

Rhif: 8



Rhif y Cais / Application Number : C14/1043/11/LL

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



Agynwriaeth y map hwn o Ddwydd y Ordnance Survey  
ydrfa masnachol yr Ordnance Survey  
ar ran Rheolwr Llyso E Mawrthid.  
© Hawlfraidi y Goron.  
Mae atgynhyrcho heb ganiadau yn torri  
hawlfridi y Goron a gall hyn arwain at etymol neu achos siffr  
Cynllun Gwynedd - 10002357 - 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.  
Cynllun Gwynedd - 10002357 - 2006

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

Cais Rhif: C14/1043/11/LL  
Dyddiad Cofrestru: 06/11/2014  
Math y Cais: Llawn - Cynllunio  
Cymuned: Bangor  
Ward: Marchog

Bwriad: CODI 6 TY DEULAWR NEWYDD AR FFURF DAU FLOC O 3 TY TERAS 2 LLOFT GYDA GERDDI A LLECYNNAU PARCIO CYSYLLTIOL  
Lleoliad: FFORDD TAN Y BRYN, MAESGEIRCHEN, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1SP

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

#### **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer codi 6 tŷ newydd deulawr ar ffurf dau floc o 3 tŷ teras gyda gerddi cysylltiol ynghŷd a mannau parcio i flaen y tai.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor sydd wedi ei ddiffinio fel canolfan is-ranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'r safle o fewn stâd eang Maesgeirchen ar ymylon y ddinas ac yn safle sydd wedi ei glirio yn weddol ddiweddar o strwythurau a fodolai yno yn flaenorol (cyfres o fodurdai unllawr ).
- 1.3 Mae ffordd bresennol yn arwain at y safle tra fod tai preswyl deulawr yn amgylchynu ar ddwy ochr ynghyd a blociau o fflatiau 4 llawr sydd hefyd gerllaw. Fel a nodwyd, mae'r safle wedi ei glirio ond yn parhau i gynnwys lleiniau caled ble godwyd y modurdai arnynt.
- 1.4 Byddai'r tai yn cynnwys lolfa, cegin/ystafell fwyta a thoiled ar y llawr daear gyda dwy ystafell wely ag ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Oddi allan, byddai gerddi i'r blaen gyda man parcio i gerbyd, gerddi helaeth i'r cefn ynghŷd a sied fechan tra bydd y ddau dŷ pen yn cynnwys gardd ar yr ochr. 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.
- 1.5 Yn ogystal â'r tai eu hunain, mae'r bwriad hefyd yn golygu cynnal newidiadau a gwelliannau i'r ffordd gerllaw yn ogystal â'r palmentydd presennol.
- 1.6 Mae'r wybodaeth ganlynol wedi ei gyflwyno gyda'r cais:
  - Datganiad Dylunio a Mynediad
  - Datganiad effaith Ieithyddol a Chymunedol
- 1.7 Cyflwynir y cais yma i bwyllgor 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:

**AILDDATBLYGU AC AILDDEFNYDDIO TIR A DDEFNYDDIWD EISOES - POLISI STRATEGOL 6** - Rhoddir blaenoriaeth uchel i wneud defnydd addas a phriodol o dir a ddefnyddiwyd o'r blaen sy'n addas i'w ddatblygu neu adeiladau sy'n wag neu ddim yn cael eu defnyddio i'w llawn botensial. Dylai datblygiad wneud y defnydd gorau a mwyaf effeithlon o dir neu adeiladau yn nhermau dwysedd, lleoliad a gosodiad.

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

**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 C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWD O'R BLAEN** - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

**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

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

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.

**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 bolisiau 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

### **2.3 Polisiau 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 Cais C14/0656/11/HD – Hysbysiad i ddymchwel 18 modurdy – caniatwyd 12.08.14. Gwaith wedi ei wneud.

### **4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond mae angen gwybodaeth bellach am drefniant hir dymor Lon y Parc gerllaw er mwyn cynnwys amodau perthnasol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau ond yn cynnig cyngor cyffredinol

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Strategol Tai: Mae'r datblygiad hwn wedi ei adnabod o fewn rhaglen grant unedau llai gan y bydd yn darparu unedau llai o faint gan adael unedau mwy o faint gael eu rhyddhau ar gyfer galw cyffredinol.

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 mae'n safle sydd yn cael ei ystyried fel safle sydd eisoes wedi ei ddatblygu. Mae'r egwyddor o ail-ddatblygu safleoedd fel hyn yn cael eu hystyried yn dderbyniol ag yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

5.1.2 Mae paragraff 4.9.1 o Bolisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 7, 2014) yn datgan y "dylid ffafrio tir a ddatblygwyd o'r blaen (neu dir llwyd), lle bynnag y bo modd, yn hytrach na safleoedd maes..."

5.1.3 Credir fod hyn yn gyson gyda gofynion cyffredinol polisiau C1, C3 a pholisi strategol 6 o'r CDU sydd yn annog a chefnogi cynigion ar gyfer ailddatblygiadau o fewn ffiniau datblygu ac ar safleoedd a ddefnyddiwyd neu datblygwyd o'r blaen.

5.1.4 Cyflwynwyd adroddiadau ac asesiadau perthnasol fel sydd yn ofynnol yn ôl rheoliadau cyffredol a gofynion polisiau A1 ag A2 o'r CDUG.

