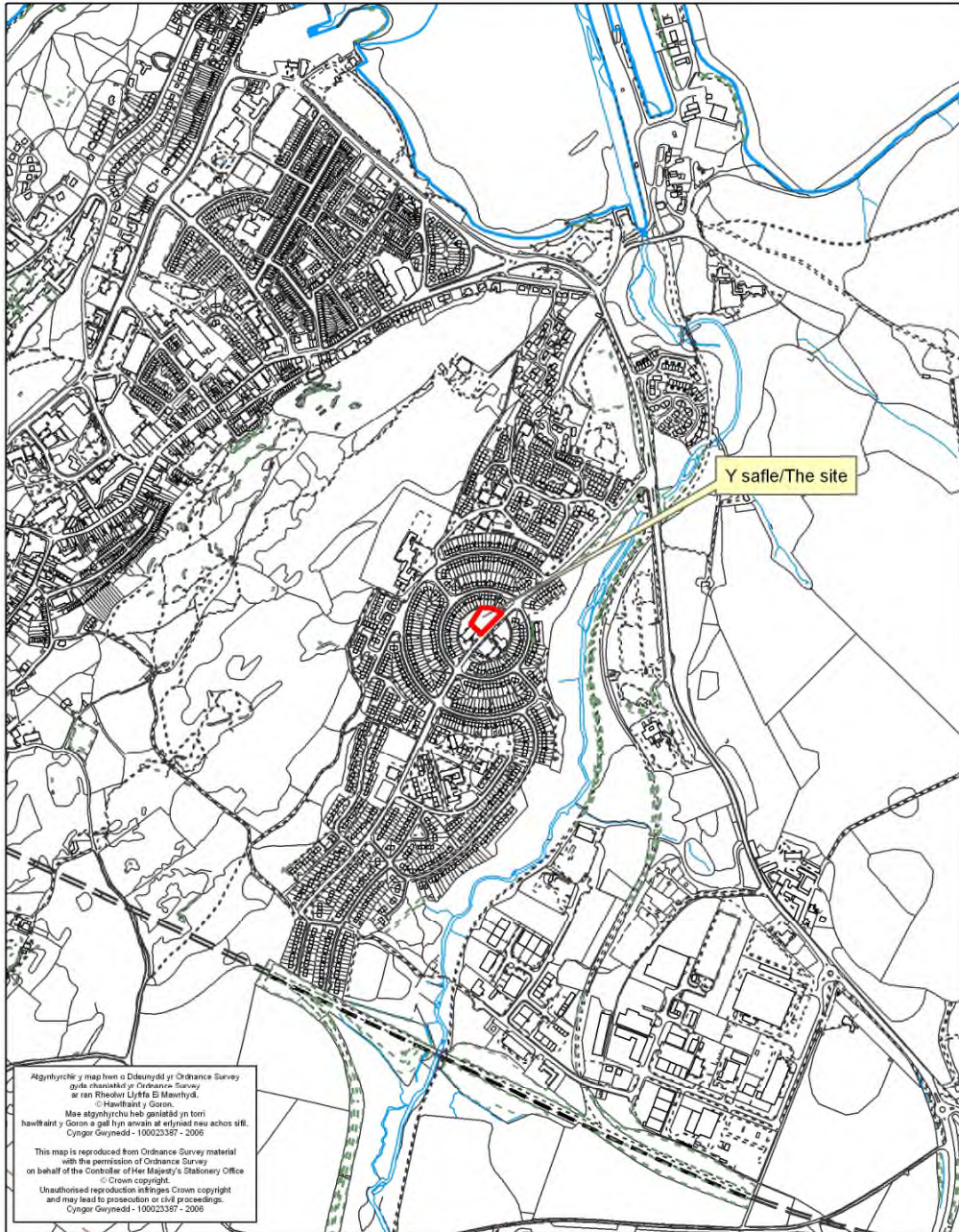


Rhif: 7



Rhif y Cais / Application Number : C14/1042/11/LL

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C14/1042/11/LL
Dyddiad Cofrestru: 06/11/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bangor
Ward: Marchog

Bwriad: CODI 5 TY SY'N CYNNWYS 2 DY PAR A 3 TY TERAS A CHREU MYNEDIAD GERBYDOL NEWYDD
Lleoliad: TY CEGIN, RHODFA PENRHYN, MAESGEIRCHEN, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1LR

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

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer codi 5 tŷ newydd deulawr ar ffurf dau dy par a bloc o 3 tŷ teras gyda mannau parcio o flaen y tai, ynghyd a mynedfa gerbydol newydd.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffiniau datblygu dinas Bangor sydd wedi ei ddiffinio fel canolfan isranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'r safle o fewn stad eang Maesgeirchen ar ymylon y ddinas, ac yn benodol union gerllaw canolfan cymunedol Tŷ Cegin, ynghyd ac adeiladau cymunedol eraill. Mae'r safle yn wag ar hyn o bryd, ac mae'n cael ei ddefnyddio mewn cyswllt a Tŷ Cegin. Mae'r briffordd sy'n rhedeg drwy ganol y stad bresennol yn rhedeg o flaen y safle.
- 1.3 Mae'r cynlluniau yn dangos trefniant mewnol sy'n cynnwys lolfa, cegin/ystafell fwyta a thoiled ar y llawr daear gyda dwy ystafell wely ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Oddi allan, fe fydd gerddi i'r blaen gyda man parcio a gerddi o faint amrywiol i'r cefn ynghyd a sied fechan. Bwriedir codi ffens bren ar hyd ffiniau'r gerddi a rhwng y tai eu hunain. Gorffennir y tai yn allanol trwy gyfuniad o fric a rendr llyfn gyda ffenestri a drysau upvc a tho o lechen.
- 1.4 Yn ogystal â'r tai eu hunain, mae'r bwriad hefyd yn golygu darparu mynedfa gerbydol newydd a ffordd mynedfa ar gyfer y tai gyda man troi yn y pen draw.
- 1.5 Mae'r wybodaeth ganlynol wedi ei gyflwyno gyda'r cais:
 - Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Datganiad effaith Ieithyddol a Chymunedol
- 1.6 Cyflwynir y cais yma i'r pwyllgor oherwydd bod maint y datblygiad arfaethedig yn fwy na'r hyn a ellir ei ddelio â fo o dan y drefn ddirprwyedig.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A1 - ASESIAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIAU EFFEITHIAU ARALL
- Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARDHOD GWYBODAETH CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B11 - LLECYNNAU AGORED RHWNG NEU O FEWN PENTREFI A THREFI
Sicrhau y gwrthodir cynigion fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i swyddogaeth neu bwysigrwydd llecynnau agored rhwng trefi/pentrefi neu lecynnau o fewn trefi neu bentrefi sy'n bwysig i'w gymeriad.

