



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 27/04/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

Cais Rhif: C14/0657/15/LL  
Dyddiad Cofrestru: 11/08/2014  
Math y Cais: Llawn - Cynllunio  
Cymuned: Llanberis  
Ward: Llanberis

Bwriad: CODI ESTYNIAD DEULAWR I GARTREF PRESWYL PRESENNOL I GYNNWYS 24 YSTAFELL WELY YCHWANEGOL A CHYFLEUSTERAU CYSYLLTIOL  
Lleoliad: PLAS GARNEDD RESIDENTIAL HOME, LLANBERIS, CAERNARFON, LL55 4LF

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

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn gais llawn i godi estyniad deulawr i gartref preswyl i'r henoed i gynnwys 24 ystafell wely ychwanegol gyda chyfleusterau cysylltiol gan gynnwys gofod dydd, ystafelloedd ymolchi, ystafelloedd i aelodau staff a storffeydd.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu pentref Llanberis sydd wedi ei ddiffinio fel canolfan lleol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'r lleoliad mewn safle dyrchafedig i ffwrdd o ganol y pentref ac sydd oddeutu 500 metr i ffwrdd o ffin y Parc Cenedlaethol.
- 1.3 Mae mynediad i'r safle trwy adwy safonol oddi ar ffordd ddi-ddosbarth gyfagos. Mae tai preswyl o amrywiol faint a gosodiad yn wasgaredig oddi amgylch y safle gyda thiroedd agored y mynydd ymhellach i gyfeiriad y gorllewin a'r de-orllewin. Mae'r safle presennol yn cynnwys maes parcio eang yn ogystal â gerddi/tir agored oddi amgylch y prif adeilad. Mae gerddi cefn stad breswyl gyfagos Preswylfa yn ymylu gyda rhan o'r safle ac ar lefel tir sydd fymryn yn is na Phlas Garnedd ei hun.
- 1.4 Mae'r estyniad sydd i'w godi yn ddeulawr ac i'w leoli ar ran deheuol y safle ar lecyn o dir gwyrdd agored presennol sydd i ffwrdd o dai preswyl cyfagos. Cysylltir yr estyniad gyda'r adeilad presennol trwy linc bwrpasol rhyngddynt. Ar lawr daear yr estyniad mae'r cynllun yn dangos gofod dydd, 8 ystafell wely ag adnoddau cysylltiol tra bydd 16 ystafell wely yn cael eu darparu ar y llawr cyntaf. Yn allanol, mae'r adeilad i'w orffen mewn rendr gyda band isel o fric tra bydd llechen naturiol yn gorchuddio'r to crib. Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy leihau uchder to'r estyniad i gyd-weddu'n well gydag uchder presennol yr adeilad presennol.
- 1.5 Mae'r wybodaeth ganlynol wedi ei gyflwyno gyda'r cais:
  - Datganiad Dylunio a Mynediad
- 1.6 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.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 27/04/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

## 2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

**POLISI A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS** - Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

**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 leol.

**POLISI B23 – MWYNDERAU** - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

**POLISI B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD** - Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

**POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU** - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

**POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO** - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

**POLISI B33 - DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD** - Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

**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** - 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 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: 27/04/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

POLISI D8 - EHANGU MENTRAU PRESENNOL - Caniatau cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gydag addasrwydd y defnydd presennol o safbwynt yr ardal o'i amgylch a defnyddiau cyfagos a'i berthynas a'r gwaith presennol.

### 2.3 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, 2014

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Mae hanes cynllunio sylweddol yn ymwneud â'r safle yma oherwydd ei ddefnydd hanesyddol fel gwesty ac yn ddiweddarach fel cartref preswyl. Nodir yma fod caniatâd blaenorol wedi ei roi ar gyfer estyniad deulawr ar safle'r datblygiad arfaethedig presennol. Mae cofnod yn bodoli sydd yn cadarnhau fod y cais yma wedi ei gychwyn trwy ddarparu seiliau ar gyfer yr estyniad, mae hyn yn golygu fod hawl cyfreithiol yn parhau ar gyfer codi estyniad deulawr yn y lleoliad yma.

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Dim sylw gan na dybir y byddai effaith andwyol ar ffyrdd cyhoeddus
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Sylwadau a chyngor cyffredinol
Dŵr Cymru:	Cyfeirir at sylwadau Dwr Cymru mewn mwy o fanylder ymhellach yn yr adroddiad hwn.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri:	Dim sylw
Gwasanaethau Cymdeithasol:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd 5 gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Problemau gyda system draenio carthffosiaeth</li> <li>• Problemau dŵr wyneb</li> <li>• Achosion gorlifo/llifogydd yn effeithio ar dai cyfagos</li> </ul> <p>Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Effaith ar wasanaethau meddygol a nyrsio lleol</li> </ul>

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 27/04/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

## **5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

### **5.1 Egwyddor y datblygiad**

5.1.1 Lleolir safle'r datblygiad arfaethedig o fewn ffiniau datblygu pentref Llanberis ac ar safle sydd eisoes wedi ei ddatblygu oherwydd presenoldeb y sylfaen a grëwyd mewn perthynas ag estyniad blaenorol. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle yma wedi cael ei hystyried yn dderbyniol yn y gorffennol ac yn parhau yn dderbyniol ac felly ystyrir ei fod 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 glas..."

5.1.3 Credir fod hyn yn gyson gyda gofynion cyffredinol polisiau C1 ag C3 o'r CDU sydd yn annog a chefnogi cynigion ar gyfer ailddatblygu o fewn ffiniau datblygu ac ar safleoedd a ddefnyddiwyd neu ddatblygwyd o'r blaen. Fe welir fod y cartref preswyl yma wedi ei sefydlu ers cryn nifer o flynyddoedd a thrwy hynny fod y defnydd hefyd wedi ei sefydlu a'i dderbyn.

