

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Israr Akhtar and Junaid Israr

File N°: D02-02-21-0044 & D07-12-21-0066

Applicant: D. G. Belfie Planning and  
Development Consulting Ltd.

Comments due date: July 7, 2021

Applicant Address: 21 Pinecone Trail  
Ottawa, ON K21 1E1

Development Review Planner: Lisa Stern

Ward: 4 - Kanata North

Applicant E-mail: [belfied@rogers.com](mailto:belfied@rogers.com)

Ward Councillor: Jenna Sudds

Applicant Phone Number: (613) 836-6206

---

### Site Location

1050 Klondike Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to develop one 9-unit stacked dwelling building comprising of seven vertically divided three-storey units and two horizontally divided units in a two-storey section of the building. Twelve parking spaces are proposed with access from Sandhill Road.

### Proposal Details

The subject site is located south of the intersection between Klondike Road and Sandhill Road and is approximately 1,568 m<sup>2</sup> in size. The site has approximately 57 metres of frontage on Klondike Road and approximately 18 metres of frontage on Sandhill Road. The site is currently occupied by a single detached home.

Surrounding land uses include vacant lands to the north and west across Klondike Road, the South March Public School to the east across Sandhill Road, and vacant lands are found directly south of the subject site. The vacant lands to the west at 1055 Klondike Road are the subject of an ongoing Plan of Subdivision application (File No. D07-16-19-0024) and the lands directly to the south have been zoned to allow for a place of worship and accessory uses.

The applicant proposes to rezone the site from Development Reserve Zone (DR) to Residential Fourth Density Zone, Subzone T (R4T) with a site specific exception. The DR Zone recognizes lands intended for future urban development and limits the range of permitted uses to those which will not preclude future development options. The R4T Zone permits a range of residential uses including stacked dwellings. The applicant is seeking a site specific exception to provide relief from parking, rear yard setback and entrance way pattern related provisions of the R4T Zone.

The application will facilitate the development of one 9-unit stacked dwelling building with a GFA of 1511 m<sup>2</sup> comprising of seven vertically divided townhouse style three-storey units and two horizontally divided units in a two-storey section of the building. The building will front onto Klondike Road and the two-storey portion of the building will be located closest to the intersection. The building includes one garage for each of the townhouse style units and one garage for the horizontally divided units. Four additional parallel parking spaces are provided in the rear of the property. The parking garages and surface parking spaces are proposed to be accessed via a shared driveway from Sandhill Road.

## 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 August 26, 2021. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## 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 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. D02-02-21-0044 and D07-12-21-0066 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. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.



**Lisa Stern**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure 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. 21108  
[Lisa.Stern@ottawa.ca](mailto:Lisa.Stern@ottawa.ca)

# Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaires : Israr Akhtar and Junaid Israr

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-21-0044 et D07-12-21-0066

Requérants : D. G. Belfie Planning et  
Development Consulting Ltd.

Date limite des commentaires : 7 juillet 2021

Adresse des requérants : 21, sentier Pinecone  
Ottawa (Ontario) K21 1E1

Urbaniste : Lisa Stern

Quartier : 4 – Kanata-Nord

Courriel des requérants : [belfied@rogers.com](mailto:belfied@rogers.com)

Conseillère du quartier : Jenna Sudds

N<sup>o</sup> de tél. des requérants : (613) 836-6206

---

## Emplacement du site

1050, chemin Klondike

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble superposé de neuf habitations, constitué de sept logements de trois étages séparés verticalement et de deux logements séparés horizontalement dans une partie à deux étages de l'immeuble. Douze places de stationnement seraient aménagées et donneraient sur le chemin Sandhill.

## Détails de la proposition

L'emplacement, situé au sud de l'intersection des chemins Klondike et Sandhill, couvre une superficie d'environ 1 568 m<sup>2</sup>. Présentant une façade d'environ 57 mètres sur le chemin Klondike et d'environ 18 mètres sur le chemin Sandhill, il est actuellement occupé par une habitation isolée.

Aux alentours, on retrouve des terrains vacants au nord et à l'ouest, de l'autre côté du chemin Klondike, l'école publique South March à l'est, de l'autre côté du chemin Sandhill, et des terrains vacants directement au sud de l'emplacement visé. Les terrains vacants à l'ouest, au 1055, chemin Klondike, font l'objet d'une demande de plan de lotissement (dossier n<sup>o</sup> D07-16-19-0024), toujours en cours d'examen, et ceux directement au sud ont fait l'objet d'une désignation de zonage permettant la présence d'un lieu de culte et d'utilisations accessoires.

