

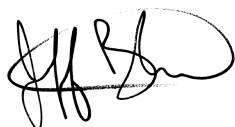
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : To create lot on an access other than a public street

File number / Numéro du fichier 22-0536

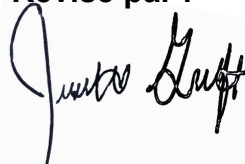
From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Justin Grift

General Information / Information générale

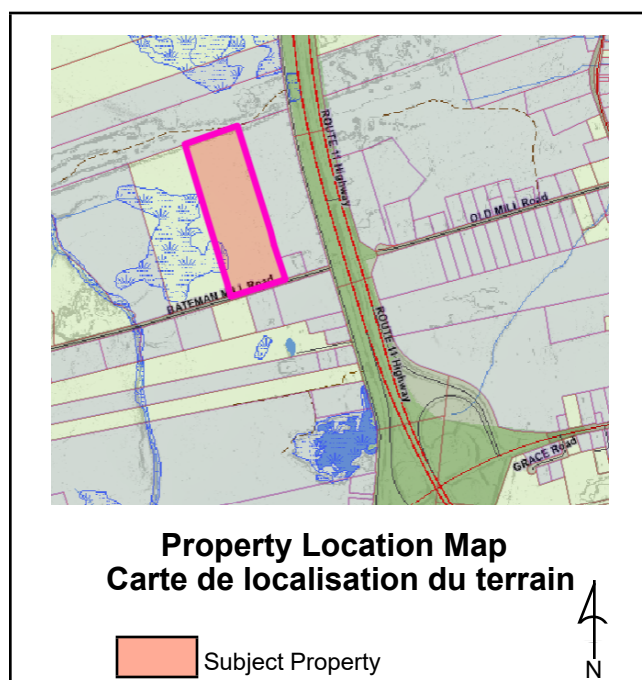
Applicant / Requéant :

Landowner / Propriétaire :

Thomas Welling

Proposal / Demande :

To create a lot on an access other than a public street for a telecommunication tower site. / *Créer un lot sur un accès autre qu'une rue publique pour un site de tour de télécommunication*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70328166

Lot Size / Grandeur du lot: 16.6ha

Location / Endroit :

Bateman Mill Rd.

Current Use / Usage présent :

vacant

Zoning / Zonage :

RA

Future Land Use / Usage futur :

n/a

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Rural area zones

Municipal Servicing / Services municipaux:

private well and septic

Access-Egress / Accès/Sortie : Bateman Mill Rd.

Policies / Politiques

N/A

Zoning and/or Subdivision Regulation / Réglementations de zonage et/ou de lotissement

22.3 Public utilities shall be permitted as-of-right in all zones created by this Regulation.

Provincial Subdivision Regulation / Règlement provincial sur le lotissement

LOTS, BLOCKS AND OTHER PARCELS / LOTS, ÎLOTS ET AUTRES PARCELLES DE TERRAIN

6(1) Every lot, block and other parcel of land in a proposed subdivision shall abut / *Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner*

(a) a street owned by the Crown, or / *sur une rue appartenant à la Couronne, ou*

(b) such other access as may be approved by the regional service commission as being advisable for the development of land. / *sur une autre voie d'accès que la commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally / *Le personnel a consulté en interne.*

Discussion

On April 4, 2022 WSP submitted a tentative subdivision plan to create a new lot for the purpose of a telecommunication tower. Communication towers are subject to industry Canada requirements for public consultation and potential colocation of infrastructure. / *Le 4 avril 2022, WSP a soumis un plan de lotissement provisoire visant à créer un nouveau lot en vue d'installer une tour de télécommunications. Les tours de télécommunications sont assujetties aux exigences d'Industrie Canada en matière de consultation publique et de co emplacement possible d'infrastructures.*