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 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 CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL - Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

POLISI CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL - Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

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.

Yn ychwanegol i bolisiâu CDUG, rhoddir ystyriaeth lawn i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig yr Awdurdod sydd yn ystyriaeth faterol a pherthnasol. Yn yr achos yma, ystyrir fod y canlynol yn berthnasol:

- Tai fforddiadwy
- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 7 2014

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)

- NCT 2:Cynllunio a Thai Fforddiadwy
- NCT 12:Dylunio
- NCT 20:Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C01A/0238/11/R4 - Dymchwel y fflatiau presennol ac adeiladu canolfan bywyd iach ynghyd a maes parcio - caniatáu - 06.06.2001

3.2 C05A/0670/11/R4 – Codi mast i Glwb Amatur Radio - CANIATÁU - 02.11.2005

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Mae cynllun diwygiedig wedi ei gyflwyno yn cadarnhau ail-leoli'r crwban tawelu traffic. Nid yw wedi ei leoli'n addas, ond mae modd ei gytuno o dan gais ar gyfer gwaith stryd yn hytrach na chais cynllunio.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad - gwybodaeth safonol

Dŵr Cymru: Heb ymateb

Uned Bioamrywiaeth: Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Strategol Tai: Rydym wedi adnabod y datblygiad hwn o fewn ein rhaglen grant unedau llai. Bydd y ddarpariaeth yn galluogi teuluoedd sydd yn cael eu heffeithio gan y newidiadau i'r budd daliadau lles gan gynnig opsiwn i bobl symud i eiddo llai yn dilyn effaith 'treth llofft' gan ryddhau stoc i rai sydd angen eiddo mwy addas o fewn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

5.1.1 Lleolir safle'r datblygiad arfaethedig o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor ac felly mae'n gyson gyda gofynion cyffredinol polisi C1 sy'n annog datblygu o fewn ffiniau datblygu.

5.1.2 Mae polisi B11 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a llecynnau agored rhwng neu o fewn pentrefi a threfi. Mae'r polisi yn cyfeirio'n bennaf at lecynnau agored sydd wedi eu dynodi a'u dangos ar y mapiau mewnosodiad y CDU, ac nid yw'r safle yma wedi ei ddynodi. Er hyn, mae'r polisi hefyd yn cyfeirio at lecynnau eraill a ddaw i'r amlwg sy'n cwrdd ag un neu fwy o feini prawf. Ni ystyrir fod y safle o unrhyw werth ecolegol nac yn ychwanegu amrywiaeth weledol i drigolion lleol. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn stad o dai o fewn Dinas Bangor, ac felly nid yw'r safe yn creu bwlch neu gyfraniad ffisegol rhwng anheddau. Mae'r llecyn yn cael ei ddefnyddio yn achlysurol gan ddefnyddwyr canolfan Tŷ Cegin ar gyfer gweithgareddau tu allan (megis stondinau ayyb), ond mae llecynnau agored gwyrdd ochr arall yr adeilad ac ochr arall y ffordd, yn ogystal â safleoedd penodol sydd wedi eu dynodi a gellir ei ddefnyddio yn lle'r ardal yma. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn groes i ofynion polisi B11 na Chanllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol.

5.1.3 Cyflwynwyd adroddiadau ac asesiadau perthnasol fel sydd yn ofynnol yn ôl rheoliadau cyfredol a gofynion polisiâu A1 ag A2 o'r CDUG.

5.1.4 Ar sail yr uchod, credir fod y bwriad yn unol â'r polisiâu a nodir ag yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, yn ddarostyngedig i ystyriaeth ac asesiad llawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol eraill, gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd a chydymffurfiaeth gyda gofynion polisiâu perthnasol eraill.

5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Mae'r safle presennol yn llecyn agored a gwyrdd gyda chyfarpar eistedd arno a bin. Er hynny, mae'n safle sydd o fewn ardal adeiledig ddwys gan gynnwys nifer o dai preswyl o amrywiol edrychiadau a maint/ffurf yn ogystal ag adeiladau cymunedol amrywiol.

5.2.2 Mae'r bwriad yma yn golygu datblygiad sydd yn gymharol draddodiadol o ran ei ffurf a gosodiad gyda gerddi i'r blaen a'r cefnau. Mae patrymau amrywiol o dai yn yr ardal gyfagos, gan gynnwys blociau o fflatiau, a thai amrywiol. Mae tai yn cefnu ar y safle yma mewn siâp hanner cylch. Nid oes patrwm unffurf i dai o fewn yr ardal gyfagos ac felly ni ystyrir fod angen cyfleu un edrychiad penodol.

5.2.3 Credir fod y bwriad yma yn dderbyniol o safbwynt mwynderau gweledol, o ystyried y safle yn ei gyflwr presennol ag o ystyried yr hyn a fwriedir o ran maint, ffurf ag edrychiadau. Credir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisiâu B22, B23 a B25.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3.1 Fel y disgwylir o fewn ardal sydd wedi ei ddatblygu eisoes ag i raddau dwys fel yma, mae tai preswyl presennol yn amgylchynu'r safle cyfan. Mae'r tai presennol sydd i gefn safle'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys gerddi hir. Golyga hyn fod pellter o oddeutu 22 metr rhwng cefnau'r tai arfaethedig a rhan agosaf y tai presennol.
- 5.3.2 Mae ffordd bresennol i flaen y safle gydag adeiladau cyhoeddus yr ochr bellaf i'r ffordd, ac mae adeilad Tŷ Cegin tu cefn i'r teras o 3 dy gyda phellter oddeutu o 10m rhwng yr adeiladau, er hynny, ni chredir y byddai'r tai hyn yn cael effaith andwyol ar y ganolfan.
- 5.3.3 Credir fod pellter digonol rhwng y tai arfaethedig a thai/adeiladau presennol ac felly ni chredir y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ormodol ar fwynderau preswyl trigolion presennol nac ar fwynderau cyffredinol yr ardal. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisi B23.

