

Rhif: 6

 Rhif y Cais / Application Number : C14/1221/11/LL

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



Allyn ydych chi hysbysu i'r Swyddfa Cymorth a'r Swyddfa Cynllunio os oes gennych chi unrhyw gwestiynau. Dim i raddfa.  
If you have any queries, please contact the Planning and Support Offices. Not to scale.

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.  
Unauthorized reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.  
Ordnance Survey - 100020287 - 2015

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C14/1221/11/LL  
Dyddiad Cofrestru: 05/01/2015  
Math y Cais: Llawn - Cynllunio  
Cymuned: Bangor  
Ward: Dewi

Bwriad: DYMCHWEL SWYDDFEYDD GWAG PRESENNOL A CHODI 3 ADEILAD AR WAHAN I GYNNWYS 12 UNED BYW 1 YSTAFELL WELY YNGHYD A CHREU LLECYNNAU PARCIO  
Lleoliad: HAFOD ELFYN, Ffordd Penrhos / PENRHOS ROAD, BANGOR, GWYNEDD, LL572BX

**Crynodeb o'r Argymhelliad:** CANIATÁU GYDA AMODAU

### 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yma yn gais llawn i ddymchwel adeilad deulawr presennol a chodi tri adeilad deulawr newydd ar wahân i gynnwys cyfanswm o 12 uned byw 1 ystafell wely ynghyd a chreu ffordd fynedfa a mannau parcio.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor sydd wedi ei ddiffinio fel canolfan isranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'r lleoliad yn rhan o safle stad breswyl rhannol ddatblygedig a chymharol newydd Llys Adda a thu cefn i adeilad rhestredig Hafod Elfyn sydd bellach yn cael ei ddefnyddio fel meithrinfa ddydd i blant ond a fu yn y gorffennol, yn bencadlys i Gyngor Cefn Gwlad Cymru.
- 1.3 Mae cyffordd safonol a ffordd bresennol yn arwain i mewn i'r safle oddiar ffordd brysur Ffordd Penrhos gerllaw gyda thai preswyl deulawr o amrywiol faint a gosodiad o fewn stâd Llys Adda. Mae'r safle presennol yn ffurfio rhan o faes parcio hanesyddol Hafod Elfyn ac yn cynnwys llain galed ffurfiol. Mae llecyn o dir sydd wedi ei warchod fel llecyn agored rhwng safle'r cais hwn a gweddill y stâd sydd yn cynnwys nifer o goed aeddfed. Mae gerddi cefn tai preswyl ar Ffordd Penrhos yn ymestyn ac yn ymylu gyda rhan o'r safle tra fod tai stad Bryn Adda ymhellach wedyn ond ar lefel tir sylweddol yn uwch. Mae'r adeilad sydd i'w ddymchwel yn adeilad deulawr tô gwastad sydd yn bennaf yn wâg o'i ddefnydd fel swyddfeydd fel ag yr oedd. Er hynny, mae peth ddefnydd presennol iddo ar y llawr daear fel swyddfa safle (site office) ynghlwm â datblygiad stâd Llys Adda.
- 1.4 Byddai'r unedau byw yn cynnwys lolfa/cegin/ystafell fwyta, ystafell wely ac ystafell ymolchi. Oddi allan, byddai gerddi yn amgylchynu'r adeiladau gyda mannau parcio cysylltiol i gerbydau. Bwriedir codi ffens bren safonol o fewn y safle tra bod mannau cadw ysbwriel hefyd yn cael eu darparu. Gorffennir y tai yn allanol yn bennaf gyda rendr llyfn, tra bod nodweddion trawiadol yn cael eu cynnwys megis ffenestri bae gyda llechi crog ar y blaen, sil ffenestr o garreg gyda ffenestri a drysau upvc a tho o lechen naturiol.
- 1.5 Yn ogystal â dymchwel yr adeilad presennol a chodi'r adeiladau eu hunain, mae'r bwriad hefyd yn golygu ail ffurfio'r mynediad presennol oddi ar ffordd y stâd gan sicrhau mynediad safonol tuag at yr unedau tra hefyd yn creu mynediad ar wahân tuag at lecynnau parcio preifat ynghlwm a'r feithrinfa gerllaw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

1.6 Mae'r wybodaeth ganlynol wedi ei gyflwyno gyda'r cais:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Aseiad effaith Ieithyddol a Chymunedol
- Datganiad Cynllun Teithio
- Arolwg Ecolegol
- Cynllun Cyfyngiad Coed

1.7 Mae Gorchymyn Gwarchod Coed, cyfeirnod A85, wedi ei gadarnhau ar gyfer y safle cyfan yma.

1.8 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. Polisiau 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:

**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 aseiad amgylcheddol neu aseuadau 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 B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG** - Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd leol.

**POLISI B19 - COED, COEDLANNAU A GWRYCHOEDD A SY'N CAEL EU GWARCHOD** - Caniatáu cynigion fydd yn golygu colli neu ddifrod i goeden, coedlan neu wrych sy'n cael eu gwarchod dim ond pan fydd buddion economaidd a/neu gymdeithasol y datblygiad yn gwrthbwysu unrhyw niwed.

**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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 23/03/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

**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 DDEFNYDDIWDYD O'R BLAEN** - Cymradwyir 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 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.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 23/03/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

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 C11/0112/11/LL – cais llawn i godi 42 tŷ newydd yn cynnwys 14 tŷ fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiol – caniatwyd 24.02.12

3.2 Cais C11/0135/11/CR – cais rhestredig i ddymchwel estyniad cefn – caniatwyd 10.12.12

3.3 Yn ogystal â'r ceisiadau uchod mae nifer o geisiadau eraill hefyd wedi eu cyflwyno mewn perthynas â'r safle yma gan gynnwys diwygio gorffeniadau, gwaith i goed wedi eu gwarchod ayyb.