5.1.4 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 O ystyried lleoliad yr estyniad arfaethedig tu cefn i brif adeilad y cartref presennol, mae mewn lleoliad sydd yn gymharol guddiedig o edrychiadau cyhoeddus amlwg. Er hynny, mi fyddai yn weladwy wrth ddynesu at y safle trwy'r mynediad ac o droedd uwch sydd ymhellach i ffwrdd o'r safle. Mae coed a pherthi yn wasgaredig o fewn y safle sydd yn gymorth i leihau ei effaith yn weledol.

5.2.2 Credir fod y bwriad yma'n cynnig datblygiad sydd yn gymharol draddodiadol o ran ei ffurf a'i osodiad ac yn cyfleu edrychiadau, graddfa a ffurf debyg i'r adeiladau presennol o fewn y safle.

5.2.3 Ystyrir fod y bwriad yma'n dderbyniol o safbwynt mwynderau gweledol oherwydd ei leoliad ag o ystyried yr hyn a fwriedir o ran maint, ffurf ac edrychiadau. Credir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisiau B22, B23, B24 a B25.

### **5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.3.1 Mae gerddi stad Preswylfa yn cefnu gyda safle Plas Garnedd. Mae lleoliad y datblygiad arfaethedig tu cefn i brif adeilad presennol y cartref gyda phellter o oddeutu 35 - 45 metr rhwng ffin y safle gyda'r tai hyn a'r estyniad ei hun.

5.3.2 Mae gwaith plannu eisoes wedi ei gynnal o fewn y safle gan gynnwys ar hyd y ffin gyda thai Preswylfa. Er hynny, 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 tirlunio mewn ymateb i'r datblygiad arfaethedig yma.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 27/04/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

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 polisïau B23 a B27 o'r CDU.

#### 5.4 Materion trafndiaeth a mynediad

5.4.1 Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafndiaeth, mae'r fynedfa bresennol a'r ddarpariaeth parcio oddi mewn i'r safle yn amlwg felly yn ddigonol ar gyfer yr ychwanegiad yma i weithgareddau presennol y safle.

5.4.2 O gofio hynny felly, credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisïau CH30, CH33 a CH36.

#### 5.5 Hanes cynllunio perthnasol

5.5.1 Fel sydd wedi ei nodi yn flaenorol, mae defnydd amrywiol wedi bod ynghlwm a'r safle yma dros y blynyddoedd ond ei fod bellach wedi ei sefydlu ac yn cael ei gydnabod fel cartref gofal i'r henoed.

5.5.2 Mae estyniad a ganiatawyd yn flaenorol wedi cael ei gadarnhau fel ei fod wedi cael ei gychwyn trwy greu'r seiliau ar ei gyfer, mae hawl felly yn bodoli i'w godi heb yr angen am ganiatâd cynllunio pellach. Mae lleoliad y ddau gais, sef yr hyn sydd wedi ei ganiatáu ond heb ei godi a'r hyn sydd yn destun y cais yma, fwy neu lai ar yr union lleoliad i'w gilydd. Cydnabyddir fod y cais presennol yma yn fwy na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ond ni chredir ei fod yn fwy i raddau annerbyniol.

#### 5.6 Yr economi

5.6.1 Mae defnydd y safle fel cartref preswyl wedi ei sefydlu ers nifer o flynyddoedd ac fe dybir ei fod yn cyfrannu tuag at economi'r ardal o ran cyflogi aelodau staff a phrynu adnoddau/nwyddau. Yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd, mae 12 aelod o staff parhaol yno ar hyn o bryd gyda 12 rhan amser, y bwriad yw cyflogi 22 aelod o staff parhaol gyda 22 rhan amser.

5.6.2 Mae polisi D8 yn caniatáu cynigion i ehangu busnesau presennol os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol. Yn yr achos yma, mae'r defnydd wedi ei sefydlu ac mae'r safle yn gallu ymdopi gyda'r estyniad o'r maint arfaethedig. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisi D8 o'r CDU.

#### 5.7 Materion isadeiledd

5.7.1 Materion yn ymwneud a gallu'r safle i ymdopi gyda'r ychwanegiad fel y bwriedir, sydd wedi creu pryder i drigolion cyfagos ac yn fater roedd Dŵr Cymru hefyd yn ansicr ohono yn wreiddiol. Mae gwrthwynebiadau a dderbyniwyd gan drigolion cyfagos yn cyfeirio at broblemau yn y gorffennol sydd yn ôl yr honiad, yn deillio o safle Plas Garnedd.

5.7.2 Yn wreiddiol, gofynnodd Dŵr Cymru am fwy o wybodaeth mewn perthynas â'r bwriad, yna fe gadarnhawyd y byddant yn cynnal arolwg CCTV o'r rhwydwaith lleol er mwyn 'sefydlu cyfanrwydd a pherfformiad y rhwydwaith yma'. Yn dilyn hyn cynhaliwyd archwiliadau pellach er mwyn darganfod ble roedd y sustem gyhoeddus a phe byddai pibellau Plas Garnedd yn arwain iddynt a fyddant yn debygol o orlenwi'r sustem.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 27/04/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

5.7.3 Canlyniad yr holl ymchwil a'r trafodaethau a fu rhwng asiant y cais a Dŵr Cymru oedd y byddai arllwysion o'r estyniad newydd yn arwain i mewn i sustem breifat ar y safle ac nid i'r rhwydwaith cyhoeddus lleol. O dderbyn y cadarnhad yma, mae Dŵr Cymru bellach yn fodlon y gellir rheoli'r trefniadau yma trwy gynnwys amod ffurfiol safonol i gytuno ar strategaeth ddraenio gyflawn i'r safle.

