

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Neoteric Development Inc.

File N°: D02-02-20-0085

Applicant: Christoph Jalkotzy

Comments due date: November 27, 2020

Applicant Address: 331 Osgood Street, Ottawa,
Ontario, K1N 1H2

Development Review Planner: Steve Gauthier

Ward: 17

Applicant E-mail: cjalk52@gmail.com

Ward Councillor: Shawn Menard

Applicant Phone Number: 613-869-4965

Site Location

2 Monk Street/160 Fifth Avenue.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the property from Minor Institutional Zone Subzone A – I1A to Residential Third Density Subzone O with Exception – R3O [XXXX] to permit the construction of single family homes and attached three-unit buildings.

Proposal Details

The subject site is located in the Glebe Neighbourhood at the south-west intersection of Fifth Avenue and Monk Street. It is currently occupied by a church and an assembly hall. It is surrounded by low rise residential uses to the south, west and north. To the east is a five(5)-storey mixed use building that contains residential, office, and commercial on the ground floor.

The site has a frontage of 47.78 m on Fifth Ave and a depth of 27.17 m with a lot area of approximately 1,288 m².

The proposed development would consist of four(4) single family homes each having a single car garage fronting onto Fifth Avenue, and six(6) attached three-unit buildings with no parking fronting onto Monk Street.

The property would be split into two different exceptions, one to accommodate the single family homes and one to accommodate the three-unit buildings.

The proposed reliefs would be as follows:

Exception for the single family homes

- Rear yard setback equivalent to 28% of the lot depth, whereas 30% is required;

- 11 m maximum building height for a single family dwelling, whereas the maximum permitted is 8 m;
- A Streetscape Character Analysis is not required;
- Allow for a balcony to project into the required rear yard up to 0.6 m from the rear lot line, whereas no projection is permitted on lots 30 m or less in depth.
- 0 m setback from exterior walls of a building for a roof-top patio, whereas 1.5 m is required;
- 0 m setback from the exterior front wall of a building for a roof-top access, whereas a distance equal to its height is required.

Exception for the three-unit buildings

- 0 m rear yard setback, whereas 25% of the lot depth is required;
- 4.3 m minimum lot width, whereas 12 m is required;
- 4.3 m minimum lot width, whereas 10 m is required on a corner lot where one or more principal entranceways is located on a separate street frontage;
- 64 m² minimum lot area, whereas 360 m² is required;
- 0 m interior side yard setback, whereas a total interior side yard setback of 2.4 m is required, with one yard no less than 1.2m;
- 11 m maximum building height of 11 m, whereas the maximum permitted height is 10.7 m;
- 0 m front yard setback, whereas the minimum must be the greater of 1.5 m or the average of the required front yard setback for the zone and the front yard setback of the abutting residential lot;
- A Streetscape Character Analysis is not required;
- 0 m interior side yard setback for a corner lot, whereas 1.2 m is required plus a further yard that equals the greater of 25% of the lot depth or the required rear yard setback of the abutting lot by 30% of the lot width;
- The communal amenity area is not required to be provided at grade, whereas 100% is required at grade;
- 0 m setback from exterior walls of a building for a roof-top patio, whereas 1.5 m is required;
- 0 m setback from the exterior front wall of a building for a roof-top access, whereas a distance equal to its height is required.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The target date the application will be considered by the City's Planning Committee is January 2021.

Submission Requirements

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 is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Local Planning Appeal Tribunal.

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 Local Planning Appeal 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-20-0085 in the subject line.
2. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
4. 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.
5. Should you have any questions, please contact me.

Steve Gauthier, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 27889
Fax: 613-580-2576
steve.gauthier@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Neoteric Development Inc.

N° de dossier : D02-02-20-0085

Requérant : Christoph Jalkotzy

Date limite des commentaires : 27 novembre 2020

Adresse du requérant : 331, rue Osgood,
Ottawa (Ontario) K1N 1H2

Urbaniste : Steve Gauthier

Courriel du requérant : cjalk52@gmail.com

Quartier : 17

N° de tél. du requérant : 613-869-4965

Conseiller du quartier : Shawn Menard

Emplacement

2, rue Monk / 160, avenue Fifth

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à faire passer la désignation de la propriété de Zone de petites institutions, sous-zone A – I1A à Zone résidentielle de densité 3, sous-zone O, assortie d'une exception – R3O [XXXX] et ainsi permettre la construction d'habitations isolées et de triplex attenants.