5.4 Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.4.1 Mae'r cynlluniau yn dangos fod bwriad creu mynedfa newydd i'r safle, ac o'i herwydd fod angen symud y crwban tawelu traffig sydd wedi ei leoli ar y briffordd a thu allan i safle'r cais. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda lleoliad y fynedfa, ond nid gyda lleoliad bwriedig y crwban tawelu traffig. Cadarnhawyd bod modd symud y crwban a'i wneud yn addas, ond na fydd hyn yn cael ei gytuno drwy'r drefn cynllunio, gan mai caniatâd gwaith stryd bydd ei angen.
- 5.4.2 Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad na'r fynedfa sydd yn destun y cais ac felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisiâu CH30, CH33 a CH36.

5.5 Materion Ieithyddol

- 5.5.1 Derbyniwyd datganiad ieithyddol gyda'r cais gerbron. Mae'r bwriad ar gyfer darparu tai annedd o faint rhesymol o fewn y ffin ddatblygu. Mae hefyd yn fwriad i ddarparu rhagor o dai rhent ar gael yn lleol ac yn cynnig amrywiaeth yn y math o dai a fyddai ar gael gan gynnwys tai deulawr. Ni ragwelir felly y byddai'r bwriad yn cael effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned ac y byddai'n dderbyniol o agwedd Polisi A2 CDUG.

5.6 Materion cytundeb 106

- 5.6.1 Mae gofynion Polisiâu CH3 a CH6 yn datgan y bydd rhaid i gyfran o unedau ar bob safle am 5 tŷ neu fwy (ac sydd heb eu dynodi ond sydd o fewn ffiniau datblygu) fod yn rhai fforddiadwy ar gyfer cyfarfod ag angen lleol cyffredinol am dai fforddiadwy.
- 5.6.2 Gan gymryd i ystyriaeth fod yr ymgeisydd yn paratoi tai newydd cymdeithasol ar rent i drigolion lleol o dan eu cyfrifoldebau statudol, credir yn yr achos arbennig hwn y gellir delio gyda'r cais cynllunio fel eithriad i'r polisiâu perthnasol yma. Mae fforddiadwyedd y tai hyn yn cael eu rheoli a'u hadlewyrchu ym maint a dyluniad y tai eu hunain ac felly yn unol gyda'r canllawiau a gynhwysir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009).
- 5.6.3 Yn ogystal, fe welir yn sylwadau'r Uned Strategol Tai fod y datblygiad yn darparu tai o faint llai ac felly o gofio'r newidiadau a wnaed i fudd daliadau tai, mae'n rhoi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

opsiynau i deuluoedd llai neu unigolion i symud i dai llai fel yma gan ryddhau tai mwy o faint ar gyfer diwallu angen lleol.

6. Casgliadau:

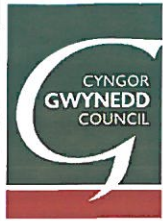
- 6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor fel y'i diffinnir yn y CDUG. Mae'n cael ei ystyried fel safle sy'n addas ar gyfer ei ddatblygu ac mae'r bwriad ei hun yn cael ei ystyried yn dderbyniol o safbwynt diwallu'r angen lleol am dai.
- 6.2 O ystyried yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol credir fod y bwriad yn dderbyniol ac o dderbyn cadarnhad ynglŷn â threfniadau mynedfa i'r safle, credir fod y bwriad yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cynlluniau pellach gan yr ymgeisydd a chadarnhad gan yr Uned Drafnidiaeth fod y fynedfa newydd yn dderbyniol.

Amodau –

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Llechi
4. Deunyddiau
5. Tirlunio
6. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir
7. Priffyrdd



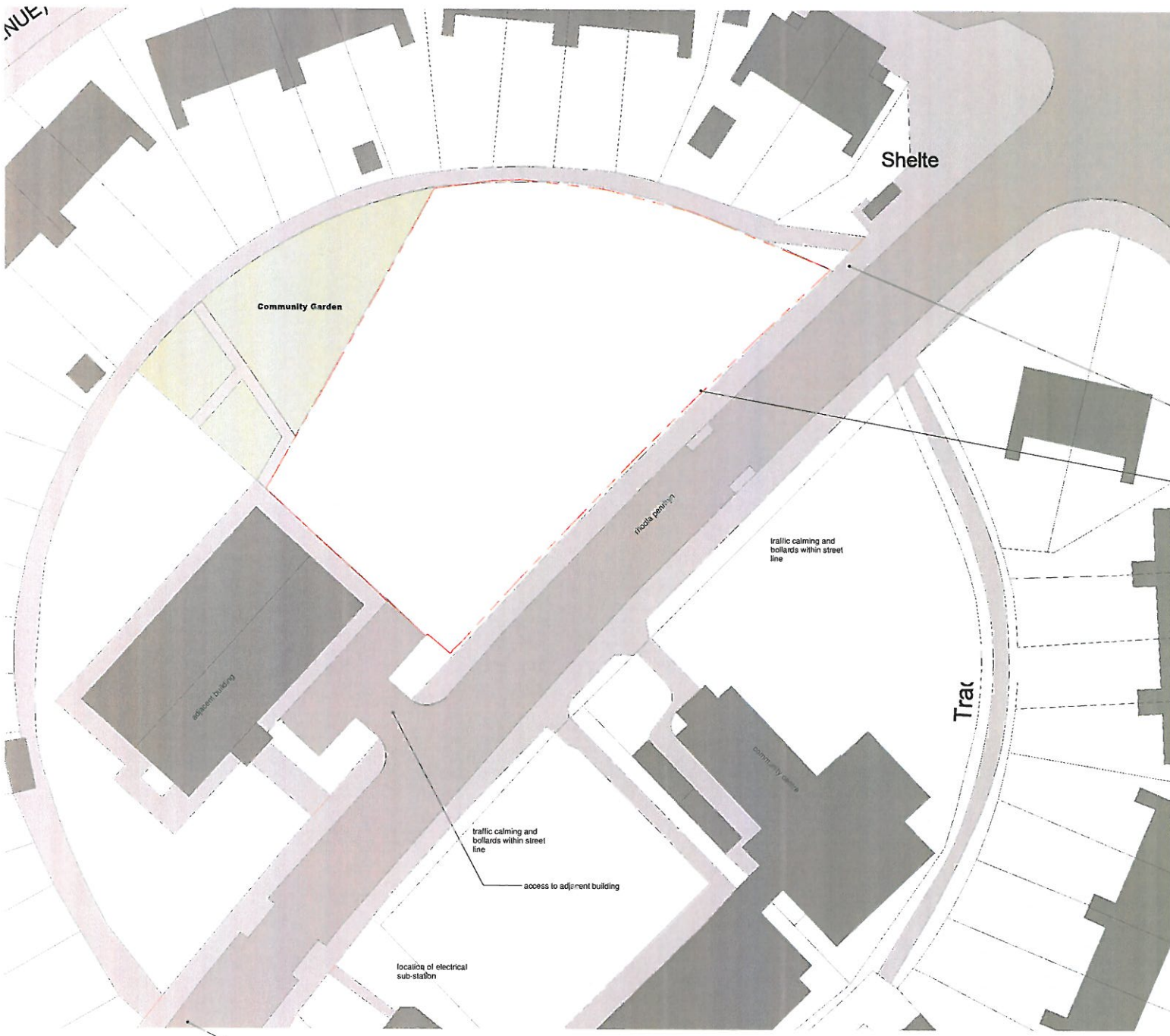
Rhif y Cais / Application Number : C14/1042/11/LL

