

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 : Variance Request / Demande de dérogation

File number / Numéro du fichier 26-1138

From / De :



Sophie Daigle
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Manager of Subdivision Approval / Gestionnaire
d'approbation des lotissements

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

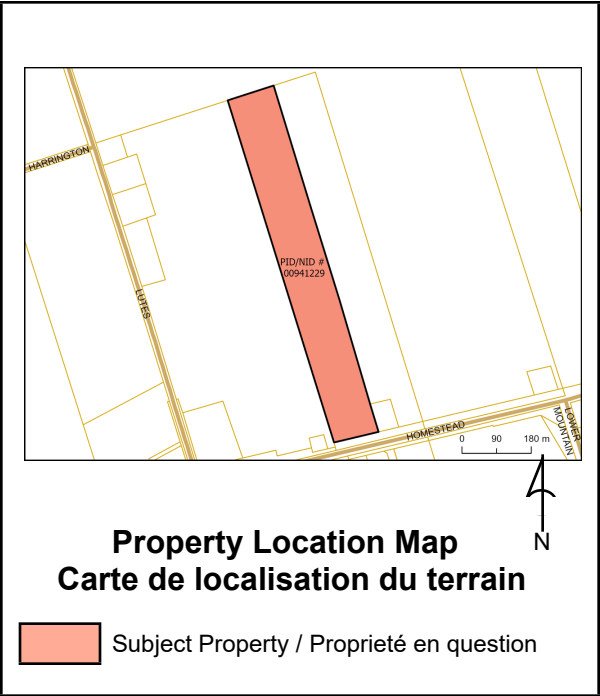
Monique Wallace Daigle Surveys

Landowner / Propriétaire :

Douglas Good

Proposal / Demande :

Variance request to reduce the minimum required width of a remnant lot from 54 meters to 20 meters. / *Dérogation pour réduire la largeur minimum requise d'un lot reliquat de 54 mètres à 20 mètres.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00941229

Lot Size / Grandeur du lot: 10.89 Hectares (remnant / *reliquat*)

Location / Endroit :

Steeves Mountain, Rural Community of Maple Hills / Communauté rurale de Maples Hills

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

RA, IF

Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Farmland, single-unit dwellings, motel (Zoning: Rural Area, Agriculture Infill Overlay)

Terres agricoles, maisons unifamiliales, motel (Zonage: rurale, agriculture, terrains intercalaire)

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Homestead Road

Policies / Politiques

Westmorland-Albert Planning Area Rural Plan Regulation / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Westmorland-Albert

3. Rural Development / Développement résidentiel

a) It is a policy to direct residential growth to areas with access to local services in order to optimize use of existing infrastructure. / *Il est établi comme principe de favoriser la croissance résidentielle dans les zones ayant accès aux services locaux afin d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes.*

c) It is a policy to establish subdivision standards to discourage inefficient land use patterns in rural areas. / *Il est établi comme principe d'établir des normes de lotissement afin de décourager les modèles d'utilisation des terres inefficaces dans les zones rurales.*

d) It is a policy to create an Infill overlay zone that abuts existing public roads to permit new lots that meet the minimum provincial standards without requiring new infrastructure. / *Il est établi comme principe de créer une zone de superposition intercalaire qui jouxte les routes publiques existantes afin de permettre la création de nouveaux lots qui répondent aux normes provinciales minimales sans nécessiter de nouvelles infrastructures.*

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

Westmorland-Albert Planning Area Rural Plan Regulation / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Westmorland-Albert

