

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Parkway House Development LP

File N°: D02-02-22-0053

Applicant: GBA Group (c/o John Moser)

Comments due date: July 20, 2022

Applicant Address: 1339 Wellington Street West, Suite 204

Development Review Planner: Wendy Tse

Applicant E-mail: [jmoser@gbagroup.ca](mailto:jmoser@gbagroup.ca)

Ward: 7 – Bay

Applicant Phone Number: 613-680-9450

Ward Councillor: Theresa Kavanagh

---

### Site Location

2475 Regina Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit a 6 storey residential building above a reconstructed Parkway House and residential towers containing 19 and 25 storeys. A total of 510 residential units are proposed with 261 parking spaces.

### Proposal Details

The site is located at the terminus of Regina Street in the Lincoln Fields neighbourhood. The subject property is currently home to Parkway House, a 12-unit group home facility. Surrounding the subject site, there is a portion of the Byron Linear Tramway Park as well as the Trans Canada Trail/Ottawa River multi-use pathway to the north; a low-rise, low density neighbourhood to the west; two Richmond Park Square high-rise apartment buildings to the south; and the Pinecrest Creek multi-use pathway to the east.

The applicant is proposing to construct three buildings: one seven-storey building incorporating Parkway House on the ground floor with residential units above, a 19-storey residential building, and a 25-storey residential building. There will be approximately 510 residential units proposed, consisting of a combination of studios, one-bedroom, two-bedroom units, and family-friendly three-bedroom units. A private loop road is proposed to service all three buildings extending and modifying current Regina Street entering the site from the southwest. The entrance to the Parkway House facility is proposed on the west side along the extended loop road, while separate entrances to each residential building are grouped in the northeast area of the loop road. A total of 261 parking spaces are proposed, 249 in the underground garage and 12 sheltered surface parking. A proposed outdoor communal landscaped area is the focal point of the development, partially enclosed by the three buildings while providing visual and physical connections to the municipal park, Byron Linear Tramway Park to the north.

## Zoning By-Law Amendment

A Zoning By-law Amendment application was filed to request site specific provisions for the following:

- The site currently lies within the O1 zone (Parks and Open Space). The development proposed that the site be rezoned to permit high-rise apartment dwellings and
- to permit a group home, to a maximum of 12 residents.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is September 15, 2022.

## Submission Requirements

### Zoning By-law Amendment

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 Ontario Land 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 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. D02-02-22-0053 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Wendy Tse**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 12585 or email [Wendy.Tse@ottawa.ca](mailto:Wendy.Tse@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : Parkway House Development LP

N° de dossier : D02-02-22-0053

Requérant : GBA Group (att. : John Moser)

Date limite des commentaires : 20 juillet 2022

Adresse du requérant : 1339, rue Wellington Ouest, bureau 204

Urbaniste : Wendy Tse

Courriel du requérant : jmoser@gbagroup.ca

Quartier : 7 – Baie

N° de tél. du requérant : 613-680-9450

Conseillère du quartier : Theresa Kavanagh

---

### Emplacement

2475, rue Regina

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de six étages surmontant le foyer de groupe Parkway House, qui serait reconstruit, et de tours résidentielles de 19 et 25 étages. Au total, 510 logements seraient créés et disposeraient de 261 places de stationnement.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve à l'extrémité de la rue Regina, dans le secteur Lincoln Fields. Il est actuellement occupé par le Parkway House, un foyer de groupe de 12 logements. Aux alentours, on retrouve une partie du parc linéaire Byron Tramway ainsi que le Sentier transcanadien et le sentier polyvalent de la rivière des Outaouais au nord, un quartier résidentiel de faible hauteur et de faible densité à l'ouest, deux tours d'habitation Richmond Park Square au sud et le sentier polyvalent du ruisseau Pinecrest à l'est.

Le requérant souhaite construire trois immeubles : un immeuble de sept étages intégrant le Parkway House au rez-de-chaussée et des logements aux étages, un immeuble résidentiel de 19 étages et un immeuble résidentiel de 25 étages. Environ 510 logements seraient créés sous la forme de studios et d'unités d'une et deux chambres à coucher et d'unités familiales de trois chambres à coucher. Une boucle de circulation privée desservirait les trois immeubles. Elle serait un prolongement de la rue Regina, dont elle modifierait le tracé, et entrerait sur l'emplacement par le sud-ouest. L'entrée du foyer de groupe Parkway House serait située du côté ouest, face à la boucle, alors que les entrées distinctes de chaque immeuble résidentiel seraient regroupées dans la partie nord-est de la boucle de circulation. Au total, 261 places de stationnement seraient aménagées, soit 249 dans le garage souterrain et 12 places couvertes en surface. Un espace paysagé commun est le point central de cet aménagement. Il serait partiellement délimité par les trois immeubles et offrirait des liens visuels et physiques vers le parc municipal linéaire Byron Tramway au nord.