5.1.5 Credir felly fod y bwriad yn unol â'r polisiau a nodir uchod ac 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 polisiau perthnasol eraill.

### 5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Mae'r safle presennol yn wag ac agored ers dymchwel y modurdai a safai yno yn flaenorol, gyda'r lleiniau concriid caled yn parhau. 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 â blociau o fflatiau 4 llawr.

5.2.2 Mae'r bwriad yma'n golygu datblygiad sydd yn gymharol draddodiadol o ran ei ffurf a'i osodiad gyda gerddi i'r blaen a'r cefnau. 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'n dderbyniol o safbwynt mwynderau gweledol, o ystyried y safle yn ei gyflwr presennol ac o ystyried yr hyn a fwriedir o ran maint, ffurf ac edrychiadau. Credir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisiau B22, B23 a B25.

### 5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3.1 Fel y disgwylir o fewn ardal sydd wedi ei ddatblygu eisoes ac 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 sydd yn ffinio gyda gerddi cefn y tai arfaethedig. Golygai hyn fod pellter o oddeutu 30 metr rhwng cefnau'r tai arfaethedig a rhan agosaf y tai presennol i'r cyfeiriad yma.

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

5.3.2 Mae ffordd bresennol i flaen y safle gyda thai preswyl yr ochr bellaf i'r ffordd, byddai pellter o oddeutu 24 medr rhwng blaen agosaf y tai arfaethedig a'r tai hyn. Mae fflatiau Plas Mabon i un ochr a dyma fyddai'r adeilad agosaf i'r tai arfaethedig, er hynny, ni chredir y byddai'r tai hyn yn cael effaith andwyol ar y fflatiau yma oherwydd mai gerddi fyddai agosaf at yr adeilad ac nid y tai newydd eu hunain.

5.3.3 Credir fod pellter digonol rhwng y tai arfaethedig a thai/fflatiau presennol ac felly ni chredir y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol gormodol ar fwynderau preswyl trigolion presennol nac ar fwynderau cyffredinol yr ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisi B23.

#### 5.4 Materion trafndiaeth a mynediad

5.4.1 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r Uned Drafndiaeth wedi gofyn am gadarnhau i'r hyn a fwriedir ei wneud i ran o Lôn y Parc, sef y ffordd sydd yn rhedeg heibio blaen y safle. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i wyro rhan o'r ffordd yma trwy greu tro yn y ffordd, nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno sydd yn egluro beth fyddai yn digwydd gydag aliniad gwreiddiol y ffordd ag os fyddai'n cael ei gadw fel troedffordd neu fel llecynnau parcio i dai cyfagos.

5.4.2 Nid oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad yn ei gyfanrwydd ond gofynnir am y wybodaeth yma er mwyn ategu amodau perthnasol ar y caniatâd. Ni dderbyniwyd ymateb i'r cais yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ond ni chredir fod y datblygiad fel y dangosir yn annerbyniol o ran ei ffurf gan gynnwys mynediad a darpariaeth parcio. O dderbyn y wybodaeth/cadarnhad uchod, credir y byddai'r datblygiad yn gallu cael ei amodi ac y byddai trwy hynny yn bodloni gofynion polisiâu CH30, CH33 a CH36.

#### 5.5 Materion Ieithyddol

5.5.1 Cyflwynwyd Datganiad effaith Ieithyddol a Chymunedol i gyd-fynd gyda'r cais, fe aseswyd y cynnwys gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd:

- Ni chredir fod natur a graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg
- Mae'r datblygiad o dai fforddiadwy ar gyfer y boblogaeth leol yn debygol o gael effaith positif ar yr ardal leol trwy gadw'r poblogaeth leol yn y gymuned
- Nid yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith ar yr ysgol leol oherwydd fod capasiti digonol i ymdopi ag unrhyw gynnydd yn nifer o plant yn deillio o'r datblygiad

#### 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 gyda 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).

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

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 fuddaliadau tai, mae'n rhoi 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 tir llwyd addas ar gyfer ei ddatblygu arno ac mae'r bwriad ei hun o ran cynnig unedau byw ar gyfer diwallu'r angen am dai fforddiadwy yn cael ei ystyried yn dderbyniol.

6.2 O ystyried yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostynedig i dderbyn cadarnhad ynglŷn â'r newidiadau arfaethedig i Lôn y Parc.

## **7. Argymhelliad:**

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn manylion pellach gan yr ymgeisydd yn ymwneud gyda'r trefniadau ynglŷn â Lôn y Parc a derbyn cadarnhad gan yr Uned Drafnidiaeth fod y trefnadau yma'n 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 : C14/1043/11/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 Llyfrau Ei Mawrhydi.  
© Hawffraint y Goron.  
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawffraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.  
Cynllun 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.  
Cynllun Gwynedd - 100023387 - 2006

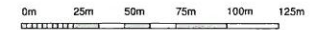




**1 Site Plan as Existing**  
Scale: 1:200



**2 Location Plan**  
Scale: 1:1250



SCALE 1:1250 @ A1

Site Area: 1513.4m<sup>2</sup>

houses in adjacent area are generally semi-detached or terrace housing on street parking

footpath to adjacent building with stepped section

4-storey adjacent building

access handstanding

open access to garage units

access to this dwelling is across CCG owned land, exact details of this need to be agreed. Assumed telegraph pole at this point