3.1 Lot Sizes / Superficie des lots

3.1.6 Where a lot is located in a Residential or Infill Overlay zone and is serviced by a private sewer system, the lot must be approved by the appropriate provincial agencies and must have, / *Lorsqu'un lot est situé dans une zone résidentielle ou intercalaire et qu'il est desservi par un réseau d'égout privé, le lot doit être approuvé par les organismes provinciaux compétents et doit avoir :*

a) for a single-unit dwelling or a building or structure not used for residential purposes, / *pour une habitation unifamiliale ou une construction ou un bâtiment non utilisé à des fins résidentielles*

i. a width of at least 54 metres, / *une largeur minimale de 54 mètres*

ii. a depth of at least 38 metres, and / *une profondeur minimale de 38 mètres*

iii. an area of at least 4000 square metres / *une superficie minimale de 4 000 mètres carrés*

b) for a two-unit dwelling, / *pour une habitation bifamiliale*

i. a width of at least 59 metres, and / *une largeur minimale de 59 mètres*

ii. an area of at least 5350 square metres. / *une superficie minimale de 5 350 mètres carrés*

c) for a three-unit dwelling, / *pour une habitation trifamiliale*

i. a width of at least 63 metres, and / *une largeur minimale de 63 mètres*

ii. an area of at least 6700 square metres. / *une superficie minimale de 6 700 mètres carrés*

d) for a four-unit dwelling, / *pour une habitation quadrifamiliale*

i. a width of at least 68 metres, and / *une largeur minimale de 68 mètres*

ii. an area of at least 8050 square metres. / *une superficie minimale de 8 050 mètres carrés.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff have discussed the application internally. / *Le personnel a discuté de la demande à l'interne.*

Public Utility companies were consulted regarding the subdivision request. / *Les compagnies d'utilités publiques ont été consultées par rapport au lotissement proposé.*

Discussion

A tentative subdivision plan titled Good & Kingston Subdivision was submitted to Plan360 in early July 2026 with the purpose of creating Lot 26-1 to separate the existing dwelling and accessory building from the rest of the land. The subject property, PID 00941229, is located at 47285 Homestead Road in Maple Hills, about halfway between Moncton and Salisbury. The property is currently zoned Rural Area under the Westmorland Albert Planning Area Rural Plan Regulation, and is also within the Infill Overlay zone, a zone which allows for the creation of smaller lots on existing public roads. Homestead Road is a public road owned by the Department of Transportation and Infrastructure, which allows for the subdivision of land provided that the lots meet the minimum size requirements prescribed in the Rural Plan Regulation. New lots must also be suitable for their intended use and must not prevent future development. The proposed lot 26-1 on the tentative plan exceeds the minimum lot dimensions set out in the Rural plan, however, the remnant land that is left has a width of 20 meters rather than the required 54 meters. The applicant is therefore requesting a variance to reduce the minimum required width of the remnant lot from 54 meters to 20 meters. / *Un projet de lotissement provisoire intitulé Good & Kingston Subdivision a été soumis au bureau de Plan360 en début juillet 2026 dans le but de créer le lot 26-1 afin de séparer l'habitation existante et le bâtiment accessoire du reste du terrain. La propriété en question, portant le NID 00941229, est située au 47285 Homestead Road à Maple Hills, à mi-chemin environ entre Moncton et Salisbury. La propriété est actuellement zonée Rurale en vertu du Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Westmorland-Albert. Elle se trouve également dans la zone de terrains intercalaire, une zone qui autorise la création de lots plus petits le long des voies publiques existantes. Homestead Road est une voie publique appartenant au ministère des Transports et Infrastructures, qui autorise le lotissement des terrains à condition que les lots respectent les exigences de dimensions minimale prescrites par le règlement du plan rural. Les nouveaux lots doivent également être adaptés à l'usage auquel ils sont destinés et ne doivent pas empêcher un développement futur. Le lot 26-1 proposé sur le plan provisoire dépasse les dimensions minimales fixées par le plan rural ; toutefois, la terre résiduelle qui en résulte présente une largeur de 20 mètres au lieu des 54 mètres requis. Le demandeur sollicite donc une dérogation afin de réduire la largeur minimale requise du lot reliquat de 54 mètres à 20 mètres.*

When assessing the basis of a variance, the Community Planning Act established the following criteria, or test: / *Lors de l'évaluation de la base d'une dérogation, la loi sur l'urbanisme a établi les critères suivants, ou test:*