## Modification du Règlement de zonage

Une demande de modification du Règlement de zonage a été présentée pour permettre les dispositions propres à l'emplacement suivantes :

- L'emplacement se trouve actuellement dans une zone O1 (Parcs et espaces verts); l'aménagement requiert que sa désignation soit modifiée de manière à permettre la présence de tours d'habitation.
- Pour permettre la présence d'un foyer de groupe accueillant au maximum 12 résidents.

## 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 15 septembre 2022

## Exigences de soumission

### Modification du Règlement de zonage

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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 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

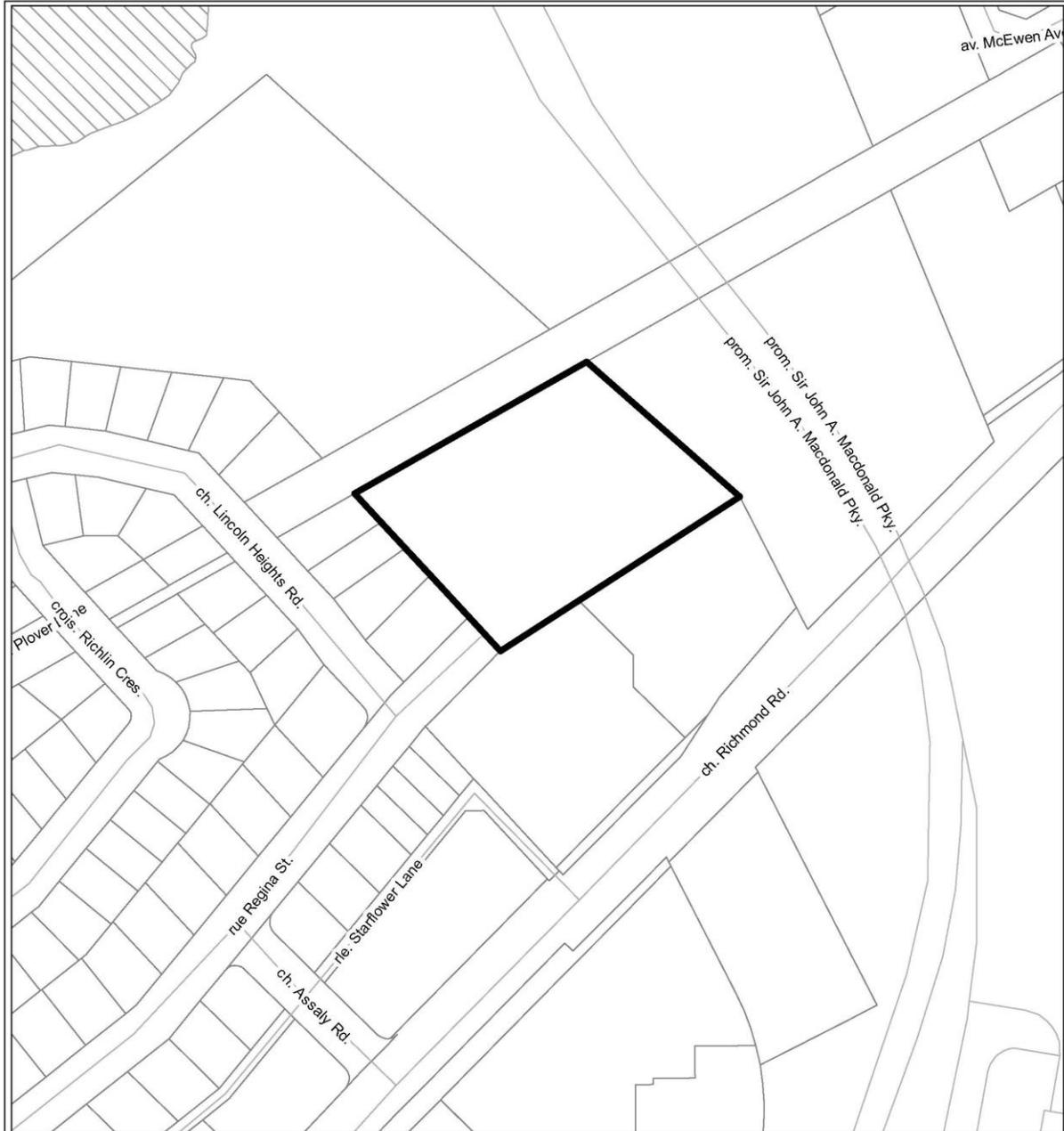
### **Restez informé et participez**

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 le n° de dossier D02-02-22-0053 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam).

- 3.
4. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Evode Rwagasore**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 16483  
[evode.rwagasore@ottawa.ca](mailto:evode.rwagasore@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-22-0053	22-0561-X	<b>2475 rue Regina Street</b>	Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)
I:\CO\2022\Zoning\Regina_2475			
<small>©Parcel data is owned by Terranet 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 Terranet 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 - 2022 / 06 / 06		NOT TO SCALE	