5.7.4 Mae cyfeiriad hefyd wedi ei wneud ati achosion o ddŵr gwyneb yn arllwys o'r safle gan effeithio ar eraill yn y cyffiniau, credir y byddai modd geirio'r amod i gynnwys trefniadau delio gyda dŵr gwyneb yn ogystal. O wneud hyn credir y byddai modd i gytuno ar drefniant priodol ar gyfer y safle gan sicrhau felly na effeithir ar drigolion lleol i raddau anerbyniol gan sicrhau fod gofynion polisiau A3, B23 a B33 yn cael eu bodloni.

## 5.8 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.8.1 Cydnabyddir fod pryder yn lleol oherwydd effaith posib y datblygiad ar fwynderau preswyl oherwydd achosion yn y gorffennol ble gwelwyd trafferthion draenio ac ati. Fel sydd eisoes wedi ei nodi nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad bellach gan Dŵr Cymru ac ar sail y cadarnhad yma, ni chredir y byddai modd gwrthod y cais am y rhesymau hyn.

5.8.2 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus. Mae'r materion perthnasol a godwyd a oedd yn faterol i gynllunio wedi eu hystyried fel rhan o asesiad y cais hwn.

## 6. Casgliadau:

6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu pentref Llanberis fel y'i diffinnir yn y CDUG. Mae'n cael ei ystyried yn rhannol fel safle tir llwyd addas ar gyfer ei ddatblygu arno ac mae'r bwriad ei hun o ran ymestyn cartref preswyl presennol i gynnig mwy o ddarpariaeth gofal i'r henoed hefyd 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 ac yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Llechi
4. Cytuno ar ddeunyddiau allanol
5. Tirlunio
6. Cytuno ar gynllun draenio cynhwysfawr
7. Oriau gweithio
8. Nodyn Cyfoeth Naturiol Cymru



Rhif y Cais / Application Number : C14/0657/15/LL

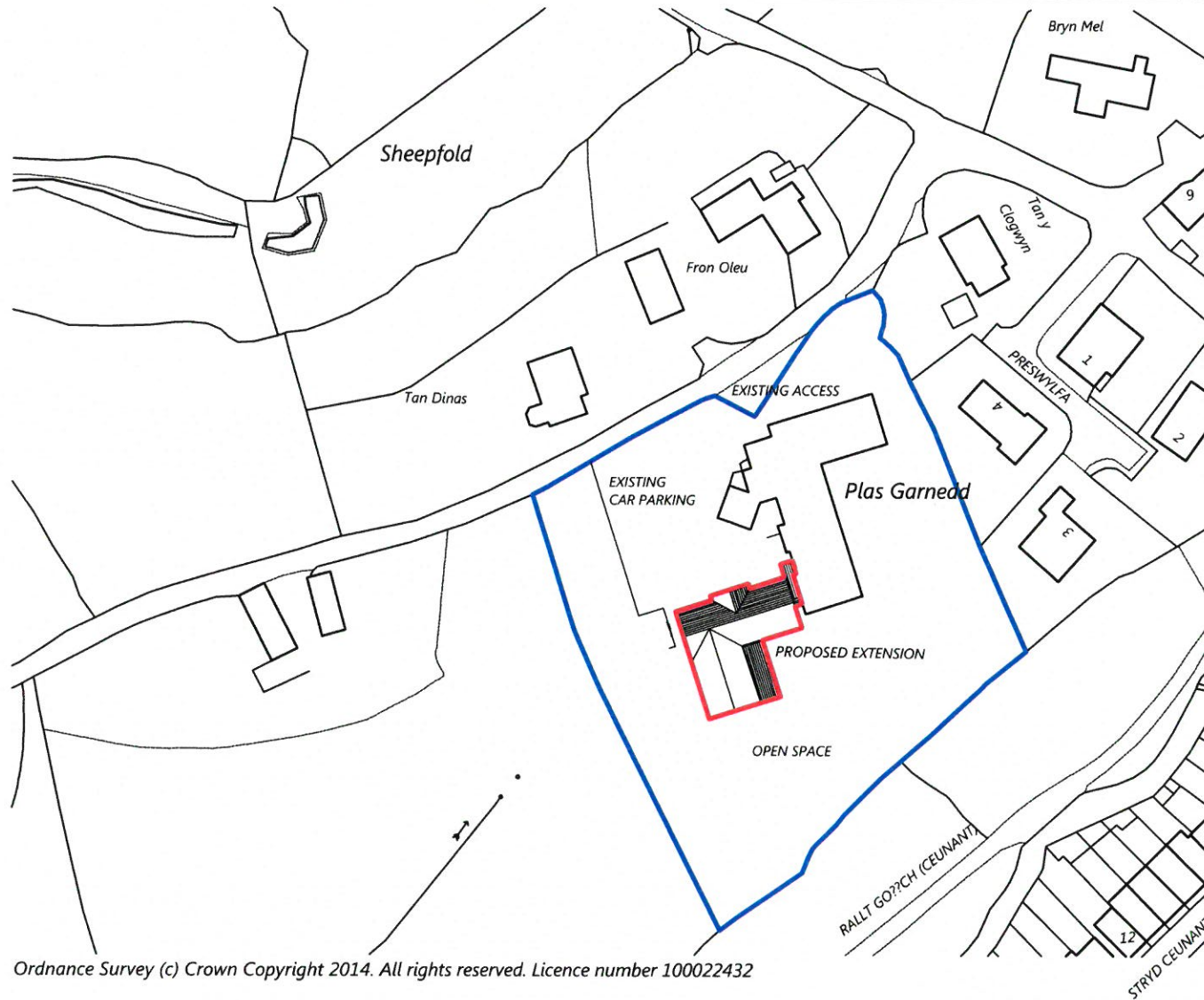
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei 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





Ordnance Survey (c) Crown Copyright 2014. All rights reserved. Licence number 100022432

© COPYRIGHT. DO NOT SCALE. CHECK DIMENSIONS ON SITE. REPORT ANY ERRORS OR OMISSIONS TO ARCHITECT.