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

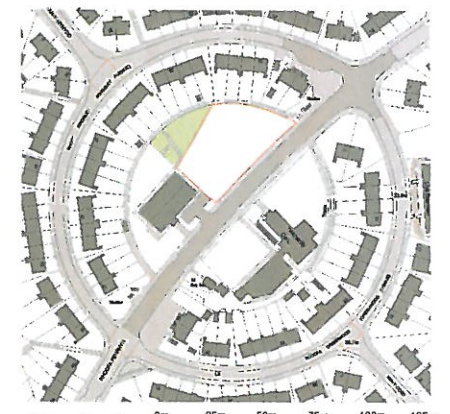


Algyhyrchrir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa El Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae algyhyrchrir heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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



1 Site Plan as Existing
Scale: 1:200



2 Location Plan
Scale: 1:1250
SCALE 1:1250 @ A1
Site Area: 1522.9m²

- pavement line to front of site
- red line indicates boundary to the site
- houses in adjacent area are generally semi-detached or terrace housing on street parking

1	Issue for Review	Site boundary amended	SA	MD	14	4
2	Final Issue of Drawing		SA	MD	14	4
3	Review/Amendment		Drawn	Checked	Drawn	Checked

PLANNING PERMISSION

Lowlock Mitchell Architects
 3 Bluevale Street, Chester, CH1 2L7
 Tel: +44 (0) 1244 421100
 Fax: +44 (0) 1244 421110

St Andrew's Business Centre
 St Andrew's Park, Alderley Edge, Cheshire, CH1 2JQ
 Tel: 0883 315 9921
 e-mail: admin@lowlockmitchell.com
 www: www.lowlockmitchell.com

Project:
1258 - CCG - Ty Cegin Housing Development, Bangor, LL57 1LR

Title:
Location Plan and Site Plan as Existing

Scale: A1
 As indicated

Drawn By:
 apl

Checked By:
 rrm

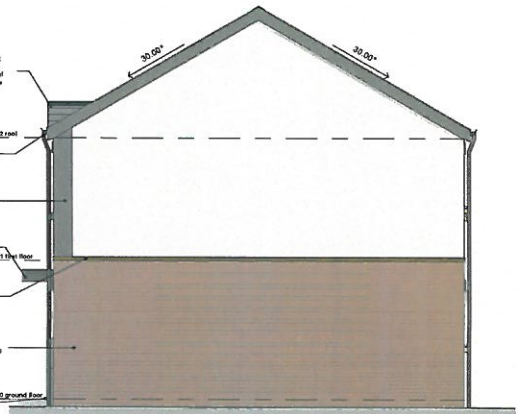
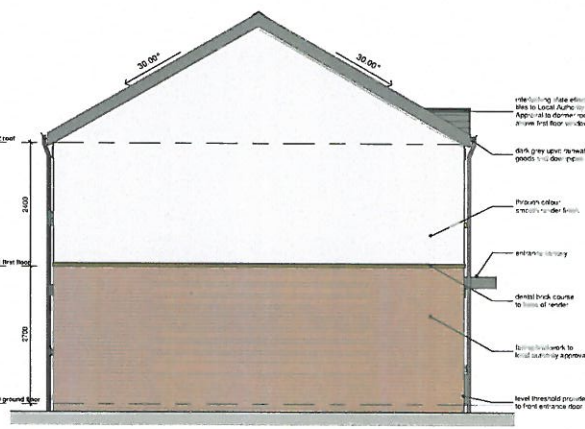
Date:
 21.07.14

Job No:
 1258

Sheet No:
 101

Rev:
 b

Scale: 0m 4m 8m 12m 16m 20m
 VISUAL SCALE 1:200 @ A1



Notes:
General notes:
 1. The drawings are not to be scaled.
 2. All dimensions are given in millimeters and are to be rounded up to the nearest millimeter, unless otherwise stated.
 3. All dimensions are to be taken to the face of the work unless otherwise stated.
 4. The drawings are to be read in conjunction with all relevant Mechanical and Electrical drawings.
 5. The drawings are to be read in conjunction with the relevant Structural Engineering drawings, structural calculations and specifications.

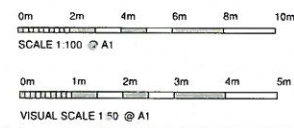
Rev	Description	By	Chk	Date
1	Issue for Planning	apl	njm	08/23/14
2	Issue for Planning	apl	njm	08/23/14
3	Issue for Planning	apl	njm	08/23/14

Project Status: **PLANNING PERMISSION**

LoveLock Mitchell Architects
 1 Stoney Street, Bangor, LL57 1LR
 Tel: +44 (0) 1248 404100
 Fax: +44 (0) 1248 404140
 St Andrew's Business Centre
 St Andrew's Park, Bangor, LL57 1LR
 Tel: 0800 115 0000
 Email: admin@lovelockmitchell.com
 Web: www.lovelockmitchell.com

Project: 1258 - CCG - Ty Cegin Housing Development, Bangor, LL57 1LR

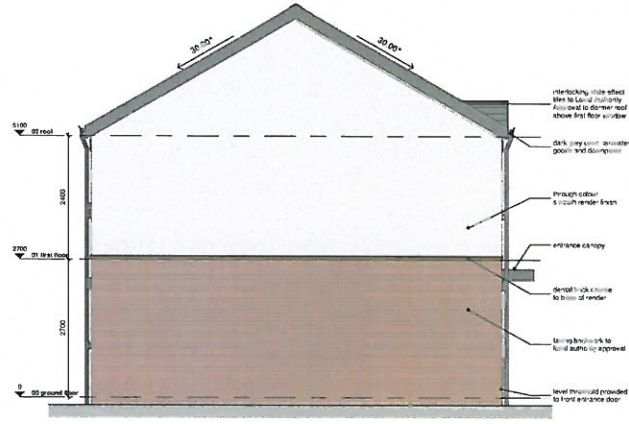
Title: 2-bed House - Elevations as Proposed & Typical GA Section