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad cyn belled â'u bod ar gyfer defnydd preswyl parhaol a dim i fyfyrwyr.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, awgrymu cynnwys amodau a chyngor safonol. Sonnir nad yw dyluniad y ffordd fynediad oddi ar ffordd y stâd yn cyrraedd safonau mabwysiadu safonol, tybir felly y bydd yn aros ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Awgrymu cynnwys amod safonol parthed cytuno ar gynllun gwaredu dŵr wyneb, sonnir am yr angen i weithredu ar sylw'r swyddog Bioamrywiaeth a sylw cyffredinol am y datblygiad.

Dŵr Cymru: Amodau a chyngor safonol.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Cydnabod canlyniadau'r arolwg ecolegol, awgrymu cynnwys amodau perthnasol.

Swyddog Coed: Dim sylw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Swyddog Cadwraeth: Mae'r safle wedi ei leoli tu ôl i Hafod Elfyn sydd yn adeilad rhestredig gradd II. Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel adeilad eithaf modern i'r cefn sydd eisoes wedi cael caniatâd i'w ddymchwel ynghyd a chodi anheddau newydd. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan na ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar edrychiad, cymeriad na gosodiad yr adeilad rhestredig.

Uned Strategol Tai: Argymhell cynnwys cyfran o dai fforddiadwy.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, rhybudd yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cynnod hysbysebu wedi dod i ben ar a derbyniwyd llythyr yn gwrthwynebu ar sail:

- Er nad oes gwrthwynebiad i'r egwyddor o ddymchwel ac ail-godi, gwrthwynebir y cynnig fel y dangosir gan fod y datblygiad yn agos i erddi tai Ffordd Penrhos fyddai'n creu pryder o ran gor-edrych.

## 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 oherwydd ei ddefnydd blaenorol fel maes parcio. 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. Yn ogystal, credir fod y safle oherwydd ei leoliad o fewn y ffin datblygu hefyd yn dderbyniol o safbwynt egwyddor ar gyfer codi tai/unedau byw newydd sydd yn unol â gofynion polisi CH3.

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 glas..."

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 yn hanesyddol, wedi cynnwys llecynnau parcio ar lain caled i wasanaethu adeilad Hafod Elfyn. Ystyrir fod y safle yn un a ddefnyddiwyd o'r blaen, ag o ystyried ei leoliad i gefn yr adeilad yma ag ar lefel tir sydd yn sylweddol is, mae

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

mewn lleoliad sydd i ffwrdd o edrychiadau cyhoeddus amlwg. Er hynny, mae'n safle sydd o fewn ardal adeiledig ddwys, yn bennaf, tai preswyl o amrywiol edrychiadau a maint/ffurf gan gynnwys tai newydd Llys Adda.

5.2.2 Mae'r bwriad yma'n cynnig datblygiad sydd yn gymharol draddodiadol o ran ei ffurf a'i osodiad gyda nodweddion sy'n cyfleu rhai elfennau a welir yn wasgaredig o fewn yr ardal gyfagos. Nid oes patrwm unffurf i adeiladau 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 ei leoliad ac o ystyried yr hyn a fwriedir o ran maint, ffurf ac edrychiadau. Credir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisïau 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 gardd cefn un o'r adeiladau y bwriedir ei godi.

5.3.2 Mae pellter o oddeutu 3 medr rhwng cefn yr adeilad agosaf a'r ffin sydd yn bodoli rhwng y safle a gardd cefn yr eiddo agosaf ( tai ar Ffordd Penrhos ). Mae ffens bresennol wedi ei gosod ar y ffin yma tra bod cymysgedd o berthi a choed yn wasgaredig gerllaw. Bwriedir cynnwys amod yn gofyn am gynllun tirlunio i'w gymeradwyo er mwyn ychwanegu at bresenoldeb coed a pherthi ar y safle fyddai'n gwella'r ddarpariaeth o dirlunio mewn ymateb i'r datblygiad arfaethedig yma.

5.3.3 Ni chredir y byddai'r datblygiad yma yn cael effaith andwyol gormodol ar fwynderau preswyl trigolion presennol nac ar fwynderau cyffredinol yr ardal i raddau sylweddol yn fwy na'r hyn sydd eisoes yn bodoli. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisi B23.

### 5.4 Materion trafndiaeth a mynediad

5.4.1 Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafndiaeth, er hynny maent yn cyfeirio yn eu sylwadau nad yw dyluniad y ffordd stad yn cydymffurfio gyda safonau cyfredol.

5.4.2 Er eglurdeb, mae'r ffordd i mewn i stad Llys Adda ei hun wedi cael ei fabwysiadu gan y Cyngor, ac ni fydd hyn yn newid. Mae dyluniad y ffordd sydd yn destun y cais yma yn cynnwys rhai agweddau nad yw'n bodloni safonau megis ffurf a gosodiad.

5.4.3 Er hynny, nid yw hyn yn ei wneud yn gwbl annerbyniol o safbwynt cynllunio, credir y byddai'r datblygiad yn gallu cael ei amodi ac y byddai trwy hynny yn bodloni gofynion polisïau CH30, CH33 a CH36.

### 5.5 Materion Bioamrywiaeth/Coed

5.5.1 Cyflwynwyd arolwg ystlumod mewn perthynas â'r bwriad i ddymchwel yr adeilad presennol sydd ar y safle. Ystyriwyd cynnwys yr asesiad, y canlyniadau a'r mesurau lliniaru bwriedig gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor. Yn dilyn hynny, awgrymir er nad oes tystiolaeth o ystlumod yn clwydo yn yr adeilad, mae nodweddion a ffurf yr adeilad yn addas ar gyfer defnydd gan rywogaethau wedi eu gwarchod ac felly dylid cynnwys amod perthnasol er mwyn diogelu bywyd gwyllt.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.5.2 Trwy wneud hynny, credir fod y bwriad yn addas a'i fod felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B20.