1	Drawn by	Author	28/10/14
2	Checked by	Checker	21/11/14
3	Drawn by	Author	28/10/14
4	Checked by	Checker	21/11/14

**PLANNING PERMISSION**

Lowlock Mitchell Architects  
9 Stanley Street, Bangor, LL57 1SP  
Tel: 01850 510124  
Fax: 01850 510123  
St Andrew's Park, Mold, Flintshire, CH7 13B  
Tel: 01850 510121  
www.lowlockmitchell.co.uk

Project:  
**CCG - Tan Y Bryn Housing Development, Maesgeirchen, Bangor, LL57 1SP**

Title:  
**Location Plan and Site Plan as Existing**



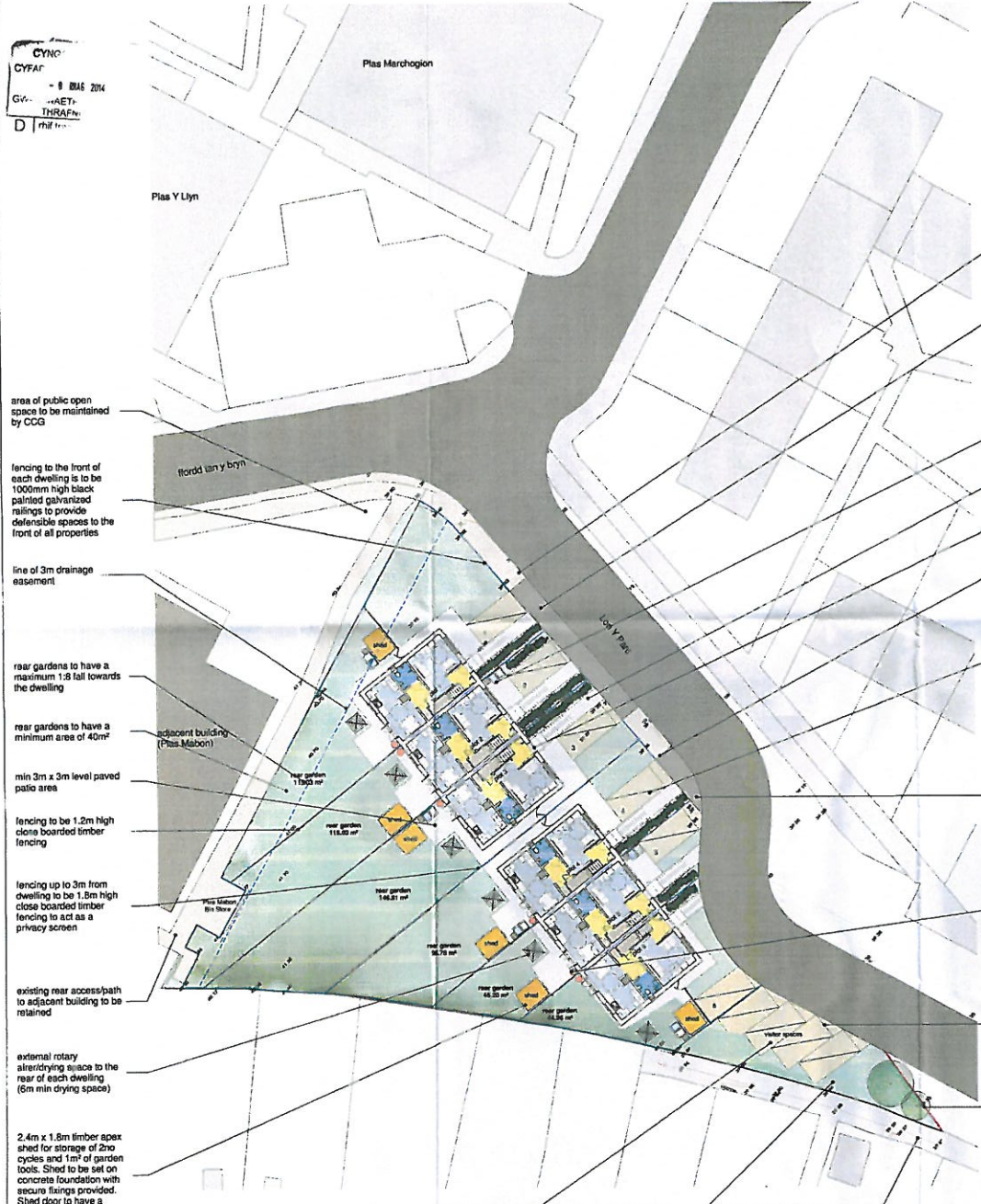
VISUAL SCALE 1:200 @ A1

Scale @ A1	Drawn By	Checked By	Date
As indicated	Author	Checker	05/07/13

Job No	Sheet No	File

Drawing Number: 1259 : 101 (b)

CYN  
CYFAR - 8 BAE 204  
GWASAWAETH TRAFACIOL  
D mlf trac



**1 Site Plan as Proposed**  
Scale: 1:200

note:  
dwellings are designed to:  
- C1SH level 3  
- WAG and DOR  
- lifetime homes  
- within 5% of the nominal area as noted in the WAG  
- SHG funded notional areas annexed

houses in adjacent area are generally semi-detached or terrace housing on street parking

single pc half battered drop kerbs installed to each side of parking bay - new vehicular crossing in footway refer to Cadam Consulting Engineers drawing