1. Is it reasonable? / *Est-elle raisonnable?*

The minimum lot size required by the Rural Plan is established to ensure an adequate separation between dwellings in a rural area as well as to secure an appropriate amount of space to accommodate a private well and an onsite septic system on each lot. The reduction of 54 meters to 20 meters is a significant decrease, however, seeing as the width of the remnant lot increases greatly at the back portion of the property, measuring approximately 115 meters, the larger back portion is considered the developable portion and is large and wide enough to satisfy the size requirements for a septic, well and main use. The narrower portion of the lot measuring 20 meters wide would be used solely as an access, and is wide enough to accommodate that use. / *Les dimensions minimales des lots exigées par le Plan rural sont fixées afin de garantir une distance suffisante entre les habitations en milieu rural, ainsi que pour assurer un espace adéquat permettant l'installation d'un puits privé et d'une fosse septique sur chaque lot. La réduction de 54 mètres à 20 mètres représente une diminution importante, toutefois, étant donné que la largeur de la partie restante du terrain augmente considérablement à l'arrière de la propriété, où elle atteint environ 115 mètres, cette partie arrière, plus vaste, est considérée comme la partie aménageable et est suffisamment grande et large pour satisfaire aux exigences de taille requises pour une fosse septique, un puits et l'usage principal. La partie la plus étroite du terrain, d'une largeur de 20 mètres, serait utilisée uniquement comme voie d'accès et est suffisamment large pour répondre à cette fonction.*

2. Is it desirable for the development of the property? / *Est-ce souhaitable pour l'aménagement de la propriété?*

The reduction of the width of a lot is typically not desirable, however, the proposed subdivision will be creating a large conforming lot to host the existing dwelling, while leaving land that can be used for a main use permitted within the rural area zone. It should be noted that a sight distance test was conducted by the surveyor to verify the visibility for the future access of the remnant land. The sight lines exceeded the minimum requirements for a private residential access and for any other use. The sight distance report is available to view in the schedules attached to this report. It is also worth noting that the required width for a public street as per DTI's standards is 24 meters. The total width of PID 00941229 could technically allow for a 24m wide access portion, however, the septic field that serves the dwelling is located in the front yard on an angle that makes it impossible to achieve this width without the new property line encroaching on the location of the underground structure/area. Despite this existing circumstance, 20 meters is wide enough to accommodate an access for many uses other than a public street. / *La réduction de la largeur d'un lot n'est généralement pas souhaitable ; toutefois, le lotissement proposé permettra de créer un grand terrain conforme pouvant accueillir le logement existant, tout en laissant un terrain pouvant être utilisé pour une utilisation principale autorisée dans la zone rurale. Il convient de noter qu'un test de distance de visibilité a été réalisé par l'arpenteur afin de vérifier la visibilité du futur accès au terrain reliquat. Les lignes de visibilité dépassaient les exigences minimales requises pour un accès résidentiel privé et pour toute autre utilisation. Le rapport sur la distance de visibilité peut être consulté dans les annexes jointes au rapport. Il convient également de noter que la largeur requise pour une rue publique, conformément aux normes du MTI, est de 24 mètres. La largeur totale du PID 00941229 pourrait techniquement permettre une portion d'accès de 24 mètres de large ; cependant, le champ d'épuration desservant l'habitation est situé dans la cour avant à un angle qui rend impossible l'obtention de cette largeur sans que la nouvelle limite de propriété n'empiète sur l'emplacement de la structure ou de la zone souterraine. Malgré cette situation existante, une largeur de 20 mètres est suffisante pour accueillir un accès destiné à de nombreuses utilisations autres qu'une rue publique.*