5.5.3 Mae Gorchymyn Gwarchod Coed wedi ei gadarnhau ar gyfer safle Llys Adda. Er hynny, mae'r cais hwn ar gyfer datblygiad oddi mewn i ardal sydd eisoes wedi ei ddatblygu ac felly nid oes coed presennol o fewn ardal y datblygiad arfaethedig. Mae manylion ar ffurf cynllun manwl wedi ei gyflwyno sydd yn dangos lleoliad y coed agosaf ag ar sail hynny, derbyniwyd cadarnhad gan Swyddog Coed y Cyngor na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar goed sydd wedi eu gwarchod. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ag yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B19.

## 5.6 Hanes cynllunio perthnasol

5.6.1 Fe welir o'r hanes cynllunio blaenorol fod caniatâd adeilad rhestredig (cyf. C11/0135/11/CR) eisoes wedi ei roi i ddymchwel yr adeilad sydd yn destun y cais presennol. Roedd 'pont droed' ddyrchafedig yn ei gysylltu gydag adeilad Hafod Elfyn ei hun ar un adeg, mae'r bont yma bellach wedi ei thynnu. Oherwydd y cysylltiad uniongyrchol yma, ystyriwyd fod yr adeilad (er yn llawer diweddarach ag o adeiladwaith gwahanol i adeilad Hafod Elfyn) oherwydd ei gyswllt uniongyrchol gydag adeilad rhestredig Hafod Elfyn, hefyd yn rhestredig.

5.6.2 Mae'r caniatâd adeilad rhestredig yma yn parhau yn fyw, ni chredir fod yr ystyriaethau yn ymwneud a'r bwriad i ddymchwel wedi newid o'r hyn a ystyriwyd yn y gorffennol ac felly credir fod dymchwel yr adeilad yma yn parhau yn dderbyniol ac nad oes angen unrhyw ystyriaethau pellach o safbwynt caniatâd adeilad rhestredig.

5.6.3 Fe welir o sylwadau blaenorol, nad oes gan y Swyddog Cadwraeth unrhyw bryderon o safbwynt y bwriad i ddymchwel nag ychwaith, yr adeiladau newydd sydd i'w codi. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ag yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B3.

## 5.7 Materion Ieithyddol

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

- Ni chredir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg.
- Mae canran gymharol isel o siaradwyr Cymraeg yn yr ardal hon o Fangor, yn enwedig, felly, yn wardiau Glyder a Dewi o'i gymharu â Gwynedd yn ei gyfanrwydd.
- Ni chredir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol andwyol yn y boblogaeth. Mae gan Fangor boblogaeth uchel, yn enwedig, felly o ran poblogaeth myfyrwyr. Dylid ystyried y potensial y byddai'r tai yn cael eu prynu gan weithwyr di-Gymraeg Ysbyty Gwynedd neu'r Brifysgol neu gael eu rhentu i fyfyrwyr.
- Gan nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cynnig elfen o dai fforddiadwy, mae'n anodd dweud os fyddai'r tai yn wirioneddol fforddiadwy i aelwydydd lleol. Mae posibilrwydd na fyddai pobl leol Cymraeg eu hiaith mewn sefyllfa i brynu tai ar y farchnad agored. Mae hyn yn bwysig wrth ystyried y cyfraddau fforddiadwyedd ym



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Mangor. Bydd angen sicrhau bod yr unedau perthnasol yn fforddiadwy ac yn ddeniadol i unigolion lleol sydd mewn angen am dai fforddiadwy o ran eu math a'u daliadaeth yn y lle cyntaf ac yn y dyfodol.

- Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith niweidiol ar yr Ysgol Gynradd leol.
- Dylai'r datblygiad wella'r amgylchedd gweledol a gwneud yr ardal yn le mwy deniadol i fyw ynddo.

## 5.8 Materion cytundeb 106

5.8.1 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 gydag angen lleol cyffredinol am dai fforddiadwy.

5.8.2 Mae'r ymgeisydd yn cadarnhau yn y Datganiad Dylunio a Mynediad fod yr unedau o safbwynt eu maint a math ag o ystyried pris marchnad agored unedau o'r un fath, yn 'fforddiadwy' heb orfod eu clymu yn ffurfiol trwy gytundeb 106 sef pris oddeutu £75,000. Mae'r pris yma yn disgyn o fewn pris cyfartaledd presennol ac y byddai ategu disgownt arferol o 30% i'r unedau yma yn golygu y byddant yn llawer iawn llai na'r cyfartaledd presennol. Mae fflat cymharol mewn maint wedi ei werthu yn y cyffiniau am bris tebyg yn weddol ddiweddar. Mae gofynion polisi CH6 yn gofyn am gyfran o unedau fforddiadwy fel rhan o unrhyw ddatblygiad, ond fe gredir yn yr achos yma ar sail maint a phrisiad, fod yr unedau yma yn fforddiadwy beth bynnag ac y byddai ategu disgownt pellach arnynt yn debygol o arwain at bryderon o safbwynt hyfywdra.

5.8.3 Mae sylwadau cychwynnol yr Uned Strategol Tai yn cadarnhau niferoedd o ymgeiswyr sydd ar restr aros tai cyffredin yn yr ardal. Mi fyddai'r bwriad felly yn cyfarch y galw cyffredinol o fewn yr ardal ag y dylid sicrhau fod o leiaf 4 uned yn fforddiadwy.

