

**Planning Department, December 7, 2022**

APPLICANT: Dennis Brasher  
(Paisanos Pizzeria)

DEVELOPER: Same as above.

PROJECT: NA.

LOCATION: Parcel ID 37082 and 37074  
4 & 6 Chester Road

PURPOSE: The purpose of this site plan is for a parking lot expansion and expanded commercial space at Paisanos Pizzeria located in the General Commercial District. The existing house at 6 Chester Road will be torn down.

TOWN DEPARTMENT SIGNATURES: All town departments have reviewed and signed the plan.

WAIVERS: See email from Ashkar Engineering dated December 1, 2022.

LDCR-Section 170-63.B(1)-shade trees along street lines.  
LDCR-Section 170-64.A.(3)-green space  
LDCR-Section 170-25.A.(5)-curb cut less than 75 from an intersection.  
LDCR-Section 170-67.B.(1)-dumpster to be closer than 25 ft. to property line.  
LDCR-Section 170-63.C(1)-parking stall size  
LDCR-Section 170-63.B.(4) (j)-number of parking spaces

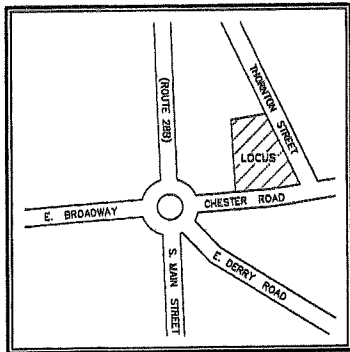
STATE PERMITS: NA

RECOMMENDATION: Staff would recommend approval of both the waiver requests and site plan application.

BY:



George H. Sioras, Planning Director



LOCUS  
(NOT TO SCALE)

#### SURVEYOR'S NOTES:

- A reciprocal access and parking easement has been created over the entire Parcel shown as ( MAP 37 LOT # 74 ) to benefit the ownership of the Parcel shown as ( MAP 37 LOT # 82 ) for the purpose of creating a Parking lot, where the existing house and existing garage would be razed. This reciprocal access and parking easement has been recorded at the Rockingham Registry of Deeds under Deed Book: 6439 - Page: 161
- The excess snow accumulation should be removed off-site as necessary to maintain adequate parking.

#### PETITIONED WAIVERS TO THE BOARD:

- 1) Proposed waiver for shade trees along street lines.
- 2) Proposed waiver for green space to be less than 1/3 of the total lot area.
  - Existing total lots area = 15,093 S.F.
  - Proposed green space area = 2,146 S.F.
- 3) Proposed waiver for a curb cut located less than 75 ft. from the next street intersection.
- 4) Proposed waiver for a dumpster location to be at a distance less than 25 ft. from the lot lines.
- 5) Proposed waiver for parking stalls for being created as (9' x 18') instead of being (9' x 20') and shown at a distance less than 15 ft. from the lot lines
- 6) Proposed waiver for the number of parking stalls for not meeting the building square footage requirements. ( See Parking Requirements chart for details )

#### LEGEND

- Water Valve
- Gas Valve
- Hydrant
- Catch Basin
- Sewer Manhole
- Sewer Line
- Water Main
- Gas Line
- +104.50 Existing Spot Elevation
- +104.50 Proposed Elevation
- Proposed Catch Basin
- Proposed Drain MH
- Proposed Detention System
- Proposed Landscape
- Proposed Parking Stall
- Proposed Fence
- Proposed Sign

	PARKING REQUIREMENTS			
	REQUIRED	AREA	EMPLOYEES	REQUIRED SPACES
UNIT-1 (REST-TAKE OUT)	1 SPACE PER EMPLOYEE	1,550 S.F.	6	31
UNIT-2 (RETAIL)	1 SPACE PER 300 S.F.	800 S.F.		3
UNIT-3 (RETAIL)	1 SPACE PER 300 S.F.	800 S.F.		3
UNIT-4 (RETAIL)	1 SPACE PER 300 S.F.	830 S.F.		3