When considering what is advisable for the development of land, a publicly maintained road is the best means of providing access. This provides the assurance of public services including snow plowing, garbage collection, school busing and more importantly, emergency services (ex: Ambulance and Fire Truck accessibility). If the lot does not front on a public street, then the above services are not guaranteed at the time of development or in the future. / *Lorsqu'on tient compte de ce qui est recommandé en ce qui a trait à l'aménagement d'un terrain, le meilleur mode d'accès constitue une route qui fait l'objet d'un entretien public. Ainsi, les services publics sont garantis dans ce secteur, comme le déneigement, la collecte des déchets, le transport scolaire et surtout, les services d'urgence (p. ex. : facilité d'accès pour les ambulances et les camions d'incendie). Si le lot n'est pas situé sur une rue publique, les services susmentionnés ne sont pas garantis lors de la mise sur pied de l'aménagement ou à l'avenir.*

The provision for approving lots on private access (right-of-way) should be exercised only in extraordinary cases, where the creation of a public street would not be possible and the access could possibly be brought to a public standard at a later time. / *La disposition liée à l'approbation des lots sur une voie d'accès privé (droit de passage) devrait seulement être mise en pratique dans des cas extraordinaires, comme lorsque la création d'une rue publique n'est pas possible et que la voie d'accès pourrait se conformer aux normes publiques à l'avenir.*

In this case, the lot is intended for the use of a telecommunication tower site and is proposed on a 18m wide right of way. The lot is located off Bateman Mill Rd. and a stopping sight report has been submitted from the surveyor to ensure it is a safe access. / *Dans ce cas, on prévoit utiliser le lot pour installer une tour de*

télécommunications, et le lot proposé est situé sur un droit de passage d'une largeur de 18 mètres aux fins d'accès et d'acheminement pour les services publics. Le lot se trouve sur la rue Bateman Mill, et l'arpenteur a fourni un rapport de visibilité d'arrêt lié au droit de passage afin de faire en sorte qu'il s'agisse d'un accès sécuritaire.

No on-site septic disposal system or potable water well will be required on this site due to the proposed use. / *En raison de l'usage proposé, aucune fosse septique privée ni aucun puits d'eau potable ne sera requis sur le site.*

As a communication tower is a permitted use within this zone, the request follows the intent of the plan. / *Étant donné qu'une tour de télécommunications constitue un usage permis dans cette zone, la demande respecte l'objectif du plan.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to property owner's within 100m of the proposed lot. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots environnants dans un rayon de 100 m.*

Legal Authority / Autorité légale

Provincial Subdivision Regulation / Règlement provincial sur le lotissement

Lots, Blocks And Other Parcels / Lots, Îlots Et Autres Parcelles De Terrain

Section 6(1) every lot, block and other parcel of land in a proposed subdivision shall abut / *Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner*

(a) a street owned by the Crown, or / *sur une rue appartenant à la Couronne, ou*

(b) such other access as may be approved by the commission as being advisable for the development of land. / *sur une autre voie d'accès que la commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee **approve** the lot on the attached Thomas Allison Welling subdivision plan. / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification Sud-Est **approuve** le lot sur le plan de subdivision Thomas Allison Welling. ci-joint.*