5.8.4 Mewn ymateb i'r sylwadau yma, derbyniwyd peth gwybodaeth gan yr ymgeisydd ynglŷn â phrisiau cyffredinol am fflatiau yn lleol. Yn yr achos yma oherwydd maint a phrisiad yr unedau, credir fod yr unedau eisoes yn fforddiadwy beth bynnag. Yn dilyn ystyriaeth o'r ffactorau perthnasol i gyd, ystyrir na fyddai'n briodol darparu unedau fforddiadwy drwy gytundeb 106 ffurfiol ar y safle penodol yma gan nad oes angen yr ymrwymiad yma i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio oherwydd ystyrir i bob pwrpas fod y bwriad yn fforddiadwy beth bynnag. Ystyrir fod y bwriad yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion maen prawf cyntaf polisi CH6 ond nad oes angen cyfyngu ar hyn ymhellach drwy Gytundeb 106 er mwyn gosod disgownt ar y pris marchnad agored.

5.8.5 Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol gan y bydd sicrhau y byddai unedau fforddiadwy yn cael eu darparu, sydd yn bodloni gofynion polisiâu CH3 ac CH6.

## 5.9 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.9.1 Fel y nodir uchod, derbyniwyd un gwrthwynebiad i'r cais gan gymydog lleol. Derbynnir fod gardd yr unigolyn yn ymestyn ac yn ymylu gyda rhan o gefn safle'r datblygiad. Mi fyddai ffenestri'r adeilad agosaf yn anorfod yn golygu y byddai peth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

gor-edrych yn digwydd, er hynny, credir fod dwysedd a ffurf ddatblygedig yr ardal yn gyffredinol yn golygu fod elfen o or-edrych yn bodoli eisoes.

- 5.9.2 Mae cryn bellter rhwng yr adeilad a fwriedir a'r eiddo sydd wedi datgan pryder am y bwriad. Cydnabyddir fod eu gardd yn ymestyn at ffiniau'r safle, ond rhan isaf yr ardd fyddai hyn ag fe welir fod rhan sylweddol o'r ardd yn mynd i osgoi gor-edrych uniongyrchol sylweddol.
- 5.9.3 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd, ond ni chredir yn yr achos yma fod angen diwygio'r bwriad o ystyried yr hyn o nodir.

## 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 o'r math yma 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 ag yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

## 7. Argymhelliad:

### 7.1 Caniatau - Amodau -

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Llechi to
4. Deunyddiau
5. Tirlunio
6. Amodau Dwr Cymru
7. Priffyrdd
8. Bioamrywiaeth
9. Amod gwaredu dŵr wyneb
10. Ystlumod



Rhif y Cais / Application Number :

C14/1221/11/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 Llyfrfa Eî Mawrhydi.  
© Hawffraint y Goron.  
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawffraint 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





**Notes**

1. ALL SITE STAFF, SUB-CONTRACTORS, SUPPLIERS OR ANY OTHER PERSON WHO HAS REASON TO REFER TO THIS DRAWING FOR REASON OF SUPPLY, CONSTRUCTION OR PRICING MUST TAKE INTO ACCOUNT THE CONSTRUCTION (DESIGN & MANAGEMENT) REGULATIONS AND IF ANY MATERIAL OR IMPACTION REFERRED TO ON THIS DRAWING IS CONTRARY TO THESE REGULATIONS WATKIN JONES MUST BE ADVISED IMMEDIATELY.
2. ALL DIMENSIONS IN MILLIMETRES
3. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK OR ORDERING ITEMS/MATERIALS
4. THIS DRAWING IS COPYRIGHT & IS NOT TO BE ALTERED, REPRODUCED OR USED IN ANY OTHER WAY OR FORM WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF THE WATKIN JONES GROUP
5. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING OR INTERROGATE AND USE ELECTRONIC INFORMATION. USE DIMENSIONED INFORMATION ONLY. ONLY INFORMATION INCLUDED IN THE REGISTERED ISSUED DRAWING TO BE USED.
6. ANY DISCREPANCIES SHOULD BE REPORTED IMMEDIATELY. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT CONSULTANTS SPECIALIST MANUFACTURERS DRAWINGS AND SPECIFICATIONS. ANY SURVEYED INFORMATION INCORPORATED WITHIN THIS DRAWING CANNOT BE GUARANTEED AS ACCURATE UNLESS CONFIRMED BY FIXED DIMENSION.

Revision	By	Date	No.