3. Is it within the intent of the regulation? / Est-ce conforme à l'intention du règlement?

The Rural Plan aims to optimize the use of existing infrastructure and allow subdivision in areas that do not require new infrastructure. As the remnant lot has access to the existing public road, is large enough to accommodate a main use, an onsite septic system, a private well and an access, staff is of the opinion that the variance meets the intent of the Regulation. / *Le Plan rural vise à optimiser l'utilisation des infrastructures existantes et à permettre le lotissement dans les zones qui ne nécessitent pas de nouvelles infrastructures. Étant donné que le terrain restant a accès à la voie publique existante, qu'il est suffisamment grand pour accueillir une utilisation principale, un système septique sur place, un puits privé et un accès, le personnel est d'avis que la dérogation est conforme à l'intention du règlement.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100 meters of the property on August 12, 2026. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 12 août 2026.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Variances from zoning by-law / *Dérogations à l'arrêté de zonage*

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit: / *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :*

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) or (f) of a zoning bylaw if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a) ou f) qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain,*

d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.

53(2) For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may with respect to a zone, regulate / *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut réglementer pour toute zone:*

(i) the size and dimensions of lots and other parcels into which land may be subdivided, and the size and dimensions of land required for a particular class of use or size of building or structure / *la grandeur et les dimensions des lots et autres parcelles en lesquels le terrain peut être loti ainsi que la grandeur et les dimensions du terrain nécessaires pour toute catégorie particulière d'usages ou toute dimension particulière d'un bâtiment ou d'une construction.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variance to reduce the minimum required width of the remnant lot on the Tentative Subdivision Plan Good & Kingston Subdivision with Job Number 17481 by Daigle Surveys Ltd. from 54 meters to 20 meters, subject to the following condition: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la dérogation visant à réduire la largeur requise du lot reliquat sur le plan de lotissement Good & Kingston Subdivision avec le numéro de travail 17481 de Daigle Surveys Ltd. de 54 mètres à 20 mètres, sous réserve de la condition suivante:*

-That the portion of the lot having less than 54 meters of width be identified as a “no-build zone” on the subdivision plan. / *Que la portion du lot ayant moins de 54 mètres de largeur soit identifié comme une “zone de non-construction” sur le plan de lotissement.*

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.*

Schedule/Annexe MF # 26-1138

Aerial view / Vue aérienne



Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 238-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar
 112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Riverview
 Operations Centre d'opérations
 300 rue Robertson Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 (506) 382-3574

Zoning map / Carte de zonage



Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Google street view photos taken in July 2025 / Images Google vue de rue - juillet 2025



View of the existing access to proposed remnant land. / Vue de l'accès existante au lot reliquat proposé.



View of the existing dwelling on proposed Lot 26-1. / Vue de la maison existante sur le lot proposé 26-1.

				3
Main / Principal	Shediac	Tantramar	Riverview	
1234 rue Main Street, Suite 200	815A rue Bombardier Street	112C rue Main Street	Operations Centre d'opérations	
Moncton, NB E1C 1H7	Shediac, NB E4P 1H9	Sackville, NB E4L 0C3	300 rue Robertson Street	
(506) 238-5386	(506) 533-3637	(506) 364-4701	Riverview, NB E1B 0T8	
			(506) 382-3574	

N.B. GRID COORDINATE VALUES NAD83 (CSRS)			
POINT	NORTHING (m)	EASTING (m)	DESCRIPTION
1	7455421.330	2617247.221	SMSET
2	7455442.656	2617337.544	SMSET
3	7455347.040	2617366.829	SMSET
4	7455325.221	2617274.466	SMSET
5	7455352.558	2617390.186	SMFD
13	7455313.352	2617277.818	SMFD
14	7455404.886	2617251.974	CP
28155	7456492.105	2628801.021	MONCTON (HPN)

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

TENTATIVE PLAN

PID 70014923
CINDY-LOU ANN GEORGE
BRIAN LEE ROGERS
WANDA HELEN ROGERS
TRANSFER 33071938

DEVELOPMENT OFFICER'S APPROVAL STAMP

PUBLIC UTILITY EASEMENT(S) APPROVAL

PURSUANT TO SECTION 5 OF "DESIGNATED EASEMENTS REGULATION" 2021-83 OF THE COMMUNITY PLANNING ACT, 2017, THE PUBLIC UTILITY EASEMENT(S) ON THIS PLAN VEST(S) IN NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION, BELL CANADA AND ROGERS COMMUNICATION INC. WITH THE FILING OF THIS PLAN.