Scale @ A1	Drawn By	Checked By	Date
1:50	apl	njm	08/23/14
Job No	Sheet No	Rev	
1258	206	b	



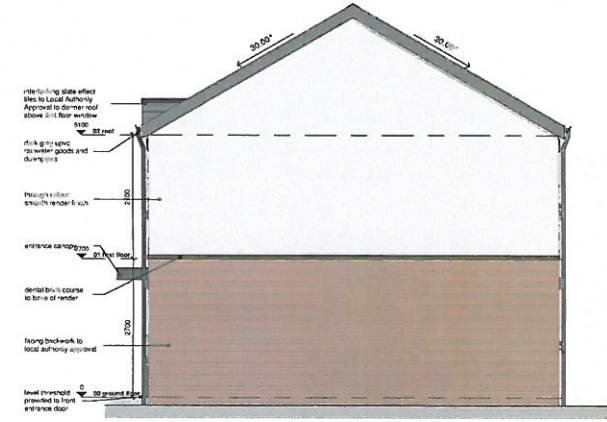
1 Front elevation
Scale: 1:50



5 Side elevation 1
Scale: 1:50



2 Rear elevation
Scale: 1:50



6 Side Elevation 2
Scale: 1:50

Notes
General notes:
1. This drawing is not to be utilised.
2. All dimensions are approximate and are to be checked on site prior to construction. The contractor is responsible for the accuracy of the dimensions. Any discrepancies are to be reported immediately to the architect.
3. No construction is to be carried out without the prior written consent of the Architect.
4. This drawing is to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical drawings.
5. This drawing is to be read in conjunction with the relevant Structural Engineer's structural calculations and recommendations.

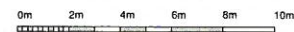
1. Revised for Planning	2. Rev	3. Rev	4. Rev
1. Rev	2. Rev	3. Rev	4. Rev

PLANNING PERMISSION

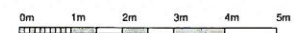
Loveck Mitchell Architects
111a St Andrew's Place, Bangor, LL57 2JL
Tel: +44 (0) 1248 407147
Fax: +44 (0) 1248 407140
St Andrew's Place, Bangor, LL57 2JL
Tel: 0810 1519921
e-mail: info@loveckmitchell.com
www.loveckmitchell.com