Contract  
**Hafod Elfyn Studios,  
 Bangor**

Title  
**Location plan**

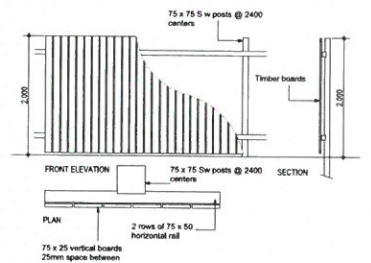
**WATKIN JONES**  
 HOMES

55 Princes Road, Bangor, G.  
 Hafod Elfyn Studios, Bangor, G.  
 Tel: 01248 200 200 Fax: 01248 581 154

Scale	Date	Drawn	Checked	Printing No.	Rev
1:1250 @ A3	13/11/14	FWW		3934_06	P1



- Notes**
1. ALL SITE STAFF, SUB-CONTRACTORS, SUPPLIERS OR ANY OTHER PERSON WHO HAS REASON TO BELIEVE THIS DRAWING FOR REASON OF SUPPLY, CONSTRUCTION OR FINISHING TAKE INTO ACCOUNT THE CONTRACTS, SPECIFICATIONS & MANAGEMENT REGULATIONS AND IF ANY MATERIAL OR INFORMATION REFERRED TO ON THE DRAWING IS CONTRARY TO THE REGULATIONS WAJEN JONES MUST BE ADVISED IMMEDIATELY.
  2. ALL DIMENSIONS IN MILLIMETRES.
  3. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK OR ORDERING OF MATERIALS.
  4. THIS DRAWING IS COPYRIGHT & IS NOT TO BE ALTERED, REPRODUCED OR USED IN ANY OTHER WAY OR FORM WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF THE WAJEN JONES GROUP.
  5. DO NOT SCALE FROM THE DRAWING. OR INTERPOLATE AND USE ELECTRONIC INFORMATION USE DIMENSIONS INFORMATION ONLY ONLY INFORMATION INCLUDED IN THE REGISTERED ISSUED DRAWING TO BE USED.
  6. ANY DISCREPANCIES SHOULD BE REPORTED IMMEDIATELY. THE DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT CONSULTANT/SPECIALIST MANUFACTURER DRAWINGS AND SPECIFICATIONS. AND ALL RELEVANT INFORMATION INCORPORATED WITHIN THE DRAWING. CANNOT BE GUARANTEED AS ACCURATE UNLESS CONFIRMED BY FIELD DIMENSION.



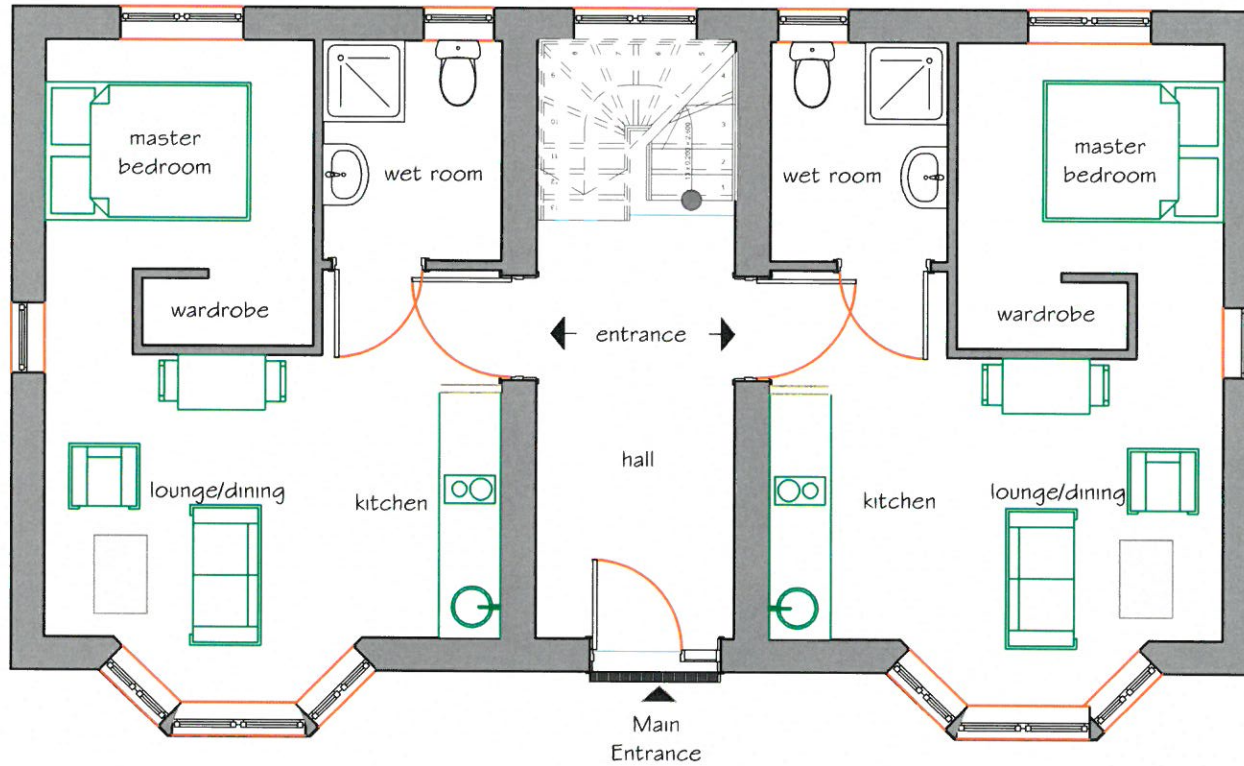
proposed 2m high close boarded fence to refuse areas- NTS

Revision	Rev	Date	By
Contract			
Hafod Eifyn Studios, Bangor			
Title			
Proposed Site Plan			
333 Portland Way Murgans, St Asaph Business Park, G A 301, Deeshaubur LL23 7JG Tel: 01248 338 210 Fax: 01248 338 150			
Scale	Date	Drawn	Checked
1:100	13/11/14	TW	
@ A1			3934_01
			P1



**Notes**

1. ALL SITE STAFF, SUB-CONTRACTORS, SUPPLIERS OR ANY OTHER PERSON WHO HAS REASON TO REFER TO THIS DRAWING FOR REASON OF SUPPLY, CONSTRUCTION OR FIXING MUST TAKE INTO ACCOUNT THE CONSTRUCTION (DESIGN & MANAGEMENT) REGULATIONS AND IF ANY MATERIAL OR IMPACTATION REFERRED TO ON THIS DRAWING IS CONTRARY TO THESE REGULATIONS WATKIN JONES MUST BE ADVISED IMMEDIATELY.
2. ALL DIMENSIONS IN MILLIMETRES
3. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK OR ORDERING ITEMS/MATERIALS
4. THIS DRAWING IS COPYRIGHT & IS NOT TO BE ALTERED, REPRODUCED OR USED IN ANY OTHER WAY OR FORM WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF THE WATKIN JONES GROUP
5. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING OR INTERROGATE AND USE ELECTRONIC INFORMATION. USE DIMENSIONED INFORMATION ONLY. ONLY INFORMATION INCLUDED IN THE REGISTERED ISSUED DRAWING TO BE USED
6. ANY DISCREPANCIES SHOULD BE REPORTED IMMEDIATELY. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT CONSULTANTS SPECIALIST MANUFACTURERS DRAWINGS AND SPECIFICATIONS. ANY SURVEYED INFORMATION INCORPORATED WITHIN THIS DRAWING CANNOT BE GUARANTEED AS ACCURATE UNLESS CONFIRMED BY FIXED DIMENSION.