Détails de la proposition

La propriété se trouve dans le quartier du Glebe, à l'angle sud-ouest de l'avenue Fifth et de la rue Monk. Actuellement occupée par un église et une salle d'assemblée, elle est entourée d'immeubles résidentiels de faible hauteur au sud, à l'ouest et au nord. À l'est, on retrouve un immeuble polyvalent de cinq (5) étages abritant des logements, des bureaux et un espace commercial au rez-de-chaussée.

L'emplacement présente une façade de 47,78 m sur l'avenue Fifth pour une profondeur de 27,17 m et une superficie d'environ 1 288 m².

L'aménagement proposé serait constitué de quatre (4) habitations isolées avec chacune un garage simple donnant sur l'avenue Fifth et six (6) triplex attenants sans aire de stationnement donnant sur la rue Monk.

La propriété serait divisée en deux exceptions différentes, l'une pour permettre la présence des habitations isolées et l'autre pour permettre celle des triplex.

Les dispenses proposées sont les suivantes :

Exception visant les habitations isolées

- Retrait de cour arrière équivalant à 28 pour cent de la profondeur du lot, au lieu des 30 pour cent requis;
- Hauteur maximale de 11 m pour une habitation isolée, alors que la hauteur maximale autorisée est de 8 m;
- Aucune analyse du caractère du paysage de rue n'est requise;
- Saillie d'un balcon dans la cour arrière requise jusqu'à 0,6 m de la ligne de lot arrière, alors qu'aucune saillie n'est autorisée sur les lots d'une profondeur de 30 m ou moins;
- Retrait de 0 m depuis les murs extérieurs d'un bâtiment pour une terrasse sur le toit, alors qu'un retrait de 1,5 m est requis;
- Retrait de 0 m depuis le mur extérieur avant d'un bâtiment pour un accès sur le toit, alors qu'une distance égale à sa hauteur est requise.

Exception visant les triplex

- Retrait de cour arrière de 0 m, alors qu'un retrait équivalant à 25 pour cent de la profondeur du lot est requis;
- Largeur de lot minimale de 4,3 m, alors qu'une largeur d'au moins 12 m est requise;
- Largeur de lot minimale de 4,3 m, alors qu'une largeur d'au moins 10 m est requise sur un lot d'angle lorsqu'une ou plusieurs entrées principales donne sur une façade de rue distincte;
- Superficie de lot minimale de 64 m², alors qu'une superficie d'au moins 360 m² est requise;
- Retrait de cour latérale intérieure de 0 m, alors qu'un retrait total de cour latérale intérieure de 2,4 m est requis, aucune cour ne présentant un retrait inférieur à 1,2 m;
- Hauteur de bâtiment maximale de 11 m, alors que la hauteur maximale autorisée est de 10,7 m;
- Retrait de cour avant de 0 m, alors que le minimum doit correspondre à la valeur la plus élevée entre 1,5 m ou la moyenne du retrait requis de cour avant dans la zone et le retrait de cour avant du lot résidentiel contigu;
- Aucune analyse du caractère du paysage de rue n'est requise;
- Retrait de cour latérale de 0 m pour un lot d'angle, alors qu'un retrait de 1,2 m est requis, en plus d'une distance correspondant à la valeur la plus élevée entre 25 pour cent de la profondeur du lot ou le retrait de cour arrière requis du lot contigu sur 30 pour cent de la largeur du lot;
- Il n'est pas nécessaire d'aménager l'aire d'agrément commune au niveau du sol, alors que 100 pour cent de cette aire doit être aménagée au niveau du sol;
- Retrait de 0 m depuis les murs extérieurs d'un bâtiment pour une terrasse sur le toit, alors qu'un retrait de 1,5 m est requis;
- Retrait de 0 m depuis le mur extérieur avant d'un bâtiment pour un accès sur le toit, alors qu'une distance égale à sa hauteur est requise.

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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au mois de janvier 2021.

Exigences de soumission

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, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local.

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 que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal d'appel de l'aménagement local, 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.