Project:
1258 - CCG - Ty Cegin Housing Development, Bangor, LL57 1LR

Title:
2-bed House - Elevations as Proposed & Typical GA Section



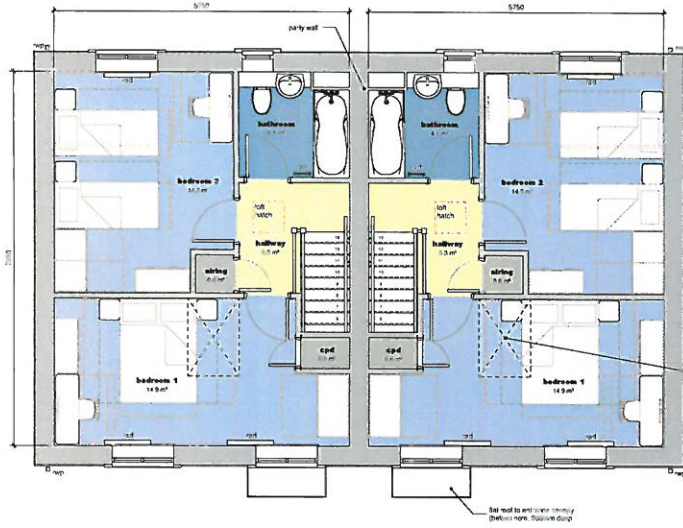
SCALE 1:100 @ A1



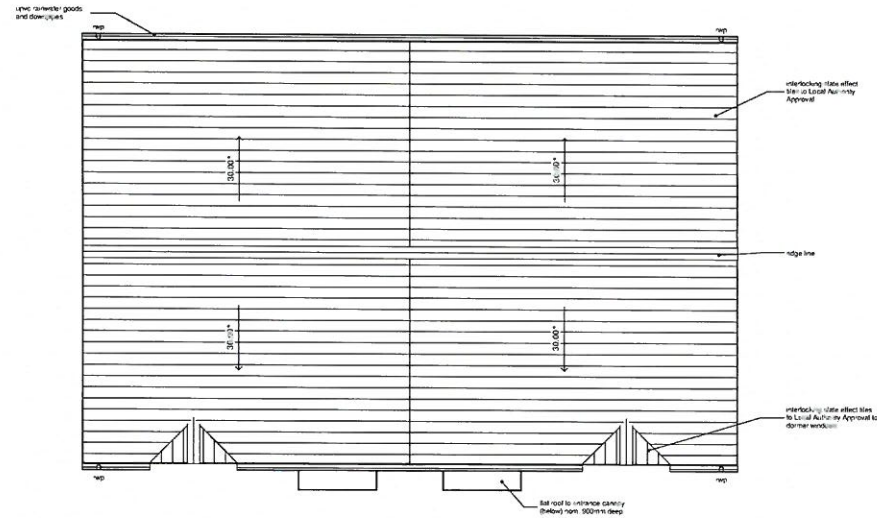
VISUAL SCALE 1:50 @ A1

Scale @ A1	Drawn By	Checked By	Date
1:50	Author	Checker	08/29/14

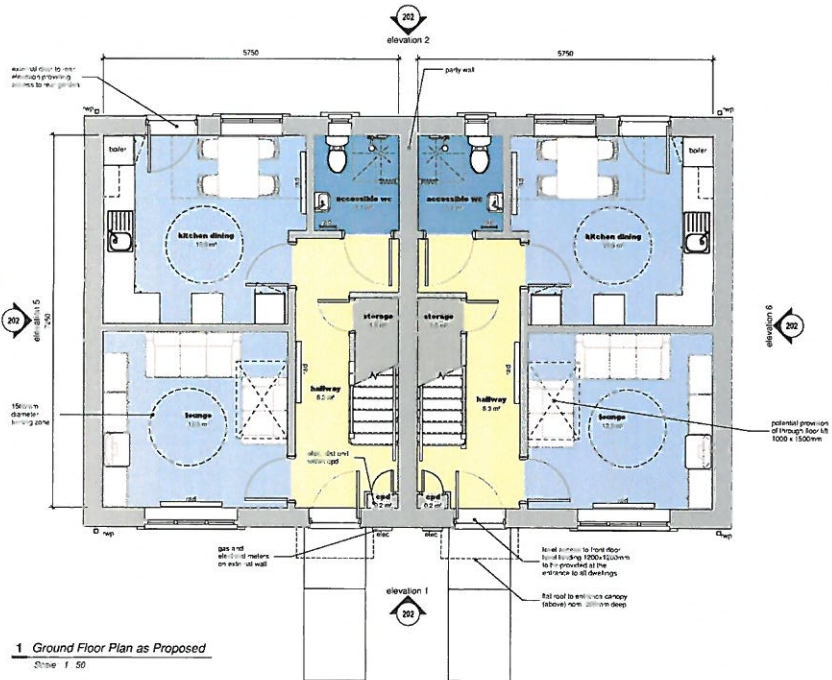
Job No	Sheet No	Floor
1258	202	b



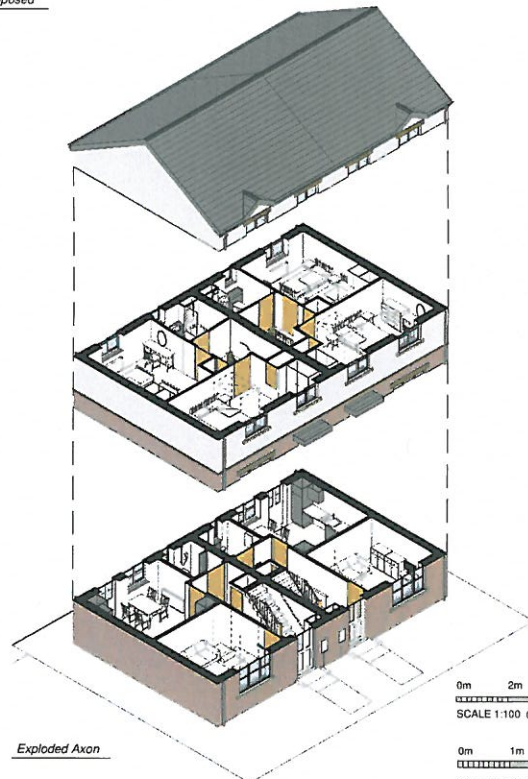
2 First Floor Plan as Proposed
Scale: 1:50



3 Roof Plan as Proposed
Scale: 1:50



1 Ground Floor Plan as Proposed
Scale: 1:50



Exploded Axon

Notes:
General notes:
1. The drawings are not to be construed as a contract.
2. All drawings are to be checked on site prior to construction, manufacturing or before the start of a building. Any discrepancies are to be reported immediately to the architect.
3. No alterations to the drawings will be permitted without the prior written consent of the Architect.
4. The drawings shall be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical drawings.
5. The drawings shall be read in conjunction with the relevant Structural Engineer's design, structural calculations and recommendations.

2B4P Wide House - Gross Internal Area

Level	Area
00 ground floor	111.00 m ²
01 First floor	47.00 m ²
Gross total: 2	158.00 m ²

2B4P Wide House - GF Room Areas

Room Name	Area
accessible wc	2.00 m ²
gd	13.30 m ²
hallway	8.20 m ²
kitchen/dining	13.00 m ²
storage	13.30 m ²
bedroom	14.30 m ²
Gross total: 6	73.10 m ²

2B4P Wide House - FF Room Areas

Room Name	Area
bedroom	14.30 m ²
bath	10.10 m ²
bedroom 1	14.30 m ²
bedroom 2	14.30 m ²
gd	13.30 m ²
hallway	8.20 m ²
Gross total: 6	78.50 m ²

Rev	Description	By	Check	Date
1	Issue for Planning	mc	nm	29/08/14
2	Final Issue for Planning, Drawing issued for Construction	mc	nm	29/08/14

Project Status: **PLANNING PERMISSION**

Overlook Mitchell Architects
11 Harley Street, Cardiff, CF10 1LS
Tel: +44 (0) 1493 401118
Fax: +44 (0) 1493 404340

St Andrew's Building, Centre
St Andrew's Park, Malt, Porthcawl, CF24 1YF
Tel: 0844 115 9911
e-mail: admin@overlookmitchell.com
web: www.overlookmitchell.com

Project: 1258 - CCG - Ty Cegin Housing Development, Bangor, LL57 1LR

Title: 2-bed House - GA Floor Plans and 3D Views as Proposed

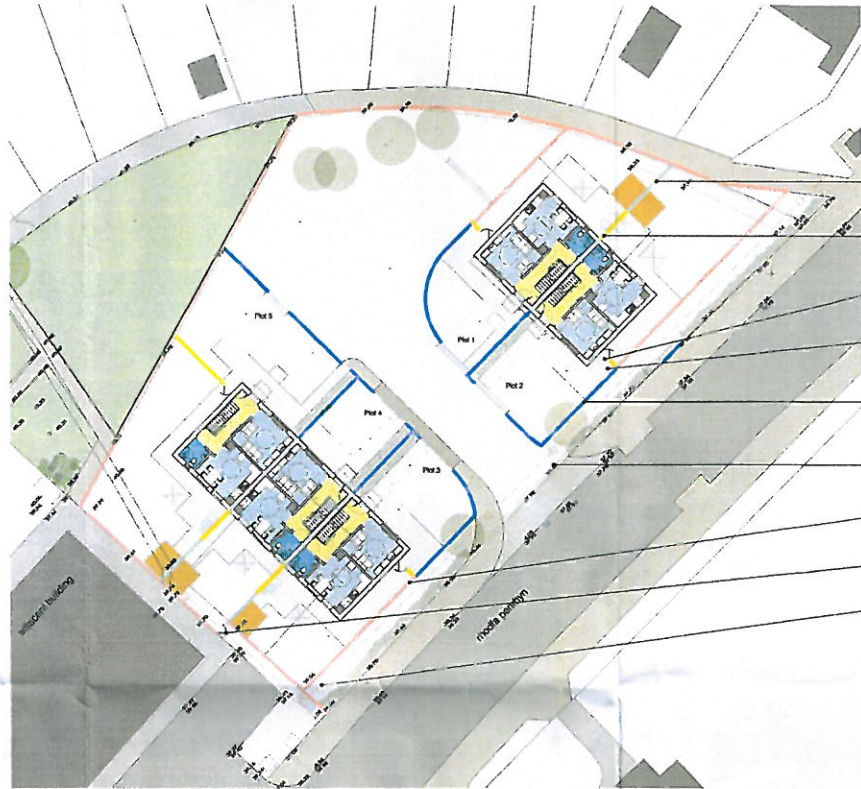
Scale	Drawn By	Checked By	Date
1:50	mc	nm	29.08.14