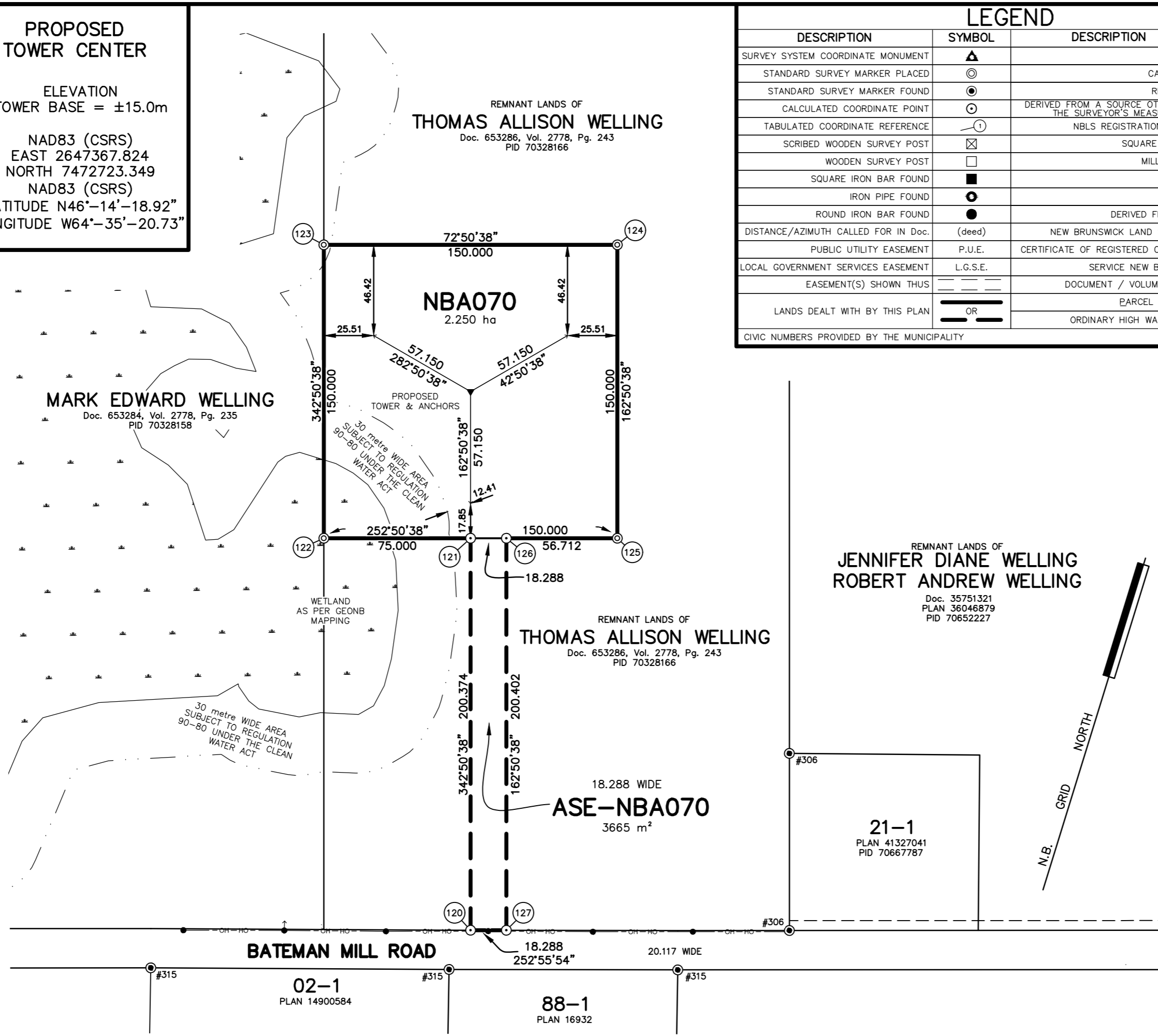
Note: This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