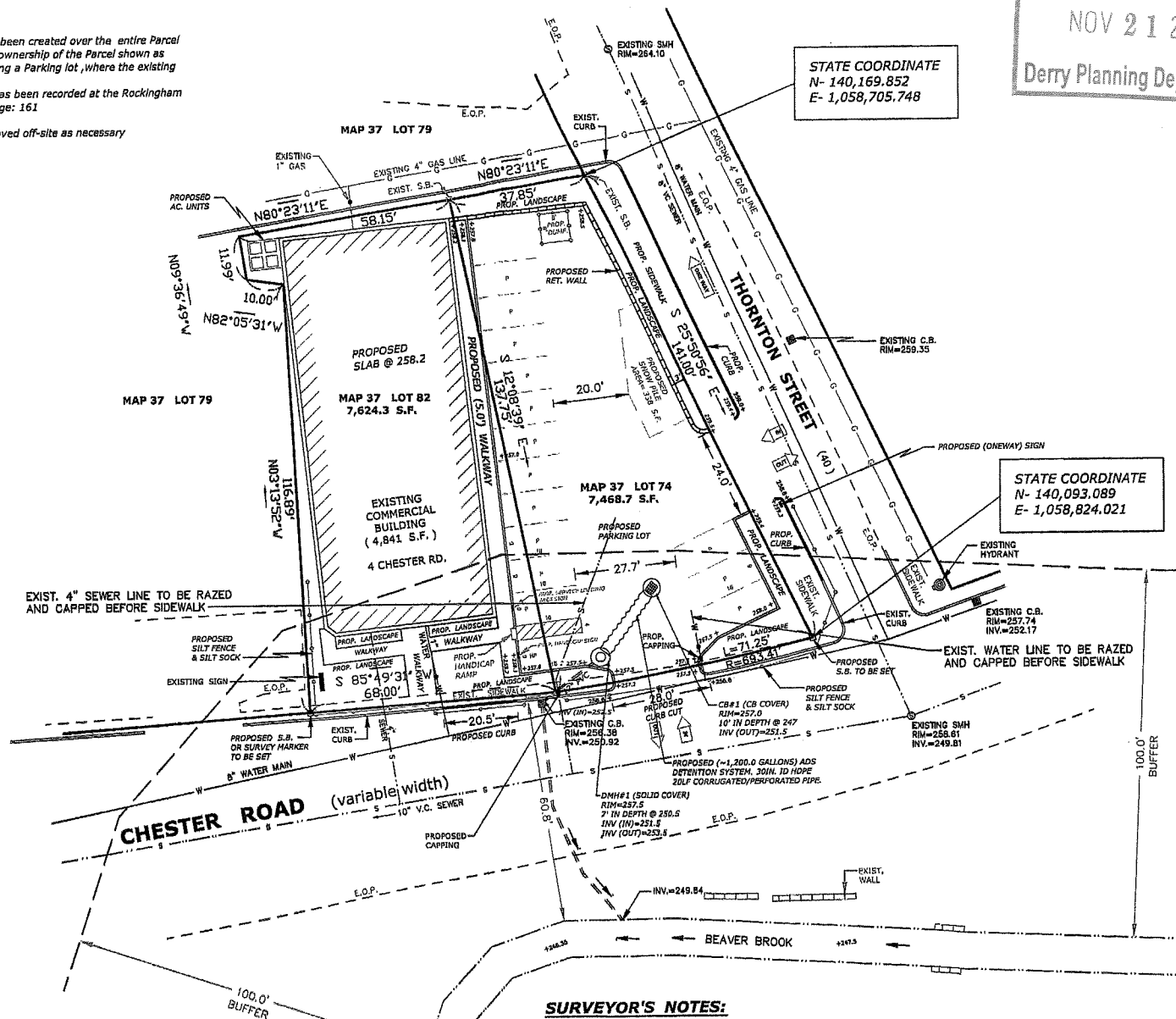
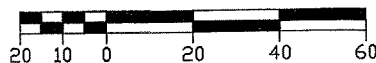
TOTAL REQUIRED PARKING SPACES: 40

