

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Marcus Filoso

File N°: D02-02-22-0103

Applicant: Jacques Hamel, HD&P

Comments due date: May 4, 2023

Applicant Address: 170 Main Street, Ottawa,
ON, K1S 1C2

Development Review Planner: M Masha Wakula

Applicant E-mail: jacques@hdandp.ca

Ward: Ward 17 - Capital

Applicant Phone Number: +1-613-232-9081

Ward Councillor: Shawn Menard

Site Location

314 Bell Street South

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application proposing a development with a three-story four-unit addition to an existing three-storey four-unit apartment building. The addition will provide two-bedroom dwelling units and result in eight-unit low-rise apartment building on site. No on-site parking is proposed, and eight bicycle parking spaces are to be provided within the accessory structure in the rear yard (together with garbage storage), accessible from a rear lane.

Proposal Details

The subject site is located in the Glebe Annex, on a block along western side of Bell Street South, between Plymouth Street and Henry Street. The site is currently zoned Residential Fourth Density Zone, Subzone UD (R4UD) and is subject to Wellington Street West Secondary Plan.

The subject site is a regular lot with lot area of 496.8 square metres, with 11.90 metres frontage on Bell Street South and a lot depth of 41.25 metres. The property is currently occupied by a three-storey four-unit apartment building.

The area surrounding the subject site is characterized by low-rise residential development with a twelve-storey high-rise apartment building to the east of the subject site, on the opposite side of the street. Two other high-rise apartment buildings are located at 470 Cambridge Street South and 360 Bell Street South. The proposed development is in a location accessible to public transit.

The purpose of this application is to accommodate the development of the site to construct a four-unit addition with 510.8 square metres GFA to an existing three-storey four-unit apartment building in the southern (interior) portion of the property. The proposed addition would contain two-bedroom dwelling units. Zero vehicular parking is being proposed; however, eight bicycle parking spaces are

proposed within the accessory structure in the rear yard (together with garbage storage), with access from the rear lane.

The applicant seeks to rezone the subject site to introduce new site-specific provisions to permit the following requested relief:

- The maximum building height to be increased from 11 metres to 11.95 metres;
- Porch and steps to project 0.15 metres from the south side lot line, whereas the requirement is no closer than 1 metre to a lot line;
- A canopy to project 0.10 metres from the south side lot line, whereas the requirement is no closer than 0.6 metres to a lot line.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

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 and Housing Committee, is July 5, 2023.

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 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. D02-02-22-0103 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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.

M Masha Wakula, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 27029
mmashawakula.vakula@ottawa.ca

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : Marcus Filoso

N° de dossier : D02-02-22-0103

Requérant : Jacques Hamel, HD&P

Date limite des commentaires : 4 mai 2023

Adresse du requérant : 170, rue Main, Ottawa
(Ontario) K1S 1C2

Urbaniste : M Masha Wakula

Courriel du requérant : jacques@hdandp.ca

Quartier : 17 – Capitale

N° de tél. du requérant : 1-613-232-9081

Conseiller du quartier : Shawn Menard

Emplacement du site

314, rue Bell Sud

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 rajout de trois étages contenant quatre logements, annexé à un immeuble résidentiel de trois étages et de quatre logements. Ce rajout abritera des logements de deux chambres à coucher et donnera lieu à la présence sur place d'un immeuble résidentiel de faible hauteur et de huit logements. Aucune place de stationnement ne serait créée sur place et huit places de stationnement pour vélos seront aménagées dans la structure accessoire située dans la cour arrière (avec un local de stockage des ordures), et seront accessibles par une ruelle.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve dans l'annexe du Glebe, sur un îlot qui longe le côté ouest de la rue Bell Sud, entre les rues Plymouth et Henry. Il est actuellement désigné Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD (R4UD) et assujéti au Plan secondaire de la rue Wellington Ouest.

De forme régulière, ce lot présente une superficie de 496,8 mètres carrés, pour une façade de 11,90 mètres sur la rue Bell Sud et une profondeur de 41,25 mètres. Il est actuellement occupé par un immeuble résidentiel de trois étages et de quatre logements.

Les environs sont caractérisés par la présence d'habitations de faible hauteur et d'une tour d'habitation de douze étages à l'est de l'emplacement, de l'autre côté de la rue. Deux autres tours d'habitation s'élèvent au 470, rue Cambridge Sud et au 360, rue Bell Sud. L'aménagement proposé est accessible en transport en commun.

Cette demande vise à permettre la construction d'un rajout de quatre logements et d'une SHOB de 510,8 mètres carrés, qui serait annexé à un immeuble résidentiel de trois étages et de quatre logements occupant la partie sud (intérieure) de la propriété. Ce rajout abriterait des logements de deux chambres à coucher. Aucune place de stationnement pour véhicules ne serait créée;

toutefois, huit places de stationnement pour vélos seraient aménagées dans la structure accessoire située dans la cour arrière (avec un local de stockage des ordures), et seront accessibles par une ruelle.

Le requérant souhaite modifier le zonage de l'emplacement de manière à mettre en place de nouvelles dispositions propres à l'emplacement et ainsi appliquer les dispenses suivantes :

- Faire passer de 11 mètres à 11,95 mètres la hauteur de bâtiment maximale;
- Autoriser la saillie du porche et des marches à 0,15 mètre depuis la ligne de lot latérale sud, alors qu'elle ne doit actuellement pas être à moins d'un mètre d'une ligne de lot;
- Autoriser la saillie d'un auvent à 0,10 mètre depuis la ligne de lot latérale sud, alors qu'elle ne doit actuellement pas être à moins de 0,6 mètre d'une ligne de lot.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

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 5 juillet 2023

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 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

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 D02-02-22-0103 dans la ligne objet.

- a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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.

M Masha Wakula, 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^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27029

mmashawakula.vakula@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

D02-02-22-0103

23-0290-X

I:\CO\2023\Zoning\Bell_314

©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

©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et
à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans
autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2023 / 03 / 29



314 rue Bell Street

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)



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