APPROVALS

PROPOSED TOWER CENTER

ELEVATION
TOWER BASE = ±15.0m

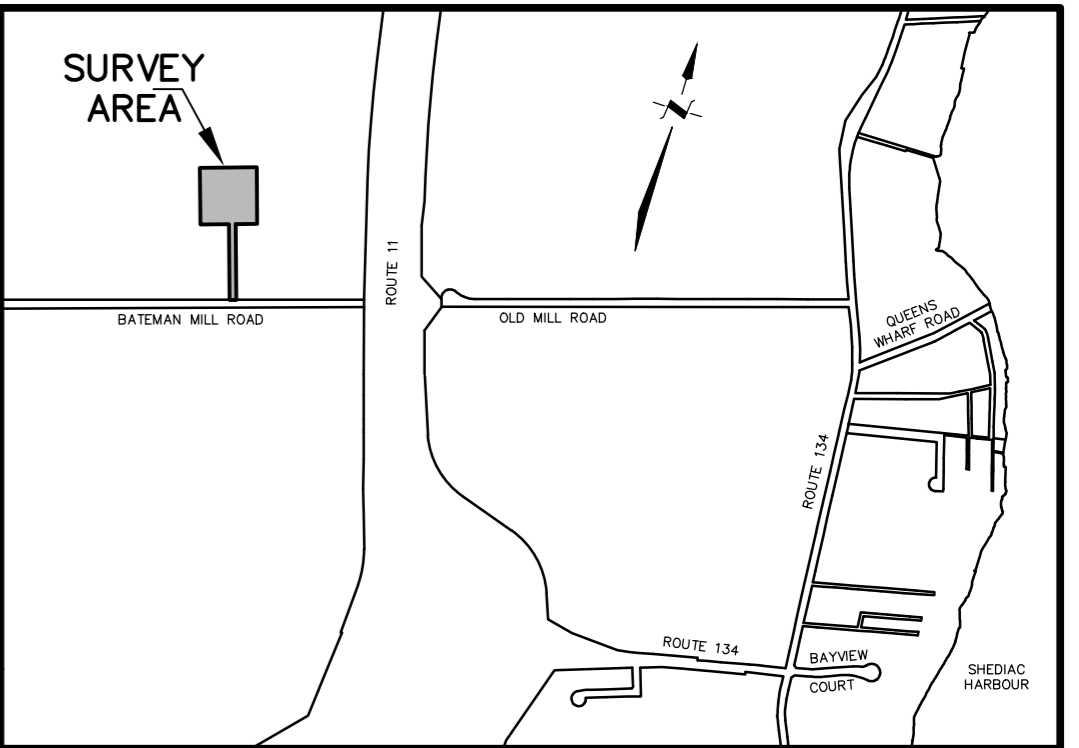
NAD83 (CSRS)
EAST 2647367.824
NORTH 7472723.349
NAD83 (CSRS)
LATITUDE N46°-14'-18.92"
LONGITUDE W64°-35'-20.73"



LEGEND

DESCRIPTION	SYMBOL	DESCRIPTION	SYMBOL
SURVEY SYSTEM COORDINATE MONUMENT	▲	FOUND	Fd.
STANDARD SURVEY MARKER PLACED	⊙	CALCULATED	(c)
STANDARD SURVEY MARKER FOUND	⊙	REGISTERED	Reg.
CALCULATED COORDINATE POINT	⊙	DERIVED FROM A SOURCE OTHER THAN THE SURVEYOR'S MEASUREMENTS	(d)
TABULATED COORDINATE REFERENCE	①	NBLS REGISTRATION NUMBER	#364
SCRIBED WOODEN SURVEY POST	⊠	SQUARE METRE(S)	m ²
WOODEN SURVEY POST	⊠	MILLIMETER(S)	mm
SQUARE IRON BAR FOUND	■	HECTARE	ha
IRON PIPE FOUND	⊙	RADIUS	R
ROUND IRON BAR FOUND	●	DERIVED FROM PLAN	(plan)
DISTANCE/AZIMUTH CALLED FOR IN Doc. (deed)		NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR	NBLS
PUBLIC UTILITY EASEMENT	P.U.E.	CERTIFICATE OF REGISTERED OWNERSHIP	CRO
LOCAL GOVERNMENT SERVICES EASEMENT	L.G.S.E.	SERVICE NEW BRUNSWICK	SNB
EASEMENT(S) SHOWN THUS	---	DOCUMENT / VOLUME / PAGE	Doc./Vol./Pg.
LANDS DEALT WITH BY THIS PLAN	OR	PARCEL IDENTIFIER	PID
		ORDINARY HIGH WATER MARK	-O-H-W-M-

CIVIC NUMBERS PROVIDED BY THE MUNICIPALITY [123]



LOCALITY SKETCH

SUBDIVISION PLAN:
THOMAS ALLISON WELLING SUBDIVISION

SITUATED ON THE NORTH SIDE OF BATEMEN MILL ROAD, SHEDIAC CAPE, PARISH OF SHEDIAC, COUNTY OF WESTMORLAND, PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