PROPERTY INFORMATION

TRANSFER TO
DOUGLAS GOOD
FLORENCE GOOD
SHARON KINGSTON

PID
REGISTERED
INSTRUMENT

00941229
NOVEMBER 8, 1994
600533, VOL. 2273,
PAGE 229

OWNERS STATEMENT

WE, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT WE ARE THE REGISTERED OWNERS OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS OUR INTERESTS APPEAR.

DOUGLAS GOOD

PID 00941229

FLORENCE GOOD

PID 00941229

SHARON KINGSTON

PID 00941229

REGISTRATION STAMP

REMNANT OF
PID 00941229
DOUGLAS GOOD
FLORENCE GOOD
SHARON KINGSTON
DEED 600533/2273/229

LOT 26-1

AREA: 9772m²

HOMESTEAD ROAD

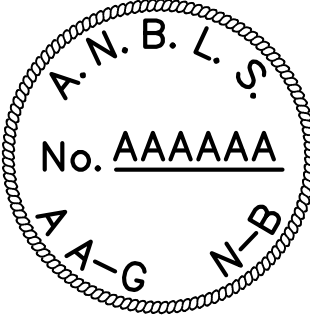
VARIOUS WIDTH

PID 00941211
PATRICIA ANNE GODFREY
STEVENSON GODFREY
TRANSFER 45303584

PID 70532619
LENA MARIE MAYNE
RICHARD ARMAND MAYNE
TRANSFER 40267164
LOT 10-1
PLAN 29331767

PID 70591136
HIS MAJESTY THE KING
DEPARTMENT OF TRANSPORTATION
AND INFRASTRUCTURE
DEED 220117/S18/73
PLAN 2410

SIGHT DISTANCE INSPECTION REPORT
REMNANT 80km/h POSTED
L= 252m
R= 222m
COORDINATES POINT NUMBER 500
E: 2617382.783
N: 7455342.536



COPYRIGHT PROTECTED

KEY PLAN

LEGEND

STANDARD SURVEY MARKER PLACED (SMSET)	⊙
STANDARD SURVEY MARKER FOUND (SMFD)	⊙
IRON PIPE FOUND (IPFD)	⊙
IRON BAR FOUND (IBFD)	⊙
CALCULATED COORDINATE POINT (CP)	⊙
TABULATED COORDINATE REFERENCE	⊙
CENTRELINE	—
EASEMENT	---
FENCE	-X-X-
UTILITY LINE	---
SANITARY SEWER LINE	---
STORM SEWER LINE	---
WATER MAIN	---
SQUARE METRES	m ²
NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR	NBLS
NBLS REGISTRATION NUMBER	#306
ORDINARY HIGH WATER MARK	OHWM
PARCEL IDENTIFIER NUMBER	PID
SERVICE NEW BRUNSWICK	SNB
INSTRUMENT / VOLUME / PAGE	123456/1234/123
DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN DEED	(DEED)
CURVE	C-1
POINT OF CURVE	PC
POINT OF TANGENT	PT
RADIUS POINT	RP
SPOT ELEVATION (m)	+26.44m
MANHOLE SANITARY	⊙
MANHOLE STORM	⊙
CATCHBASIN	⊙
LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THUS:	---
LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THUS:	---
UTILITY POLE	⊕
CIVIC NUMBER	123
HECTARE	ha
WATER VALVE	⊕
VALVE CHAMBER	⊕
FIRE HYDRANT	⊕

NOTES:

- AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION CONTROL NETWORK, NAD83(CSRS), REFERENCED TO MONUMENT 28155 (HPN).
- THE SCALE FACTOR USED IS EQUAL TO 1.000017.
- THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE APPLICABLE COUNTY REGISTRY OFFICE.
- AZIMUTHS ARE ROUNDED TO THE NEAREST 01".
- CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, BEING THE DOMAIN OF A LAWYER, NOR TO THE ZONING AND SETBACK BY-LAWS OR REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF THE DEVELOPMENT OFFICER.
- CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO COVENANTS SET OUT IN THE DOCUMENT(S), NOR TO THE LOCATION OF ANY UNDERGROUND SERVICES AND/ OR FIXTURES, PERMANENT OR OTHERWISE.

