

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-24-0014 & D02-02-24-0017

Date: July 19, 2024

Applicant: Aditi Mane

Comments due date: August 16, 2024

Applicant E-mail: aditi.mane@stantec.com

Planner: Tracey Scaramozzino

Applicant Phone Number: 613-784-2247

Ward: 3 - Barrhaven West

Owner: Kionas Construction Inc.

Ward Councillor: David Hill

Site Location

1034 McGarry Terrace

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to construct two high-rise, mixed-use towers (26- and 35- storeys) with underground vehicular and bicycle parking spaces, and a publicly accessible courtyard.

Proposal Details

The proposed development will be mixed-use and includes two high-rise towers of 26- and 35- storeys on four-storey podiums. The towers are connected by a ten-storey link. The proposed development will contain 592 residential units, 1,104 square metres of at-grade commercial space, underground vehicular parking spaces for 523 residents, 118 for visitors and 12 for the retail uses as well as 296 residential and 5 retail bicycle parking spaces. A 440 square metre publicly accessible courtyard, fronting Marketplace Avenue is also proposed.

The site will share a centrally located, two-way driveway with 150 Marketplace Avenue that is accessed from Marketplace Avenue. The principal building entrance and loading will be accessed from McGarry Terrace.

The site is located within the Barrhaven Downtown Secondary Plan area which permits heights up to 30-storeys. The proposed development is seeking relief from the Barrhaven Downtown Secondary Plan to permit heights up to 35 storeys.

The subject site is currently zoned Mixed-Use Centre with exception 2573 (MC [2573]). The zoning permits a maximum building height of 57 metres (approximately 18-storeys), a maximum total cumulative gross floor area for all uses of 28,270 square metres, and an interior side yard of 11.5 metres. The proposed development is seeking relief from the Zoning By-law to permit a maximum permitted building height of 130 metres, a maximum total cumulative gross floor area for all uses of 74,270 square metres, and a minimum interior side yard setback of 5.9 metres.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is October 9, 2024.

Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

Request to Post This Summary

If you have received this notice because you are the owner of a building within the area of the proposed development, and the building has at least seven (7) residential units, it is requested that you post this notice in a location visible to all of the residents.

Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D01-01-24-0014 & D02-02-24-0017 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Tracey Scaramozzino, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-325-6976
tracey.scaramozzino@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et de modification du Règlement de zonage

N^{os} de dossier : D01-01-24-0014 et D02-02-24-0017

Date : 19 juillet 2024

Requérant : Aditi Mane

Date limite des commentaires : 16 août 2024

Courriel du requérant : aditi.mane@stantec.com

Urbaniste : Evode Rwagasore

N^o de tél. du requérant : 613-784-2247

Quartier : 3 - Barrhaven-Ouest

Propriétaire : Kionas Construction Inc.

Conseiller : David Hill

Emplacement

1034, terrasse McGarry

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction de deux tours polyvalentes (26 et 35 étages) assorties de places de stationnement souterraines pour véhicules et pour vélos ainsi que d'une cour accessible aux membres du public.

Détails de la proposition

L'aménagement proposé sera polyvalent et comprendra deux tours de 26 et 35 étages surmontant des socles de quatre étages. Ces tours seront reliées par une structure de dix étages. Cet aménagement abritera 592 logements, 1 104 mètres carrés de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, 523 places de stationnement souterraines pour véhicules destinées aux résidents, 118 places de stationnement destinées aux visiteurs et 12 autres places réservées aux clients des commerces. Il est en outre prévu de créer 296 places de stationnement pour vélos à l'intention des résidents et cinq places de stationnement pour vélos réservées aux clients des commerces. Une cour accessible aux membres du public de 440 mètres carrés serait aménagée et donnerait sur l'avenue Marketplace.

L'emplacement partage une entrée privée centrale à deux voies avec le 150, avenue Marketplace qui sera accessible par l'avenue Marketplace. L'entrée de l'immeuble principal et l'aire de chargement seront accessibles par la terrasse McGarry.

L'emplacement se trouve dans un secteur assujéti au Plan secondaire du centre-ville de Barrhaven, un document qui autorise des hauteurs maximales de 30 étages. L'aménagement proposé doit donc être exempté des dispositions du Plan secondaire du centre-ville de Barrhaven afin qu'une hauteur maximale de 35 étages soit autorisée.

L'emplacement est actuellement désigné Zone de centre polyvalent, assortie d'une exception 2573 (MC [2573]). Ce zonage permet une hauteur maximale de bâtiment de 57 mètres (environ 18 étages), une surface de plancher brute cumulée de 28 270 mètres carrés pour l'ensemble des utilisations et un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 11,5 mètres. Le promoteur souhaite obtenir une exemption des dispositions du Règlement de zonage afin que soit autorisée une hauteur de bâtiment maximale de 130 mètres, une surface de plancher brute cumulée de 74 270 mètres carrés pour l'ensemble des utilisations et un retrait de cour latérale intérieure minimal de 5,9 mètres.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 9 octobre 2024.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

Demande d'affichage du présent résumé

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D01-01-24-0014 et D02-02-24-0017 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à ottawa.ca/demdam.
3. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.

4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Evode Rwagasore, urbaniste

Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424 x16483

Evode.Rwagasore@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-24-0017	24-0679-X		1034 terrasse McGarry Terrace
D01-01-24-0014			
I:\CO\2024\Zoning\McGarry_1034			
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>			
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. C'EST ICI N'EST PAS UN PLAN D'AMÉNAGEMENT</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 06 / 26		 <small>1:60 TO SCALE</small>	