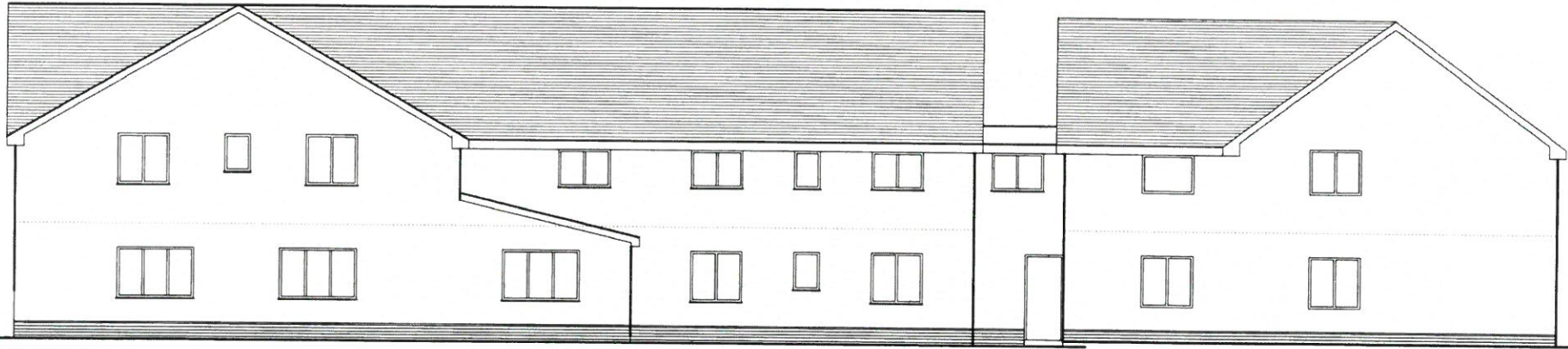
**Parry Davies Architects.**

**Chartered Architects.**

PROJECT TITLE	PLAS GARNEDD LLANBERRES	DATE	MARCH 2014	SCALE	1:1250 @ A4	DRWN	RSG	CHK
DRWG. TITLE	LOCATION PLAN	DRWG. NOS.	14.5483/L1		REV			

Studio 55:20, North Wales Business Park, Abergele LL22 8LJ

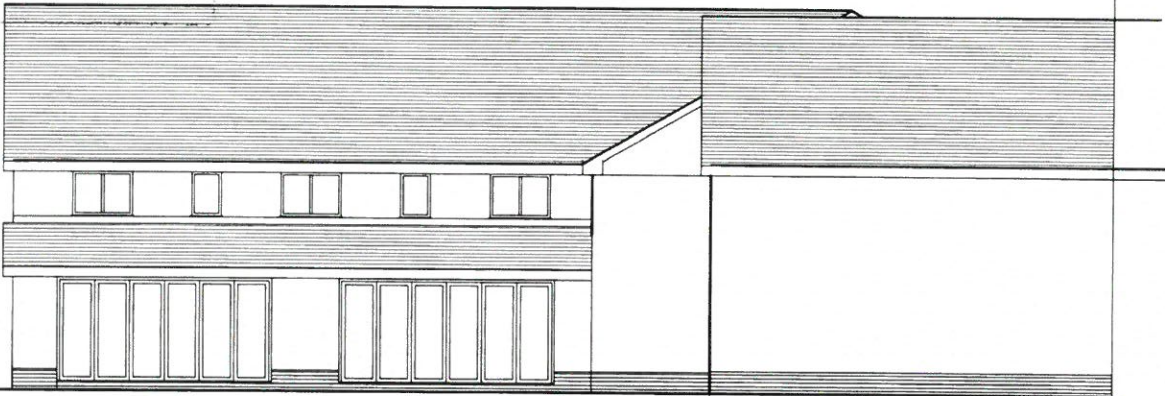
Tel:01745 585517 Fax: 01745 582162. E-mail: PDPArchitects@aol.com



REAR ELEVATION - south elevation

CYNGOR GWYBODAETH  
ADR/NTHER/STUDY

10 MAY 2014  
GWYBODAETH CYNGOR GWYBODAETH  
AMGYLCHEDD  
REF/TRAFFIC



SIDE ELEVATION - east elevation

GWYBODAETH YCHWANEBOGOL  
ADDITIONAL INFORMATION

Delivered/Received: 30.03.15  
Licence signature: *AWA*

© COPYRIGHT. DO NOT SCALE. CHECK DIMENSIONS ON SITE. REPORT ANY ERRORS OR OMISSIONS TO ARCHITECT.



Parry Davies Architects.

Chartered Architects.