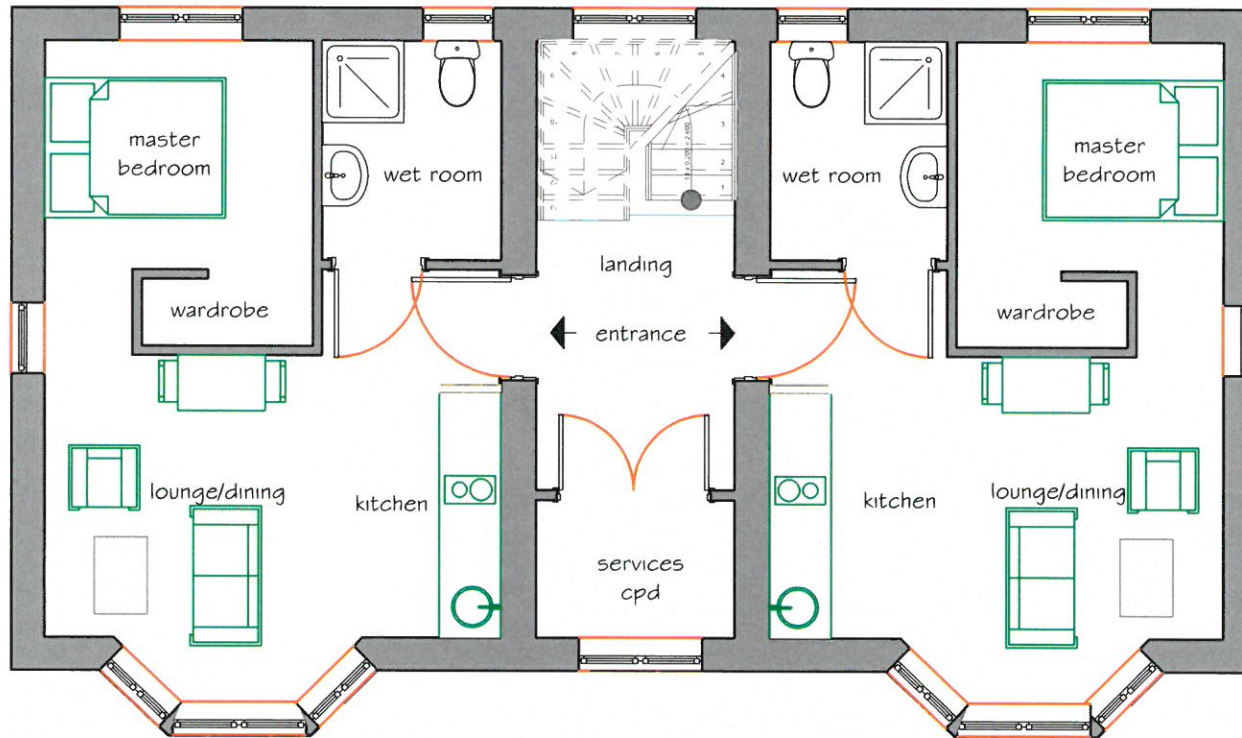
PROPOSED GROUND FLOOR

Revision	By	Date	Int
Contract			
Hafod Elfyn Studios, Bangor			
Title			
Proposed Ground Floor Plan			
<b>WATKIN JONES</b> HOMES			
<small>55 Mount Auburn Terrace, G1 North Downpatrick Park, 25 Avenue, Downpatrick, Co. Down, Tel: 01242 330 400 / Fax 01242 335 124</small>			
Scale	Date	Drawn	Checked
1:100	13/11/14	FWW	
@ A3			3934_03 P1



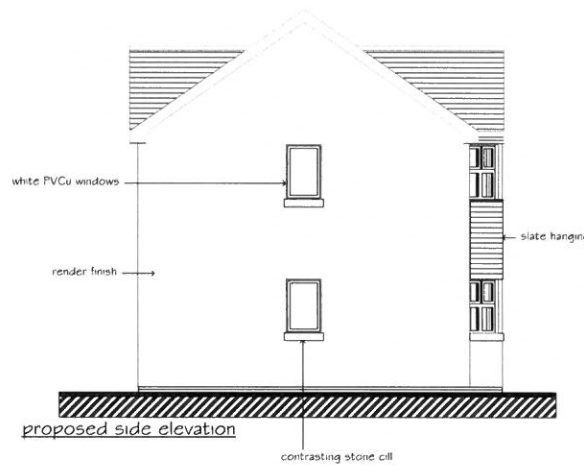
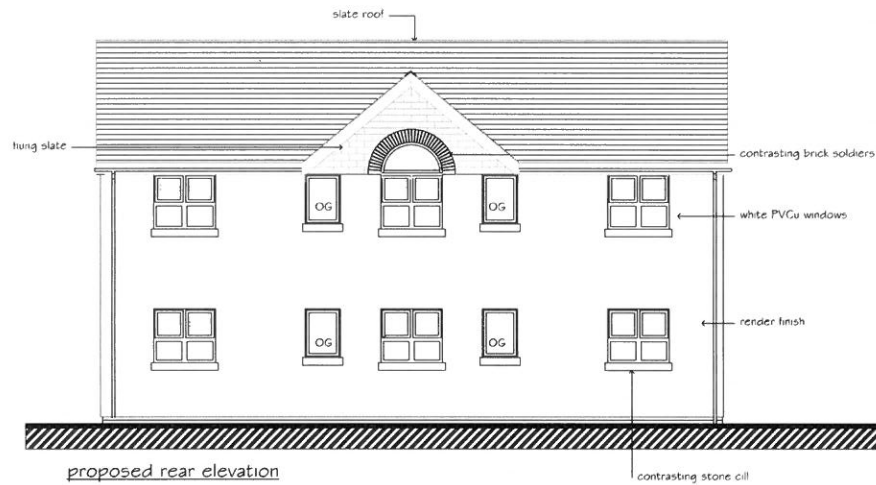
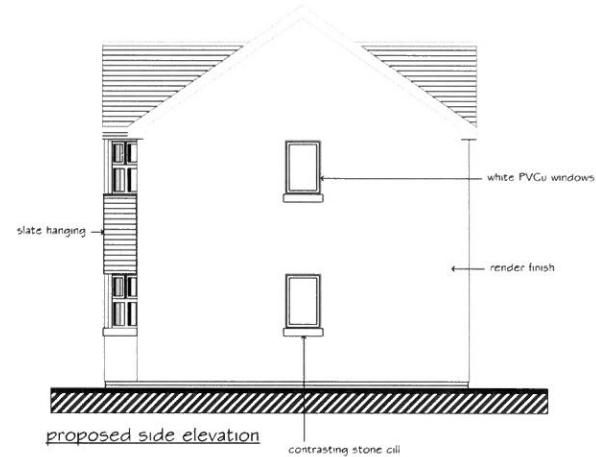
**Notes**