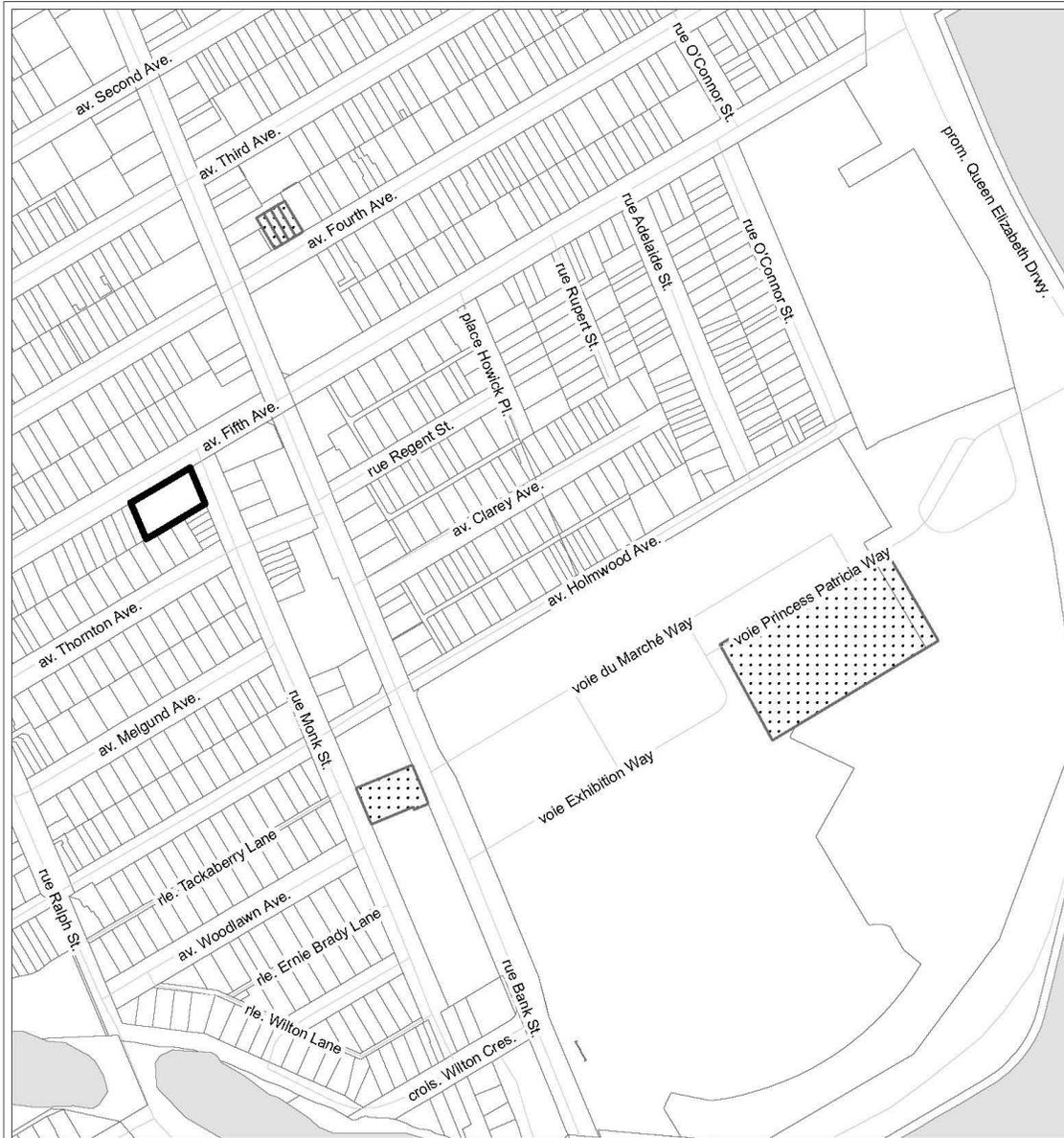
Restez informé et participez

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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-20-0085 dans la ligne objet.
2. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/demdam**.
4. 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.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Steve Gauthier, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 27889
Télécopieur : 613-580-2576
steve.gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



| | | | |
|---|-----------|--|---|
| | | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE | |
| D02-02-20-0085 | 20-0945-D | | 2 rue Monk Street 160 av. Fifth Avenue |
| I:\CO\2020\Zoning\Monk2_Fifth_160 | | | |
| <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 appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small> | | | |
| REVISION / RÉVISION - 2020 / 10 / 27 | | Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) / Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139) | |
| | | | |