PROJECT TITLE PLAS GARNEDD LLANBERRES	DATE MARCH 2014	SCALE 1:100 @ A3	DRWN RSG	CHK
DRWG. TITLE PROPOSED ELEVATIONS	DRWG. NOS 14.5483/5 sheet 1of2			REV B

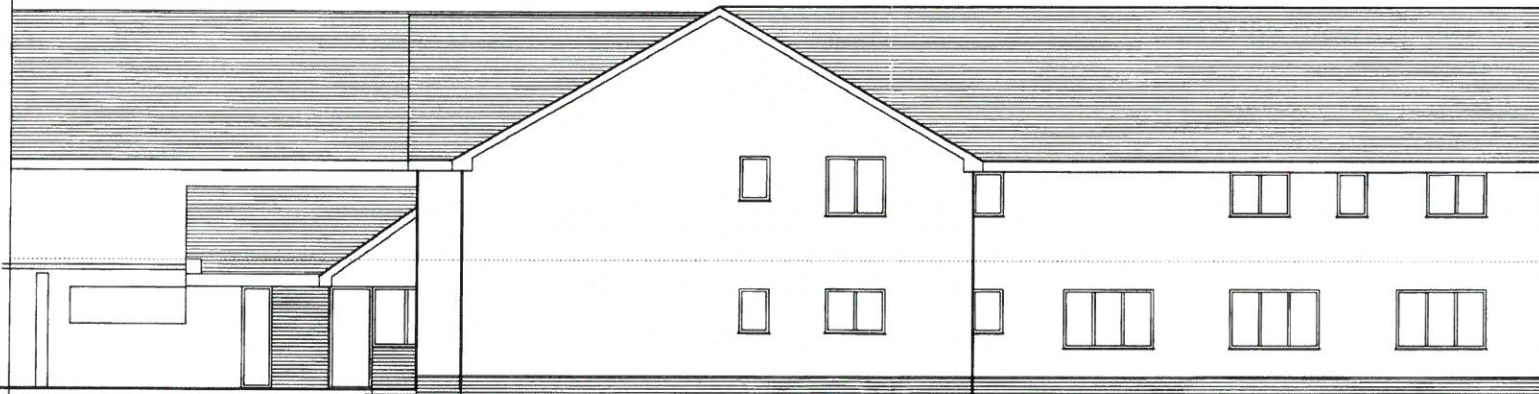
Barclays Buildings, High Street, St Asaph, LL17 0RF

Tel 01745 585517 Fax 01745 582162 E-mail PDPArchitects@aol.com

5 T 2014



FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION

© COPYRIGHT. DO NOT SCALE. CHECK DIMENSIONS ON SITE. REPORT ANY ERRORS OR OMISSIONS TO ARCHITECT.



**CYNLLUN DIWYGIEDIG**  
REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received 05.11.14  
Llofnodi/signature lwg

**Parry Davies Architects.**

**Chartered Architects.**

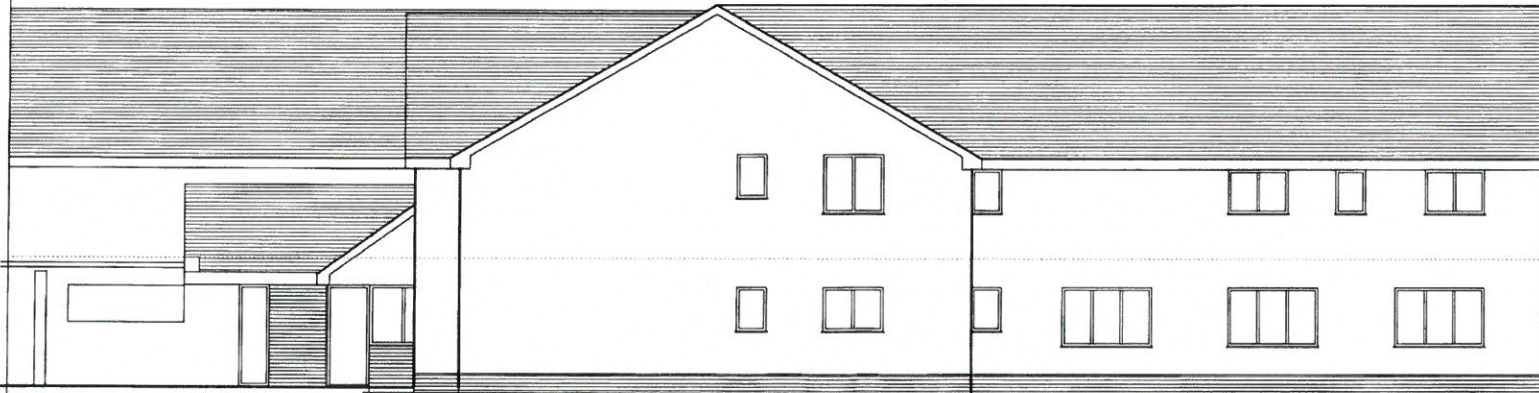
PROJECT TITLE	DATE	SCALE	DRWN	CHK
PLAS GARNEDD LLANBERRES	MARCH 2014	1:100 @ A3	RSB	
DRWG. TITLE	DRWG. NOS.			REV
PROPOSED ELEVATIONS	14.5483/5 sheet 1of2			A

Barclays Buildings, High Street, St Asaph, LL17 ORF

Tel 01745 585517 Fax: 01745 582162. E-mail: PDPArchitects@aol.com

5 MARCH 2014

FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION



CYBELLON CŴYDREIWL  
REVISED PLAN

Deddfynwyo & arddeddiad 05-11-14  
Llyfrfafr hyspysu *AWA*

© COPYRIGHT. DO NOT SCALE. CHECK DIMENSIONS ON SITE. REPORT ANY ERRORS OR OMISSIONS TO ARCHITECT.