1. ALL SITE STAFF, SUB-CONTRACTORS, SUPPLIERS OR ANY OTHER PERSON WHO HAS REASON TO REFER TO THIS DRAWING FOR REASON OF SUPPLY, CONSTRUCTION OR PRICING MUST TAKE INTO ACCOUNT THE CONSTRUCTION (DESIGN & MANAGEMENT) REGULATIONS AND IF ANY MATERIAL OR IMPLICATION REFERRED TO ON THIS DRAWING IS CONTRARY TO THESE REGULATIONS WATKIN JONES MUST BE ADVISED IMMEDIATELY.
2. ALL DIMENSIONS IN MILLIMETRES
3. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK OR ORDERING ITEMS/MATERIALS
4. THIS DRAWING IS COPYRIGHT & IS NOT TO BE ALTERED, REPRODUCED OR USED IN ANY OTHER WAY OR FORM WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF THE WATKIN JONES GROUP
5. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. OR, INTERROGATE AND USE ELECTRONIC INFORMATION. USE DIMENSIONED INFORMATION ONLY. ONLY INFORMATION INCLUDED IN THE REGISTERED ISSUED DRAWING TO BE USED.
6. ANY DISCREPANCIES SHOULD BE REPORTED IMMEDIATELY. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT CONSULTANTS SPECIALIST MANUFACTURERS DRAWINGS AND SPECIFICATIONS. ANY SURVEYED INFORMATION INCORPORATED WITHIN THIS DRAWING CANNOT BE GUARANTEED AS ACCURATE UNLESS CONFIRMED BY FIXED DIMENSION.



PROPOSED FIRST FLOOR

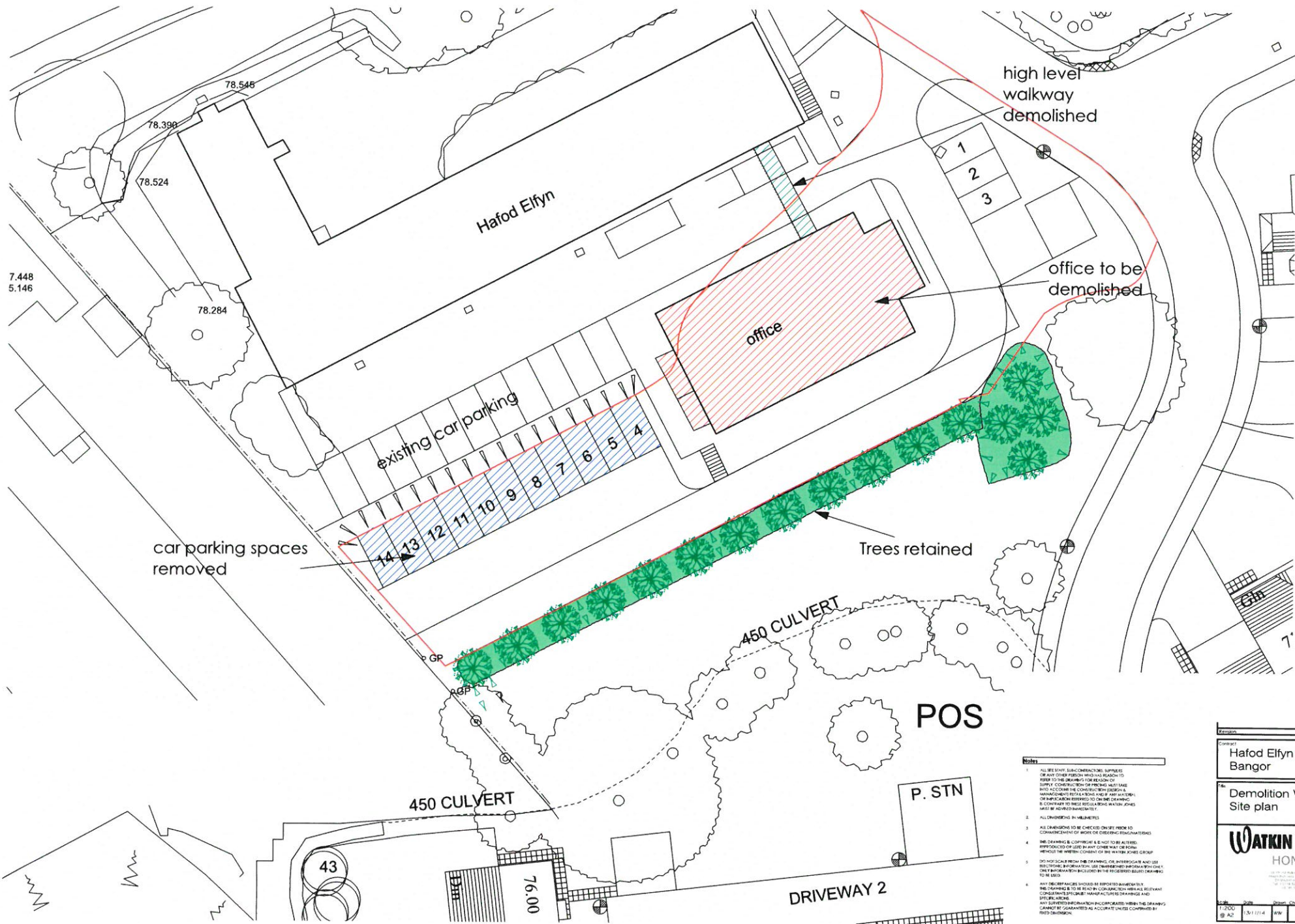
Revision	By	Date	No
Contract			
Hafod Elfyn Studios, Bangor			
Title			
Proposed First Floor Plan			
<small>55 Ffordd Gwynn Henegau, 21 444th Business Park, St Asaph, Denbighshire, LL17 9JY Tel: 01745 525 000 / 144 01745 585 154</small>			
Scale	Date	Drawn	Checked
1:100	13/11/14	FWW	
@ A3			
Project No			Rev
3934_04			P 1