125x250mm half battered kerb to new footway construction

storage of non-recyclable waste and recyclable household waste - bin storage space adequately sized to take Gwynedd Council bins/bags/boxes (240L)

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

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

level threshold to be provided to all dwellings

drop kerbs provided at junction of footpath and parking space

1 no parking spaces to be provided to each dwelling measuring 2.4m x 4.8m, with 900mm provision for disability parking requirements - all parking spaces are to be min 2m from any window

traffic calming measures and bollards to be positioned in agreement with highways

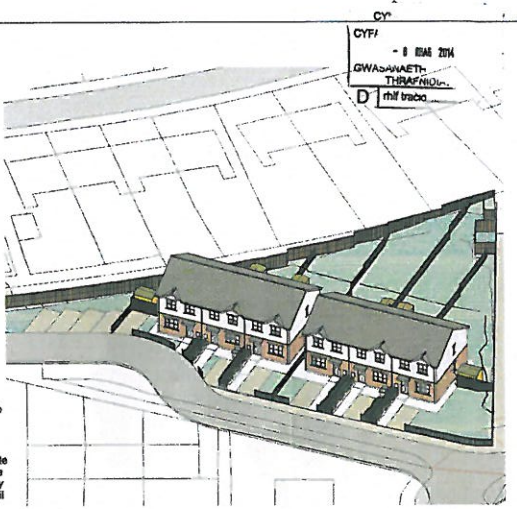
line of min 1800mm wide pavement to side of entrance roadway

1 no. 150L water butt (600mm x 900mm) per dwelling on 300mm stand provided to RW/P, sited on a handstanding area. Automatic overflow, access for cleaning & basic diverter also provided with tap, diverter and child proof lid. Butt to be supplied in green with a black diverter, suitable for down pipe. Automatic overflow, access for cleaning & basic diverter also provided

drop kerbs provided at junction of highway and parking space

refer to Cadam Consulting Engineers drawing  
red line indicates site boundary

**4 Site Section**  
Scale: 1:200



**2 3D View - from South**



**3 3D View - from North**



**4 Site Section**  
Scale: 1:200  
VISUAL SCALE 1:200 @ A1

Notes

House Plot Garden Areas		
Plot	Type	Area
Plot 1	2B4P Terrace House	45.0 m <sup>2</sup>
Plot 2	2B4P Terrace House	45.2 m <sup>2</sup>
Plot 3	2B4P Terrace House	96.8 m <sup>2</sup>
Plot 4	2B4P Terrace House	146.8 m <sup>2</sup>
Plot 5	2B4P Terrace House	126.7 m <sup>2</sup>
Plot 6	2B4P Terrace House	115.0 m <sup>2</sup>

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.

Number of units to this scheme:  
• Terrace House 2B4P: 6 units  
**Total: 6 units**

House Plot Areas		
Plot	Type	Area
Plot 1	2B4P Terrace House	294.3 m <sup>2</sup>
Plot 2	2B4P Terrace House	222.3 m <sup>2</sup>
Plot 3	2B4P Terrace House	263.3 m <sup>2</sup>
Plot 4	2B4P Terrace House	215.3 m <sup>2</sup>
Plot 5	2B4P Terrace House	138.1 m <sup>2</sup>
Plot 6	2B4P Terrace House	142.7 m <sup>2</sup>

2B4P Terrace House GIA	
Level	Area

Notes:  
Rear gardens to have a usable area of min 40m<sup>2</sup>, with a min paved area of 20m<sup>2</sup>, easily reached from rear door.  
Gardens to have no usable area sloping towards the dwellings of 1:8 or away from the dwellings of 1:12.  
Street Lighting to be confirmed.  
Note: drop kerbs to be provided

**CYNLLUN DWYGIEDIG  
REVISED PLAN**  
Deddf Gyhoeddiadaeth 1988, 1988  
Llosgysigedig ym 05.12.14  
Llosgysigedig ym 14.12.14

Item	Rev	Date	By	Checked	Date
1. Revised for Tender	01	05.12.14			
2. Update rear garden area	02	16.12.14			
3. Update ground level and drainage	03	16.12.14			
4. Update ground level and drainage	04	16.12.14			
5. Update ground level and drainage	05	16.12.14			
6. Update ground level and drainage	06	16.12.14			
7. Update ground level and drainage	07	16.12.14			
8. Update ground level and drainage	08	16.12.14			
9. Update ground level and drainage	09	16.12.14			
10. Update ground level and drainage	10	16.12.14			