Job No: 1258 : 201
Sheet No: 2
File: b

CYNGOR GWYNEDD
CYFANGYDD
- 8 BIM 2014
ANAETH CYNL
THRAFNIDWAETH
14/11/2014



1 Site Roof Plan as Proposed
Scale: 1:200

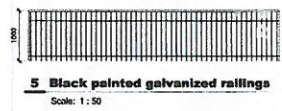
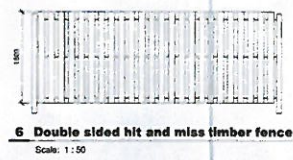
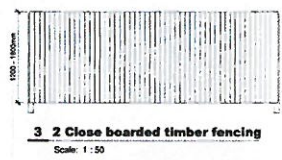


2 Boundary Treatment as Proposed
Scale: 1:200

CYNGOR
CYFANGYDD
- 8 BIM 2014
ANAETH CYNL
THRAFNIDWAETH
14/11/2014

- fencing to be 1.2m High close boarded timber fencing
- fencing up to 2m from dwelling to be 1.2m High close boarded timber fencing to act as a privacy screen
- gates to be provided to gain access to rear of property
- boundary between the front and rear of each dwelling to be provided with 1.8m hi and miss timber fencing for the full width between the adjacent properties
- fencing to the front of each dwelling to be 1000mm high black painted galvanized railings to provide defensible space to the front of all properties
- landscaped buffer zone to be provided as indicated - road verge area to be agreed, all planting to be for maintenance
- 1.8m high hi and miss timber fencing
- access gate to rear of plot 4
- diverted foul drain

- General notes:**
1. This drawing is not to be scaled
 2. All dimensions are approximate and are to be checked on site prior to ordering, manufacturing or forming the basis of a contract. Any discrepancies are to be reported immediately to the architect.
 3. No deviation from this drawing will be permitted without the prior written consent of the Architect.
 4. The drawing is to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical Drawings.
 5. The drawing is to be read in conjunction with the relevant Structural Engineer's drawings, structural calculations and recommendations.



Key to Fencing

- 1.2m High close boarded timber fencing
- 1.8m High close boarded timber fencing
- 1m High black painted galvanized railings
- 1.8m High double sided hit and miss timber fence

**CYLLUN DIM GWYBODAIG
REVISED PLAN**

8/12/14

Rev	Rev	Rev	Rev	Rev
1	2	3	4	5

Project Status: **TENDER**

Fencing, Railings and Gates Specification:

Timber, double sided, hi and miss fencing, minimum 1.8m high to be provided to boundaries enclosing rear gardens adjacent to public areas. Fencing to be designed to ensure privacy and security within rear garden areas. Boards to be 1000mm spaced 20mm apart. 3 sharp galvanized metal wire to be securely fixed to external side of top, bottom and middle rail positions of each board.

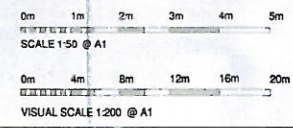
Close boarded fencing 1.20m high to be provided to boundary of rear garden areas as shown on external works plan and to a 2m long privacy screen between adjacent rear gardens. 1.2m high close boarded fencing between adjacent rear gardens as indicated.

All fencing to be fixed to concrete posts @ 2.4m centres. The posts should facilitate connection of timber rails via bolts through the concrete posts.

1.8m high double sided, fiber reinforced glass, minimum width 80mm to be provided to provide pedestrian access between rear and front gardens. Design to match fencing and to be treated, stained and painted construction. Fit temporary connecting row and a half pairs of galvanized strap hinges. Full size latch and bolt.

All metal railings, handrails, guardrails and fences are to be galvanized and painted black unless otherwise required by the local authority. Finings generally are to be hot dip design and a metal railing sample will be required for approval.

1000mm high black painted galvanized railings are to be provided to public paths and to defensible spaces at front gardens.



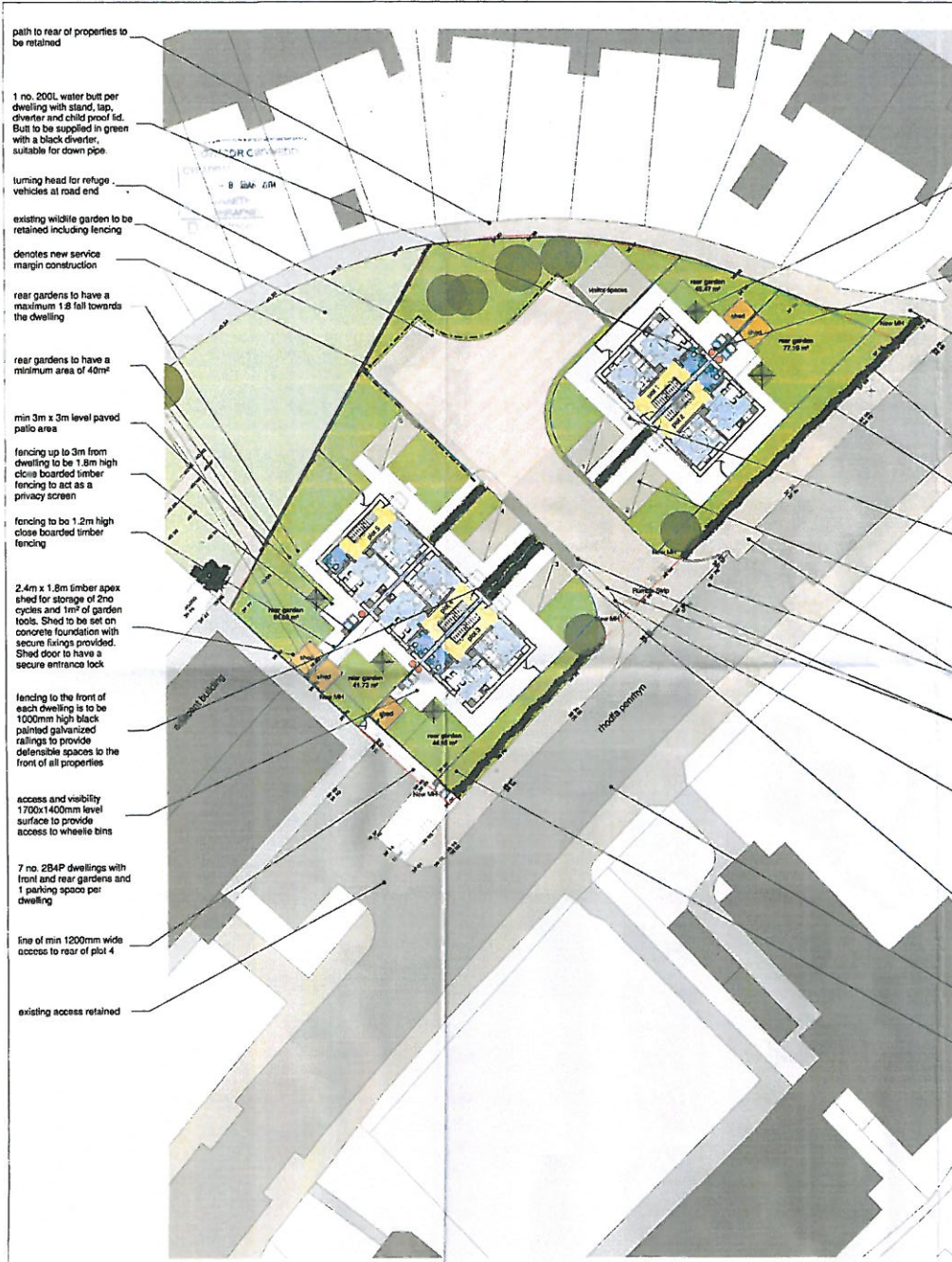
Lovell Mitchell Architects
3 Stanley Street, Chester, CH1 1LS
Tel: +44 (0) 1244 404321
Fax: +44 (0) 1244 404340