**Notes**

1. ALL SITE STAFF, SUB-CONTRACTORS, SUPPLIERS OR ANY OTHER PERSON WHO HAS REASON TO REFER TO THE DRAWINGS FOR REASON OF SUPPLY, CONSTRUCTION OR FINISHING MUST TAKE INTO ACCOUNT THE CONSTRUCTION PROGRAM, MANUFACTURING REFINISHES AND ANY MATERIAL OR FINISHES REFERRED TO ON THE DRAWING & COMPLY TO THIS REGARDING WITHIN JOBS MUST BE ADVISED IMMEDIATELY.
2. ALL DIMENSIONS IN MILLIMETRES.
3. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK OR ORDERING MATERIALS.
4. THE DRAWINGS COPYRIGHT & NOT TO BE REPRODUCED OR USED IN ANY OTHER WAY OR FORM WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF THE WATKIN JONES GROUP.
5. DO NOT CLIP FROM THE DRAWING OR REPRODUCE AND USE ELECTRONIC INFORMATION USE DIMENSIONS INFORMATION ONLY. ONE INFORMATION INCLUDED IN THE REGISTERED ISSUED DRAWING TO BE USED.
6. ANY DISCREPANCIES SHOULD BE REPORTED IMMEDIATELY. THE DRAWINGS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT CONSULTANTS SPECIFICATIONS, MANUFACTURERS DRAWINGS AND SPECIFICATIONS. ANY SITE REFERRED INFORMATION INCORPORATED WITHIN THE DRAWING CANNOT BE GUARANTEED AS ACCURATE UNLESS CONFIRMED BY FIELD DIMENSIONS.

Revision		1	2	3	4
Contract					
Hafod Elyn Studios, Bangor					
Title					
Proposed Elevations					
11 Street, 4th Fl, Bangor, 57, 58, Bangor, 57, Angle, Denbighshire, LL57 2JG, Tel: 01755 536 200 Fax: 01755 536 200					
Scale	Date	Author	Checked	Drawn by	Rev.
1:750	13/1/14	HW		3934_05	P1



- Notes**
1. ALL WORK SHALL BE SUB-CONTRACTED TO SUPPLIERS OF REPUTABLE REPUTATION WHO SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE WORKS. CONTRACTORS SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE SUPPLY OF CONSTRUCTION MATERIALS AND SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE MANAGEMENT OF THE WORKS. CONTRACTORS SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF EXISTING SERVICES AND UTILITIES. CONTRACTORS SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF EXISTING SERVICES AND UTILITIES. CONTRACTORS SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF EXISTING SERVICES AND UTILITIES.
  2. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK OR OTHERWISE REMAINING.
  3. THE DRAWINGS & CONTRACT SHALL BE THE ONLY AUTHORITY FOR THE WORKS. CONTRACTORS SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF EXISTING SERVICES AND UTILITIES. CONTRACTORS SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF EXISTING SERVICES AND UTILITIES. CONTRACTORS SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF EXISTING SERVICES AND UTILITIES.
  4. THE CONTRACTORS SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF EXISTING SERVICES AND UTILITIES. CONTRACTORS SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF EXISTING SERVICES AND UTILITIES. CONTRACTORS SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF EXISTING SERVICES AND UTILITIES.
  5. THE CONTRACTORS SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF EXISTING SERVICES AND UTILITIES. CONTRACTORS SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF EXISTING SERVICES AND UTILITIES. CONTRACTORS SHALL BE RESPONSIBLE FOR THE PROTECTION OF EXISTING SERVICES AND UTILITIES.
  6. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORK OR OTHERWISE REMAINING.

Revision		By	Date
Contract			
Hafod Elfyn Studios, Bangor			
Site plan			
<small>Watkin Jones Homes Ltd, 1st Floor, 100, The Quadrant, Bangor, Gwynedd, LL57 2JG, Wales</small>			
Scale	Date	Drawn	Checked
1:200	13/1/24	AW	3934_06
Sheet	Of		Total
08	02		01