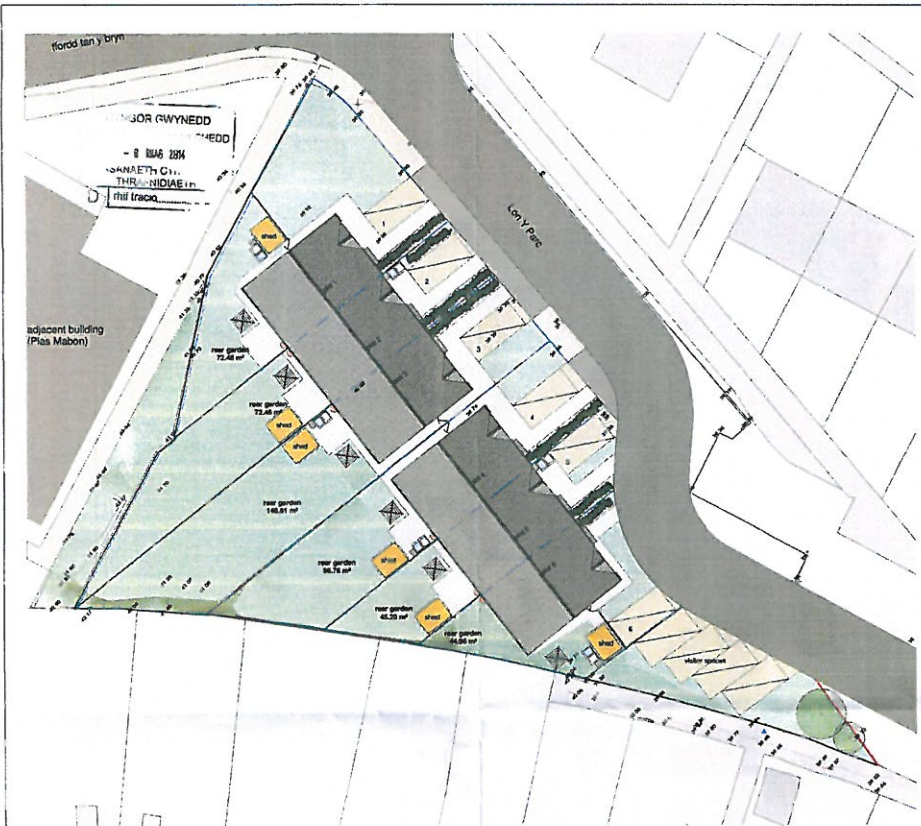
Project Status: **TENDER**

Lovell Mitchell Architects  
3 Stanley Street, Chester, CH1 2LE  
Tel: +44 (0) 1244 404321  
Fax: +44 (0) 1244 404340  
St Andrew's Business Centre  
St Andrew's Park, Mersey, Prescot, CH1 1EQ  
Tel: 0845 515 9921  
e-mail: info@lovellmitchell.com  
web: www.lovellmitchell.com

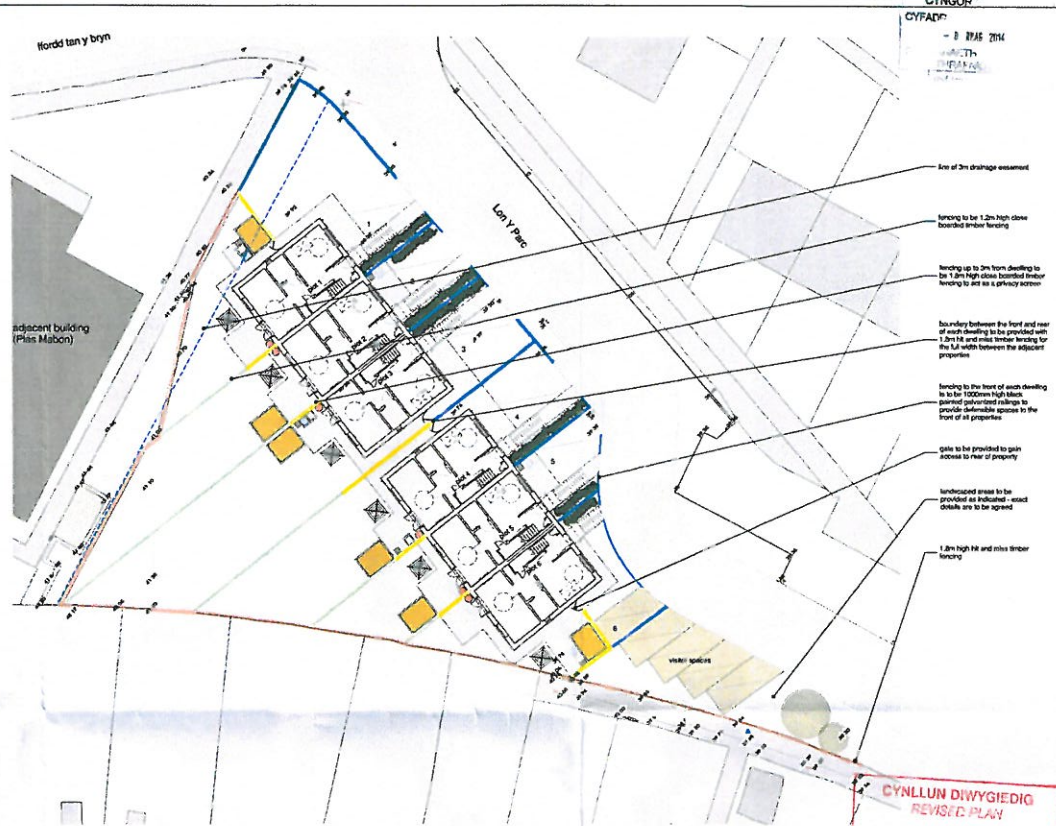
Project:  
**CCG - Tan Y Bryn Housing Development, Maesgerchen, Bangor, LL57 1SP**