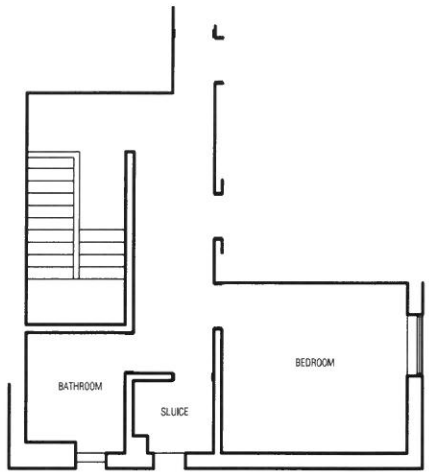
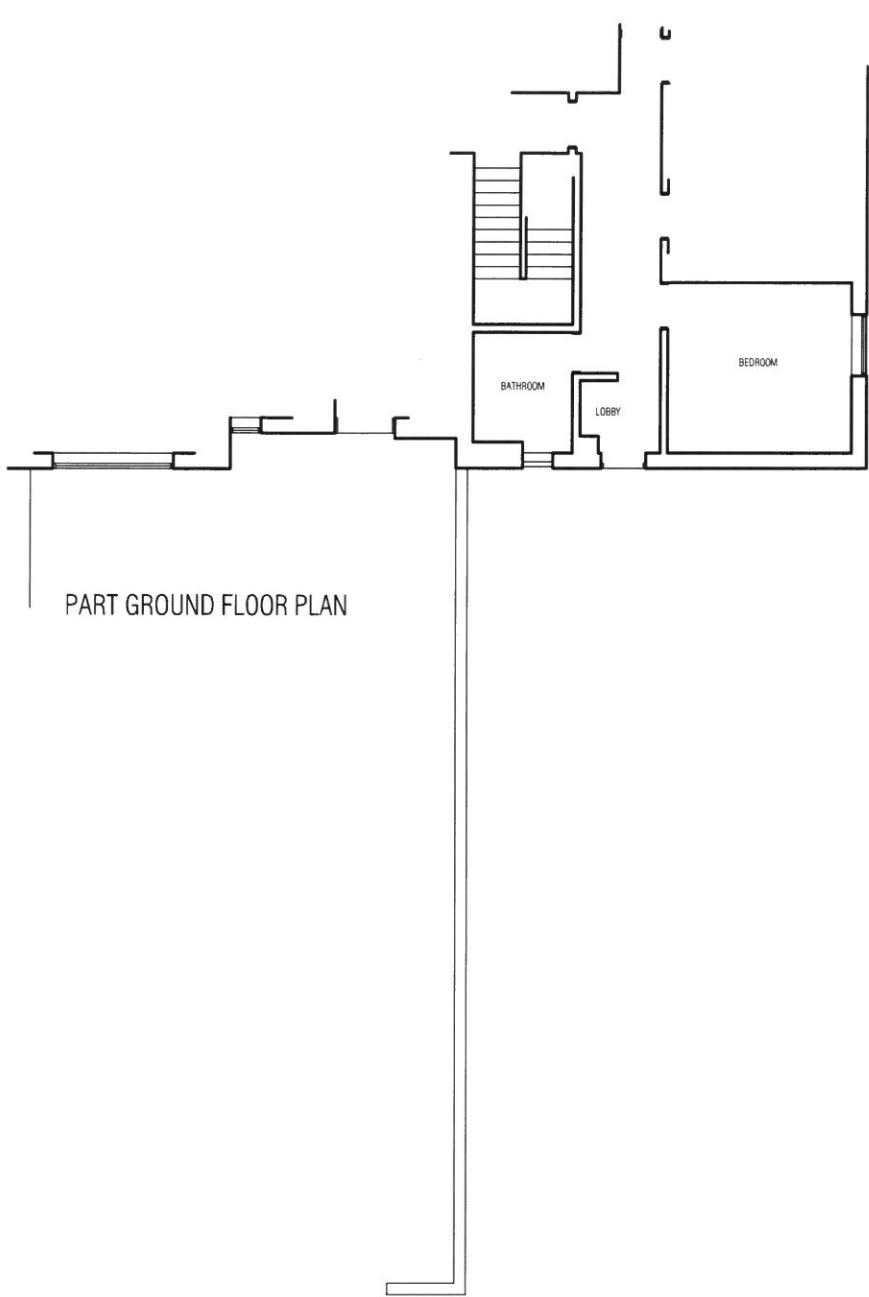
Parry Davies Architects.

Chartered Architects.

PROJECT TITLE	PLAS GARNEDD LLANBERRES	DATE	MARCH 2014	SCALE	1:100 @ A3	DRWN	RSB	CHK	
DRWG TITLE	PROPOSED ELEVATIONS	DRWG. NOS.	14.5483/5 sheet2of2		REV	A			

Barclays Buildings, High Street, St Asaph, LL17 ORF

Tel: 01745 585517 Fax: 01745 582162 E-mail: PDPArchitects@aol.com



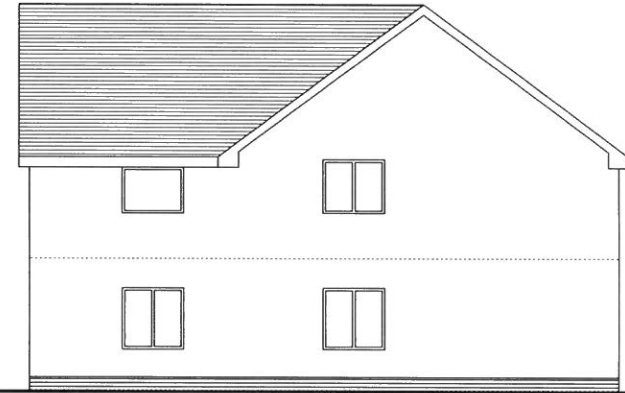
© COPYRIGHT. DO NOT SCALE. CHECK DIMENSIONS ON SITE. REPORT ANY ERRORS OR OMISSIONS TO ARCHITECT.