SCALE 1:2000

wsp

1070 ST. GEORGE BOULEVARD, SUITE 160
MONCTON, NEW BRUNSWICK
CANADA, E1E 4K7
PHONE: 506 857-1675
WWW.WSP.CANADA

eastlink

SITE:
SHEDIAC CAPE
(NBA070)

DOCUMENTS

PID 70328166
ELIZABETH WELLING TO
THOMAS ALLISON WELLING
DATED 1998-06-29
REGISTERED 1998-07-02
VOLUME 2778, Pg. 243
NUMBER 653286

OWNER'S STATEMENT

I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I AM THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN.

THOMAS ALLISON WELLING

PURPOSE OF PLAN

-TO CREATE LOT NBA070 FOR A COMMUNICATIONS TOWER.
-TO SHOW EASEMENT ASE-NBA070 FOR AN ACCESS AND SERVICES EASEMENT.

NOTES

-DIRECTIONS ARE N.B. GRID AZIMUTHS DERIVED FROM THE SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION NETWORK ACTIVE CONTROL SYSTEM.
-THE SCALE FACTOR USED WAS 1.000046.
-THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE COUNTY REGISTRY OFFICE AND OR THE PROVINCIAL LAND REGISTRATION OFFICE FOR THE DISTRICT OF NEW BRUNSWICK.
-ADJACENT OWNER INFORMATION OBTAINED FROM SNB RECORDS.
-AS USED HEREIN, THE WORD CERTIFY SHALL MEAN AN EXPRESSION OF THE CONSULTANT'S PROFESSIONAL OPINION TO THE BEST OF IT'S INFORMATION, KNOWLEDGE AND BELIEF, AND DOES NOT CONSTITUTE A WARRANTY OR GUARANTEE BY THE CONSULTANT.
-ALL DISTANCES SHOWN ARE CALCULATED GRID DISTANCES.
-CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, BEING THE DOMAIN OF A LAWYER, NOR TO THE ZONING & SETBACK BY-LAWS OR REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF A DEVELOPMENT OFFICER.
-CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO COVENANTS SET OUT IN THE DOCUMENT(S) AND THE LOCATION OF ANY UNDERGROUND SERVICES AND OR FIXTURES, PERMANENT OR OTHERWISE.
-FIELD SURVEY WAS COMPLETED FEBRUARY 8, 2022.

wsp NO ONE MAY COPY, REPRODUCE, DISTRIBUTE, OR SELL THIS PLAN WITHOUT THE PERMISSION OF WSP CANADA INC. © 2022

STATION	EASTING	NORTHING
120	2647449.052	7472460.228
121	2647389.947	7472651.686
122	2647318.284	7472629.563
123	2647274.038	7472772.889
124	2647417.363	7472817.135
125	2647461.610	7472673.809
126	2647407.421	7472657.081
127	2647466.535	7472465.595
▲ 28155	2628800.997	7456492.126

N.B. GRID COORDINATE VALUES

ALL COMPUTATIONS PERFORMED AND COORDINATES SHOWN ON THIS PLAN ARE BASED ON THE NEW BRUNSWICK STEREOGRAPHIC DOUBLE PROJECTION AND NAD83 (CSRS) AS REALIZED BY SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION NETWORK ACTIVE CONTROL SYSTEM

SURVEYOR'S STATEMENT

I HEREBY CERTIFY THAT THIS PLAN IS CORRECT.

TENTATIVE

NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR
#381
BRANDON M. WALD
SIGNATURE
2022-03-25
DATE
GÉOMÈTRE DU NOUVEAU BRUNSWICK

DRAWN: NJB FIELD: CWM/SGD CHECKED: BMM
JOB: 221-01095 CAD: 221-01095-621 ZONE: 15V-A3-69

VALIDATION SEAL

A. N. B. L. S.
No. .
A-A-G-N-B