This  
**Site Plan and Elevations as Proposed**

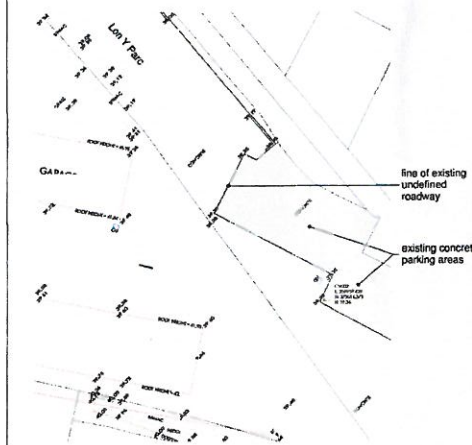
Scale	Drawn By	Checked By	Date
1:200	apl	nm	29.07.14
Job No	apl	nm	Rev
1259	102	1	



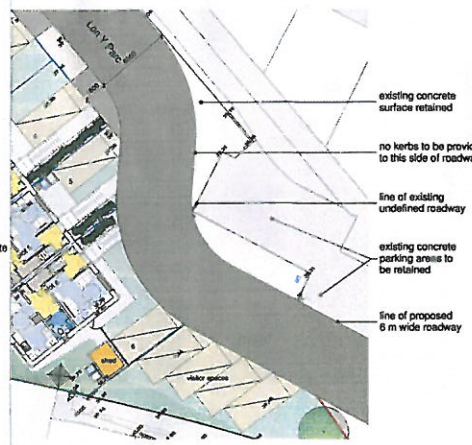
**1 Site Roof Plan as Proposed**  
Scale: 1:200



**2 Boundary Treatment as Proposed**  
Scale: 1:200



**6 Road Layout as Existing**  
Scale: 1:200



**7 Road Layout as Proposed**  
Scale: 1:200



**3 Close boarded timber fencing**  
Scale: 1:50



**4 Double sided hit and miss timber fence**  
Scale: 1:50

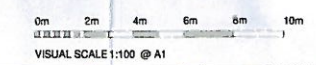


**5 Black painted galvanized railings**  
Scale: 1:50

**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

**Fencing, Railings and Gates Specification:**  
Timber, double sided, hit and miss fencing, minimum 1.8m high, to be provided to boundaries enclosing rear gardens adjacent to public roads. Fencing to be designed to ensure privacy and security within rear garden areas. Boards to be 100mm spaced Green span, 2 strand galvanized metal wire to be securely fixed to external side of top, bottom and corner rail positions of each board.  
**Close boarded fencing** 1.8m high to be provided to boundary of rear garden areas as shown on external works plan and a 2.0m high Green span between adjacent rear gardens. 1.2m high close boarded fencing between adjacent rear gardens all as indicated.  
All fencing to be fixed to concrete base @ 2m centres. The posts shall facilitate connection of timber rails via both through the concrete base.  
1.8m high lockable timber personnel gates, minimum width 900mm to be provided to provide pedestrian access between rear and front gardens. Design to match fencing and to be framed, ledged and braced construction. Fit landscaping comprising one and a half pairs of galvanized strap hinges. Suffolk latch and lock.  
All metal railings, handrails, gateposts and fences are to be galvanized and painted black unless otherwise required by the local authority. Fixings generally are to be 'bolt-tight' design and a metal railing sample will be required for approval.  
1000mm high black painted galvanized railings are to be provided to public footpath and to definable spaces of front gardens.



**CYNLLUN DIWYGIEDIG**  
REVISI O PLAN  
C12-14  
CMA

- General notes:**
- This drawing is not to be locked.
  - 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.
  - No deviation from this drawing will be permitted without the prior written consent of the Architect.
  - This drawing is to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical drawings.
  - This drawing is to be read in conjunction with the relevant Structural Engineer's work, structural calculations and recommendations.

Rev	Revision description	Drawn	Checked	Date
1	Issue for tender	apl	nm	08.11.14
2	Issue for tender	apl	nm	08.11.14
3	Issue for tender	apl	nm	02.11.14
4	Issue for tender	apl	nm	01.11.14

**TENDER**

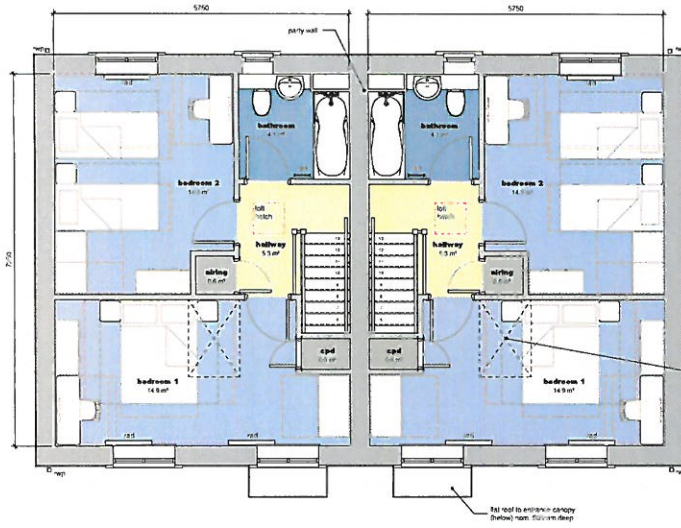
**Levelock Mitchell Architects**  
3 Stanley Street, Chester, CH1 2LS  
Tel: +44 (0) 1244 406251  
Fax: +44 (0) 1244 406240  
  
29 Andrew Road, Bangor, Gwynedd, LL57 1SP  
Tel: 01423 515 902  
e-mail: admin@levelockmitchell.com  
web: www.levelockmitchell.com