( TOTAL PROPOSED PARKING SPACES: 15 )

The full set of project plans is on file  
at the Derry Planning Department

SHEET 1 of 4 ( SITE PLAN )
SHEET 2 of 4 ( GRADING, LANDSCAPE & STONEWALL )
SHEET 3 of 4 ( DRAINAGE )
SHEET 4 of 4 ( SPECS )
SHEET 1 of 1 ( Plan of Parking Easement to be recorded upon approval )

GRAPHIC  
SCALE



#### SURVEYOR'S NOTES:

1. PRESENT ZONING: GC  
MINIMUM LOT AREA: 30,000 S.F.  
MINIMUM LOT FRONTAGE: 125'  
SETBACKS  
FRONT: 35'  
SIDE : 20'  
REAR : 20'
2. PRIOR TO ANY CONSTRUCTION; ALL UTILITIES SERVICING THE EXISTING HOUSE TO BE RAZED, MUST BE TURNED OFF AND CAPED (CAPPING LOCATION IS SHOWN ON THE PLAN)
3. THERE IS NO GAS LINE SERVICING THE HOUSE TO BE RAZED.
4. THE CONTRACTOR SHALL VERIFY THE LOCATION OF ALL SUBSURFACE STRUCTURES AND UTILITIES AND CONTACT " DIG SAFE " AT LEAST 72 HOURS PRIOR TO ANY EXCAVATIONS.
5. THE PROPOSED PARKING LOT CONSTRUCTION FALLS BEYOND THE 100' BUFFER OF A RIVER BANK AND DOES NOT BORDER ANY VEGETATED WETLAND.
6. THE LOCATION OF THE BUILDING(S) ON THE ABOVE PROPERTIES DOES NOT LIE WITHIN THE 100 YEAR FLOOD HAZARD AREA AS DETERMINED ON A PLAN FOR THE COMMUNITY PANEL NUMBER 330 15C 0343 E (FOR DERRY, NH) BY THE FEDERAL DEPARTMENT OF URBAN DEVELOPMENT, FEDERAL INSURANCE ADMINISTRATION, MAP REVISED DATE: MAY 17, 2005.

RECEIVED  
NOV 21 2022  
Derry Planning Department

ZONING DISTRICT: GC

2. THE PURPOSE OF THIS PLAN IS TO SHOW THE EXISTING BUILDING AND PROPOSED PARKING LOT

3. THIS PLAN IS BASED ON AN " ON GROUND SURVEY."

Existing conditions survey was performed (on February 5, 2021) by:  
JAMES M. LAVELLE ASSOCIATES  
2 Starwood Drive  
Hampstead, NH 03841

- Datum used: NAVD 88

- Survey Closure: "I hereby certify that the fieldwork done for the preparation of this Plan had an Error of Closure no greater than 1 in 10,000."

#### REFERENCES USED:

- Owner of record: Tax Map # 37 - Lot # 82  
4 Chester Road L.L.C.  
4 Chester Road  
Derry, NH 03038  
Deed Book: 5754 - Page: 0331

- Owner of record: Tax Map # 37 - Lot # 74  
Dennis Basher  
6 Chester Road  
Derry, NH 03038  
Deed Book: 6361 - Page: 34  
- See Plan # D-42609

- See also Plan # C-14745  
( Recorded at the Rockingham County Registry of Deeds )

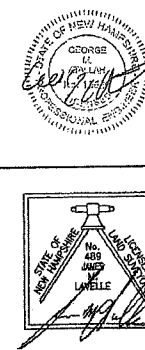
5. Chester Street Drainage & Sewer Plan was obtained from the Derry, NH. Engineering Department

#### DEPARTMENT HEAD SIGNATURE BLOCK:

POLICE	DATE
FIRE	DATE
PUBLIC WORKS	DATE
CODE ENFORCEMENT	DATE

#### APPROVED BY THE TOWN OF DERRY PLANNING BOARD ON:

CERTIFIED BY:	
CHAIRMAN	DATE
SECRETARY	DATE



																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----