Les requérants proposent de faire passer la désignation de l'emplacement de Zone d'aménagement futur (DR) à Zone résidentielle de densité 4, sous-zone T (R4T), assortie d'une exception propre à l'emplacement. La désignation DR tient compte des terrains destinés à un aménagement urbain futur et limite la portée des utilisations autorisées à celles qui n'empêchent pas les options éventuelles d'aménagement. Le zonage R4T permet toute une gamme d'utilisations résidentielles, y compris les habitations superposées. Les requérants souhaitent bénéficier d'une exception propre à l'emplacement

afin d'obtenir des dispenses des dispositions du zonage R4T relatives au stationnement, au retrait de cour arrière et au tracé de l'entrée.

La demande permettra la construction d'un immeuble superposé de neuf logements d'une SHOB de 1511 m<sup>2</sup> et constitué de sept logements (habitations en rangée) de trois étages séparés verticalement et de deux logements séparés horizontalement dans une partie à deux étages de l'immeuble. Cet immeuble donnera sur le chemin Klondike et sa partie à deux étages sera contiguë à l'intersection. On retrouvera un garage pour chaque logement de type habitation en rangée et un garage pour les logements divisés horizontalement. Quatre autres places de stationnement en file sont prévues à l'arrière de la propriété. Les garages de stationnement et les places de stationnement de surface seraient accessibles par une entrée partagée donnant sur le chemin Sandhill.

## **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 26 août 2021. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **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 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**

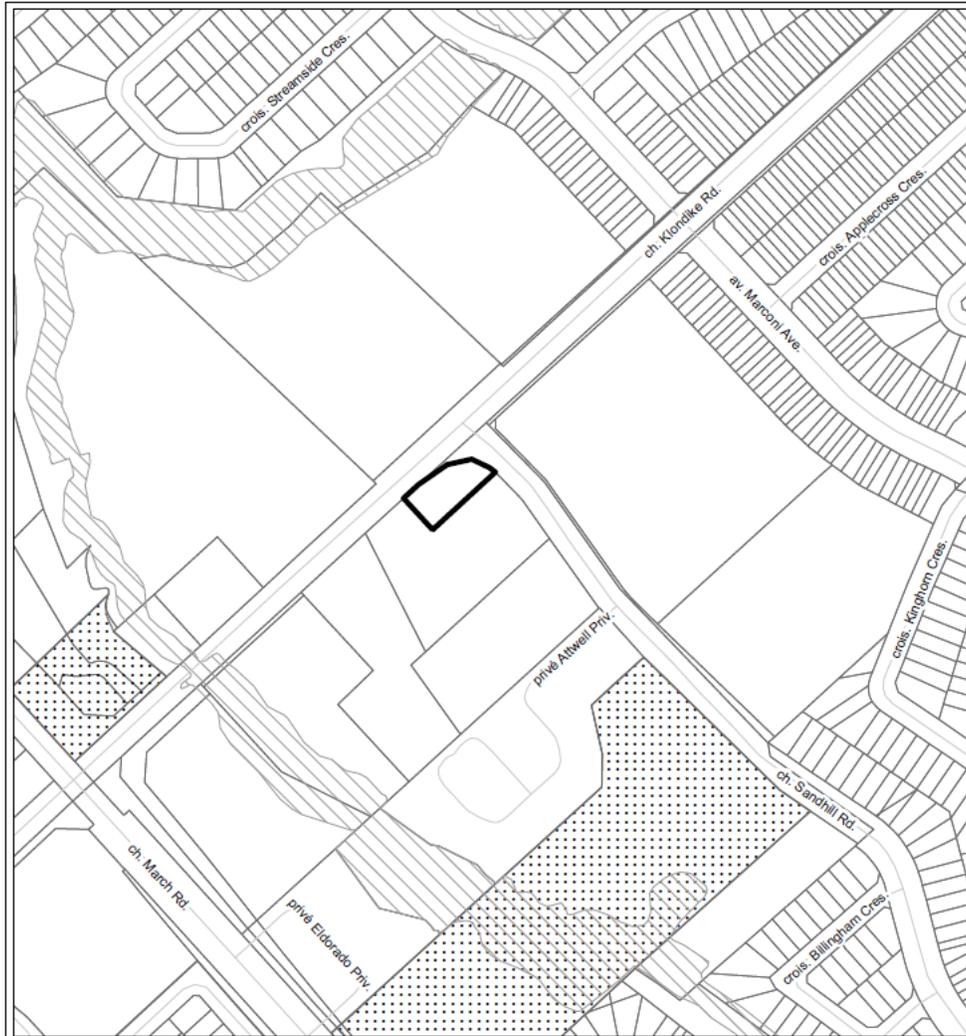
### **Restez informé et participez**

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 les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-21-0044 et D07-12-21-0066 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. 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.

**Kathy Rygus**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 28318  
[Kathy.Rygus@ottawa.ca](mailto:Kathy.Rygus@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D02-02-21-0044 D07-12-21-0066	21-0853-D	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> <b>1050 ch. Klondike Road</b>	
I:\CO\2021\ZKPI\Klondike_1050		<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black;"></div> Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black;"></div> Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)
<small>©Parcel data is owned by Teramet 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 Teramet Enterprises 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 - 2021 / 08 / 2			