PURPOSE OF PLAN:

- TO CREATE LOT 26-1 TO ACCOMMODATE EXISTING CONDITIONS.
- TO CREATE A 5.0m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENT, PURSUANT TO SECTION 5, REGULATION 2021-83, COMMUNITY PLANNING ACT, 2017, SHOWN THUS: []

SUBDIVISION PLAN

GOOD & KINGSTON SUBDIVISION

LOCATED ON THE NORTH SIDE OF
HOMESTEAD ROAD
STEEVES MOUNTAIN
MUNICIPALITY OF MAPLE HILLS
PARISH OF MONCTON
COUNTY OF WESTMORLAND
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

10 0 10 20 30
SCALE - METRES 1: 500

DRAWN BY: M.W.

CHECKED BY:

WD

SURVEYOR'S STATEMENT:

I, WARREN E. DAIGLE N.B.L.S., DO HEREBY CERTIFY THAT TO THE BEST OF MY KNOWLEDGE AND ABILITY THIS PLAN CORRECTLY DEPICTS ANY RESEARCH, FIELD WORK AND COMPUTATIONS UNDERTAKEN FOR THIS PROJECT.

DATE: JUNE 2, 2026

TENTATIVE

WARREN E. DAIGLE

N.B.L.S.

N.B.L.S.

SURVEYED BY : WARREN E. DAIGLE N.B.L.S. # 306
FIELD SURVEY COMPLETED : APRIL 23, 2026



1090 COVERDALE ROAD, RIVERVIEW, NB E1B 5G5
TELEPHONE (506) 387-4073 daiglesurveys@daiglesurveys.ca

JOB No.: 17481

MAP:

211/02-U1

TENTATIVE SUBDIVISION INSPECTION REPORT

Date: July 17, 2026

Subdivision Name: Good E KINGSTON SUBDIVISION

Parish: Moncton County: Westmorland D.O.T. Map Sheet No: _____

Purpose of Plan: To CREATE LOT 26-1 To ACCOMMODATE EXISTING CONDITIONS

Sight Distance at Proposed Intersections (Eye Height=1.05 m):

Posted Speed Limit Along Highway (km/h)	Object Height & Required Sight Distance		Measured Sight Distance Along Highway							
	Stopping 0.38 m	Intersection 1.30 m	Viewing left and right from access location							
	All Accesses (m)	Locals & Collectors Subdivision Accesses & Commercial, Industrial & Institutional Accesses (m) (residential accesses must only meet stopping sight distance)	Access 1 Description:				Access 2 Description:			
			Private Entrance ☒				Private Entrance ☐			
			Subdivision Access ☐				Subdivision Access ☐			
			Easting/Northing 8617382.783 7455342.536				Easting/Northing			
Sight Distance:				Sight Distance:						
Adequate ☒ Inadequate ☐				Adequate ☐ Inadequate ☐						
Existing ☐				Existing ☐						
Stopping		Intersection		Stopping		Intersection				
L	R	L	R	L	R	L	R			
50	65	115								
60	85	135								
70	110	160								
* 80	140	180		*	252	222				
90	170	200								
100	210	215								

Inadequate sight distance caused by: _____

Suggestions for improving sight distance: _____

Grade Information:Estimated maximum grade on Property: 3 %

Comments: _____

Drainage Design Information:Municipal Services Easements Required? Yes ☐ No ☒

Comments: _____

Intersecting Road Name or Number: Homestead RoadDescription of Intersecting Road Condition: AsphaltStatus: Designated ☐ Not Designated ☐ Private ☐ Other ☐

Comments: _____

(Add additional page if necessary)

Inspector: Warren C. DayJob # 17481-1Dough Surveys