<b>Parry Davies Architects.</b>		<b>Chartered Architects.</b>		
PROJECT TITLE	PLAS GARNEDD LLANBERRES	DATE	SCALE	DRWN
DRWG. TITLE	EXISTING PART FLOOR PLANS	MARCH 2014	1:100 @ A3	RSG
		DRWG. NOS.		REV
		14.5483/1		
Barclays Buildings, High Street, St Asaph, LL17 ORF		Tel: 01745 585517 Fax: 01745 582162. E-mail: PDPArchitects@aol.com		



SIDE ELEVATION

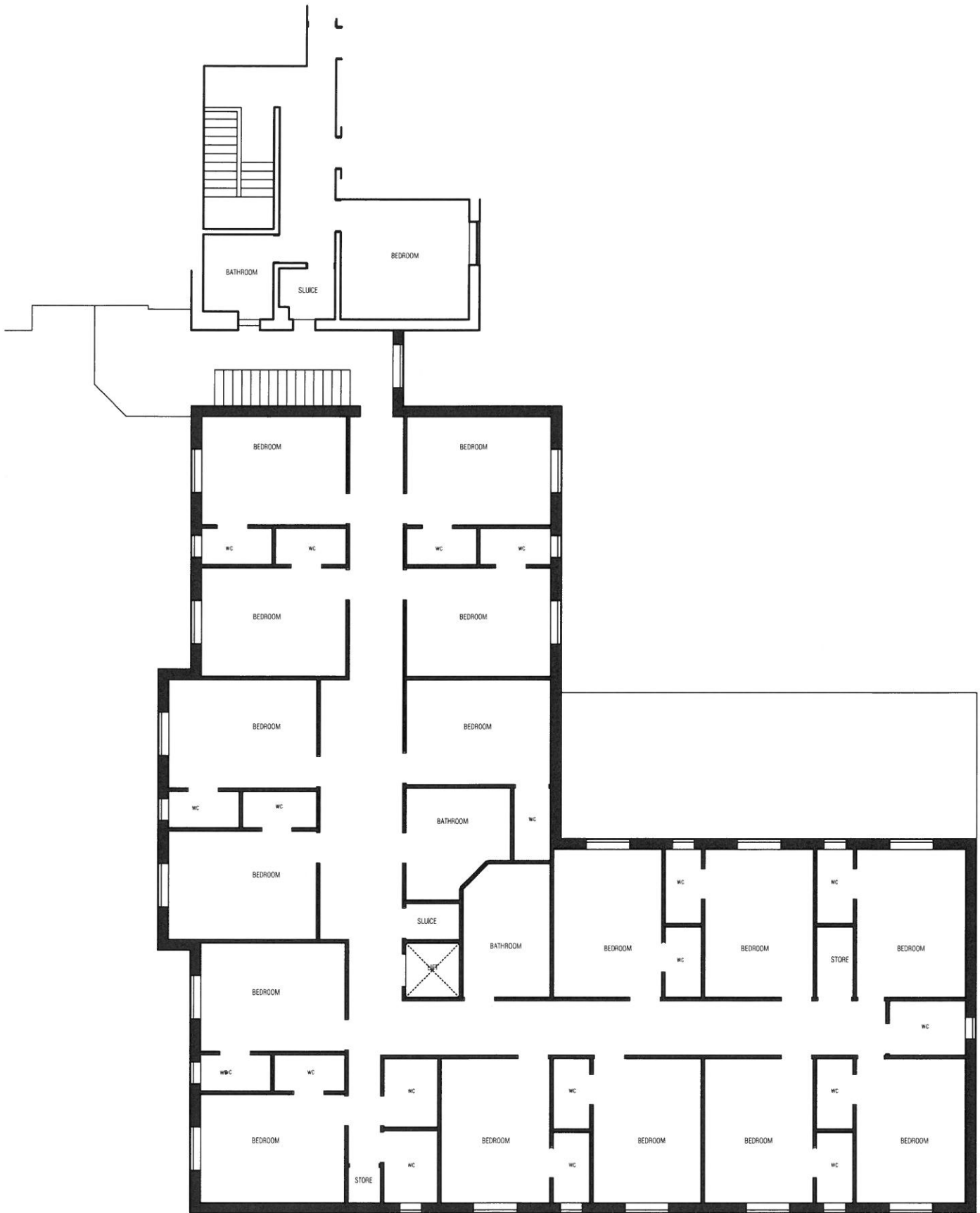


REAR ELEVATION

© COPYRIGHT. DO NOT SCALE. CHECK DIMENSIONS ON SITE. REPORT ANY ERRORS OR OMISSIONS TO ARCHITECT.