Project  
**CCG - Tan Y Bryn Housing Development, Maesgerichan, Bangor, LL57 1SP**

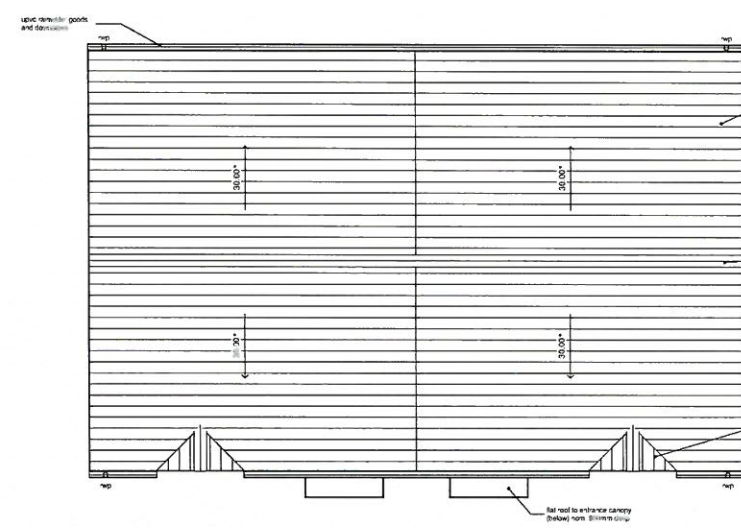
The  
**Site Roof Plan and Boundary Treatment as Proposed**

Scale @ A1	Drawn by	Checked by	Date
As indicated	apl	nm	29.07.14
	Job No.	Sheet No.	Rev.

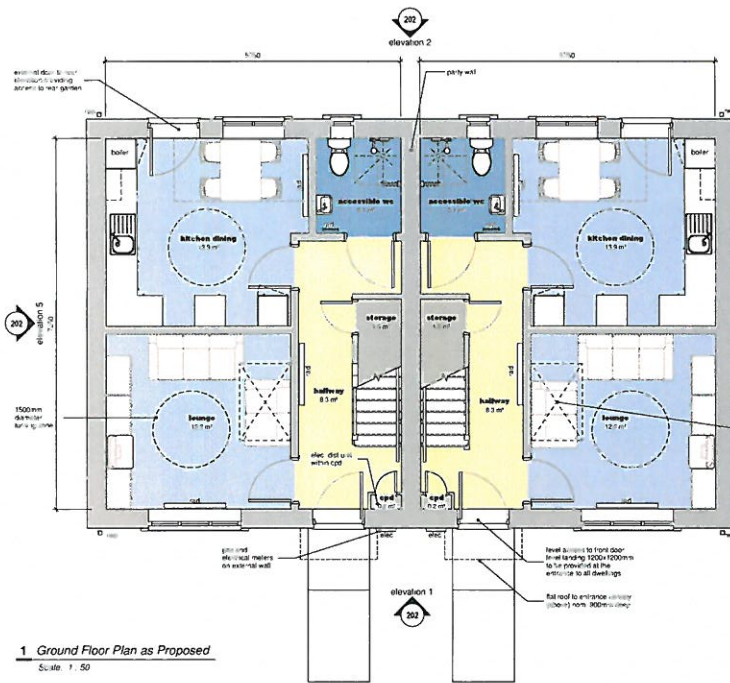
Drawing Number: **1259 : 103** d



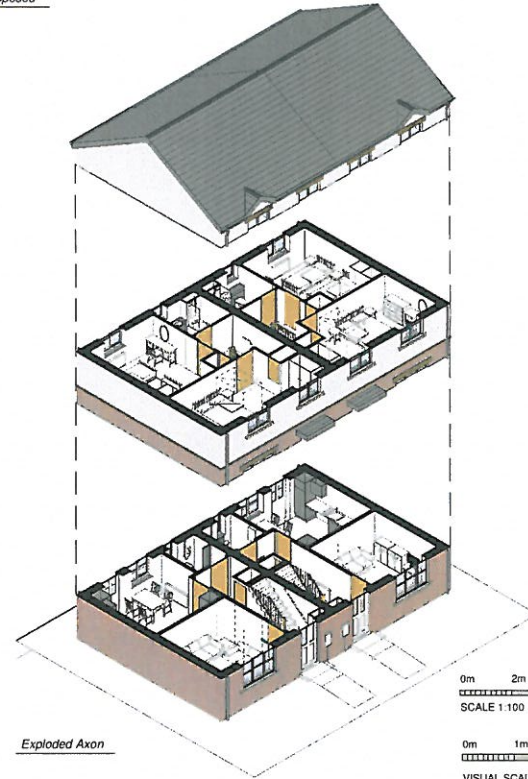
2 First Floor Plan as Proposed  
Scale: 1:50



3 Roof Plan as Proposed  
Scale: 1:50



1 Ground Floor Plan as Proposed  
Scale: 1:50



Exploded Axon

**Notes:**  
**General notes:**  
1. This document is not to be scaled.  
2. All dimensions are in millimeters and are to the centerline, unless otherwise stated.  
3. No dimensions are to be taken from the centerline of any element unless otherwise stated.  
4. The drawings are to be read in conjunction with all the relevant Mechanical and Electrical specifications.  
5. This drawing is to be read in conjunction with the relevant Structural Engineering, Structural calculations and relevant clauses.