22 Andrew Business Centre
22 Andrew Park, LL48, Penrhyn, CH17 1DB
Tel: 01244 516 9971
e-mail: info@lovellmitchell.com
web: www.lovellmitchell.com

Project: **1258 - CCG - Ty Cegin Housing Development, Bangor, LL57 1LR**

Title: **Site Roof Plan and Boundary Treatment as Proposed**

Scale @ A1	Drawn By	Checked By	Date
As Indicated	apl	rm	21.07.14
Job No.	Sheet No.	Rev.	
Drawing Number: 1258	: 103	a	



note:
dwellings are designed to:
- CISH level 3
- WAG and DQR
- Welfare homes
- within 5% of the nominal area as noted in the WAG SHG funded notional areas annexed

external rotary air-drying space to the rear of each dwelling (6m min drying space).

1 no. 55L green recycling box & 2 no. 70L wheelite bins per dwelling (exact details to be agreed with local authority)

existing pathway to rear of properties to be retained - providing access to rear of dwellings

area of public open space to be maintained by CCG - exact details are to be agreed

red line indicates boundary

all dwellings to have 1.2m wide level access to front door

- 1 no parking space to be provided to each dwelling - measuring 2.4 x 4.8m.
- all parking spaces are to be min 2m from any window

existing traffic calming to be relocated

drop kerbs provided at junction of footpath and parking space

125x250mm half battered kerb to new footway construction refer to Cadcam Consulting Engineers drawing ref: Site Layout

Single pc half battered drop kerbs installed to each side of parking bay - new vehicular crossing in footway

existing pathway altered in agreement with highways

diverted foul drain



3D View - from South



3D View - from North

House Plot Garden Areas		
Plot Name	Type	Area
Plot 1	2B4P Semi-detached House	46.5 m ²
Plot 2	2B4P Semi-detached House	77.1 m ²
Plot 3	2B4P Terrace House	44.9 m ²
Plot 4	2B4P Terrace House	41.7 m ²
Plot 5	2B4P Terrace House	64.7 m ²

CYFAD:
- 1 BMS 20M
GWAISANAETH C
THRAFNDIAE L L

General notes:
1. This drawing is not to be used for construction.
2. All dimensions are approximate and are to be checked on site prior to ordering, manufacturing or forming the basis of a decision, any discrepancies are to be reported immediately to the architect.
3. No deviation from this drawing will be permitted without the prior written consent of the Architect.

Number of units to this scheme:

• Semi-detached houses 2B4P:	2 units
• Terrace House 2B4P:	3 units
Total:	5 units

House Plot Areas		
Plot Name	Type	Area
Plot 1	2B4P Semi-detached House	165.5 m ²
Plot 2	2B4P Semi-detached House	202.4 m ²
Plot 3	2B4P Terrace House	168.9 m ²
Plot 4	2B4P Terrace House	138.1 m ²
Plot 5	2B4P Terrace House	266.7 m ²

#	Revision description	By	CHK	DATE
1	Initial design/working drawings by Cadcam Consulting Engineers	AM	AM	02/07/11
2	Revised drawings for the Level	AM	AM	03/11/11
3	Revised drawings for the Level	AM	AM	03/11/11
4	Revised drawings for the Level	AM	AM	03/11/11
5	Revised drawings for the Level	AM	AM	03/11/11
6	Revised drawings for the Level	AM	AM	03/11/11
7	Revised drawings for the Level	AM	AM	03/11/11
8	Revised drawings for the Level	AM	AM	03/11/11
9	Revised drawings for the Level	AM	AM	03/11/11
10	Revised drawings for the Level	AM	AM	03/11/11

Project Status: **TENDER**

Lovell Mitchell Architects
3 Quarry Street, Chester, CH1 2LS
Tel: +44 (0) 1244 604261
Fax: +44 (0) 1244 604260

St Andrew Business Centre
St Andrew Park, Wals, Flintshire, CH71 1JZ
Tel: 0843 515 9921
e-mail: info@lovellmitchell.com
www.lovellmitchell.com

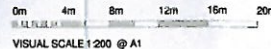
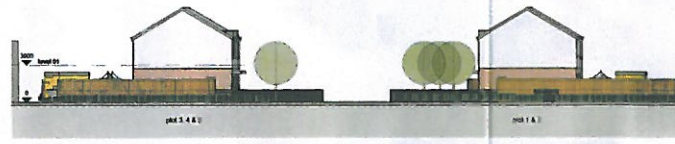
Project: **1258 - CCG - Ty Cegin Housing Development, Bangor, LL57 1LR**

Title: **Site Plan and Elevations as Proposed**

Scale: @ A1	Drawn By: npl	Checked By: cwm	Date: 21.07.14
1:200			
Job No.	Draw No.	Rev.	

Drawing Number: **1258 : 102** (d)

4 Section 2
Scale: 1:200



VISUAL SCALE 1:200 @ A1

1 Proposed Site Plan
Scale: 1:200