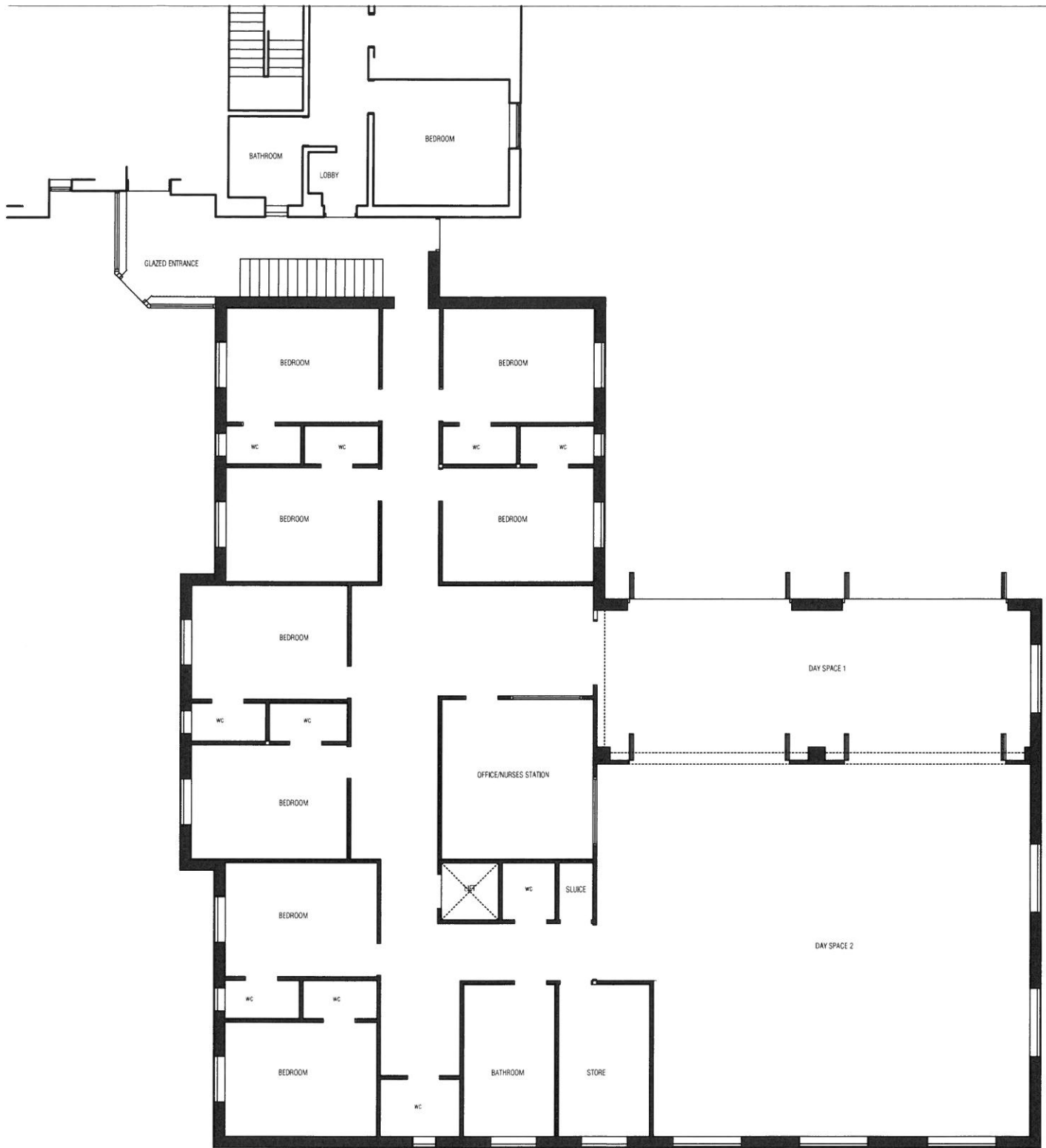
<b>Parry Davies Architects.</b>		<b>Chartered Architects.</b>		
PROJECT TITLE	DATE	SCALE	DRWN	CHK
PLAS GARNEDD LLANBERRES	MARCH 2014	1:100 @ A3	RSG	
DRWG. TITLE	DRWG. NOS.	REV		
EXISTING PART ELEVATIONS	14.5483/2			
Barclays Buildings, High Street, St Asaph, LL17 ORF		Tel: 01745 585517 Fax: 01745 582162. E-mail: PDPArchitects@aol.com		



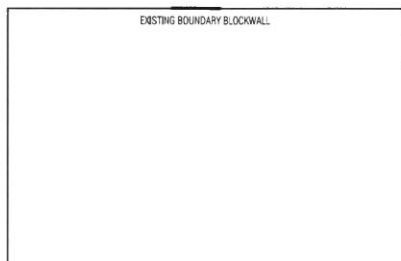
FIRST FLOOR PLAN

© COPYRIGHT. DO NOT SCALE. CHECK DIMENSIONS ON SITE. REPORT ANY ERRORS OR OMISSIONS TO ARCHITECT.

	<b>Parry Davies Architects.</b>		<b>Chartered Architects.</b>			
	PROJECT TITLE <b>PLAS GARNEDD LLANBERRES</b>		DATE MARCH 2014	SCALE 1:100 @ A3	DRWN RSG	CHK
	DRWG. TITLE <b>PROPOSED FIRST FLOOR LAYOUT</b>		DRWG. NOS. <b>14.5483/4</b>		REV	
	Barclays Buildings, High Street, St Asaph, LL17 0RF      Tel: 01745 585517 Fax: 01745 582162. E-mail: PDPArchitects@aol.com					



GROUND FLOOR PLAN



© COPYRIGHT. DO NOT SCALE. CHECK DIMENSIONS ON SITE. REPORT ANY ERRORS OR OMISSIONS TO ARCHITECT.

	<b>Parry Davies Architects.</b>		<b>Chartered Architects.</b>		
	PROJECT TITLE		DATE	SCALE	DRWN
	<i>PLAS GARNEDD LLANBERRES</i>		MARCH 2014	1:100 @ A3	RSG
	DRWG. TITLE		DRWG. NOS.	REV	
<i>PROPOSED GROUND FLOOR LAYOUT</i>		<i>14.5483/3</i>			
Barclays Buildings, High Street, St Asaph, LL17 ORF      Tel: 01745 585517 Fax: 01745 582162. E-mail: PDPArchitects@aol.com					