**2BAP Wide House - Gross Internal Area**

Level	Area
00 ground floor	141.00 m <sup>2</sup>
01 first floor	141.00 m <sup>2</sup>
<b>Grand total 2</b>	<b>282.00 m<sup>2</sup></b>

**2BAP Wide House - GF Room Areas**

Room Name	Area
accessible wc	2.00 m <sup>2</sup>
bed	14.80 m <sup>2</sup>
bathroom	4.70 m <sup>2</sup>
living/dining	31.80 m <sup>2</sup>
storage	12.70 m <sup>2</sup>
<b>Grand total 6</b>	<b>56.20 m<sup>2</sup></b>

**2BAP Wide House - FF Room Areas**

Room Name	Area
living	15.90 m <sup>2</sup>
bedroom 1	14.80 m <sup>2</sup>
bedroom 2	14.80 m <sup>2</sup>
bed	2.00 m <sup>2</sup>
storage	12.70 m <sup>2</sup>
<b>Grand total 6</b>	<b>59.20 m<sup>2</sup></b>

**PLANNING PERMISSION**

LoveLock Mitchell Architects  
1525 - CCG - Ty Cegin Housing Development, Bangor, LL57 1LR  
Tel: +44 (0) 1854 407100  
Fax: +44 (0) 1854 407101  
www.love-lock-mitchell.com

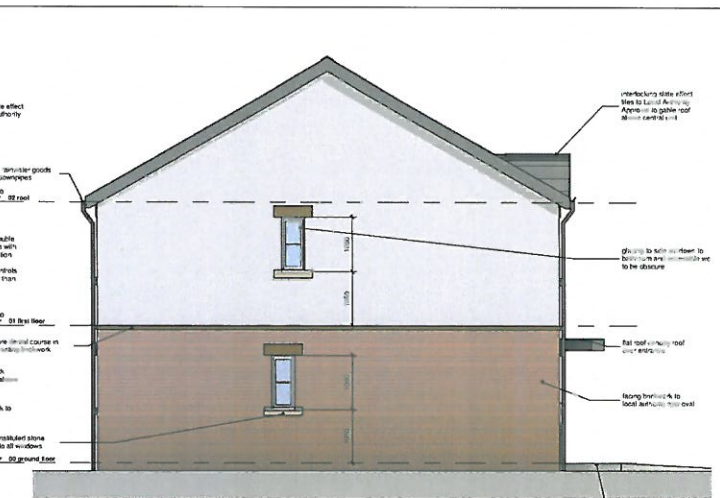
Project:  
**1258 - CCG - Ty Cegin Housing Development, Bangor, LL57 1LR**  
Title:  
**2-bed House - GA Floor Plans and 3D Views as Proposed**

Scale	Drawn by	Checked by	Date
1:50	mmc	mm	29.08.14
	JMK	TJW	
	mm		

Drawing Number: **1258 : 201**



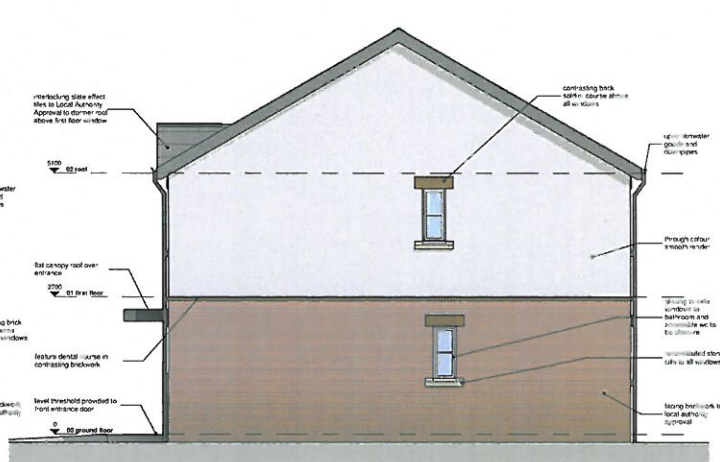
**1 Front Elevation**  
Scale: 1:50



**2 Side elevation - brick**  
Scale: 1:50



**3 Rear elevation**  
Scale: 1:50



**4 Side elevation - render**  
Scale: 1:50

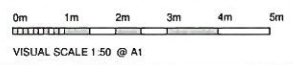
- Notes**
- General notes:**
1. This drawing is not to be scaled.
  2. All dimensions are given unless noted otherwise. All dimensions are to be finished unless stated to the contrary.
  3. No dimensions from this drawing will be permitted without the prior written consent of the architect.
  4. This 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 Engineering drawings.

PLANNING PERMISSION			
1. Based for Planning	AP	AP	4
2. Particular Description	AP	AP	4
3. Particular Description	AP	AP	4

**Lowlock Mitchell Architects**  
 51 Andrew Road, Cardiff, CF11 2JG  
 Tel: 0300 1234 5678  
 Fax: 0300 1234 5678  
 51 Andrew Road, Cardiff, CF11 2JG  
 Tel: 0300 1234 5678  
 Email: info@lowlockmitchell.com  
 Web: www.lowlockmitchell.com

**Project**  
 Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyf  
 Housing Development  
 Tan y Bryn, Maes Geirchen - Bangor

**Title**  
 2B4P Dwellings - Terrace - Elevations  
 as Proposed



Drawn By	Checked By	Date
apl	apl	25/07/14

Job No: 1259  
 Sheet No: 202  
 Rev: b