

STAFF REPORT

DATE: July 5, 2024
TO: Zoning Board of Appeals
FROM: Planning Staff
RE: Petition Number: 2024-34
Applicant / Owner: Jose Arriaga
Location: 1111 Catherine Street
Request: Variation to reduce the setback in the rear yard of a through lot to allow an addition to a detached garage

Purpose

The applicant is requesting the following variation to allow an addition to their existing detached garage at 1111 Catherine Street:

- Variation to reduce the required setback in the rear yard of a through lot from 30 feet to 23 feet

The Zoning Board of Appeals makes the final decision on this variation request.

Site Specific Information

The subject site is 11,925 square feet and contains a one-and-a-half-story residence, built around 1952, and a detached garage. The property is a through lot with frontage on Catherine Street and the rear yard along Wagner Avenue. The existing 16-foot by 24-foot detached garage has driveway access off Wagner Avenue. The other lots on the block also contain rear detached garages with driveways off Wagner Avenue.

The property is zoned R-2 (single-family residential). The Zoning Ordinance states that on through lots “the front yard requirements shall apply to all frontages.” Therefore, structures in the rear yard of the property need to meet the 30-foot front yard setback requirement for the R-2 district. The owner is requesting a variation because the garage addition will have a setback of 23 feet from the rear property line to match the setback of the existing garage.

Surrounding Zoning, Land Use and Character

The property is located in the Briargate subdivision at the southwest corner of Plainfield Road and Ingalls Avenue and is surrounded by other residences with R-2 (single-family residential) zoning. The property is located on a block of through lots between Catherine Street and Wagner Avenue.

Applicable Regulations

- Section 47-6.4 R-2 District Yard and Lot Requirements
- Section 47-17.3 Yards Required for Corner and Through Lots
- Section 47-19.8 Findings of Facts Supporting a Variation (refer to attachment)

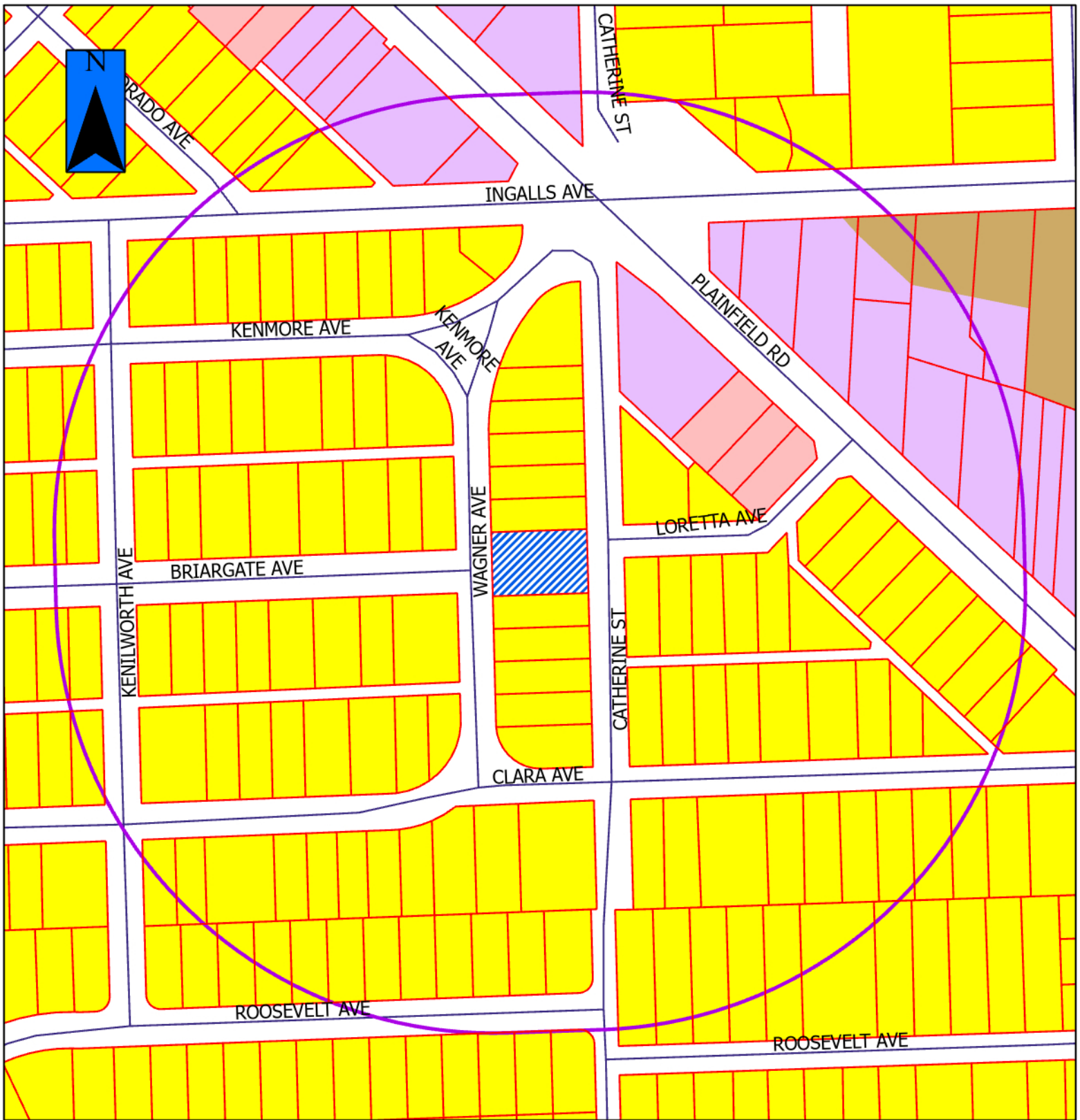
Discussion

The approval of the requested variation would allow a 660-square-foot addition to an existing one-car detached garage. The existing garage is set back 23 feet from the rear property line; the addition will line up with the existing west wall to have the same setback. The owners must request a variation to build the addition closer than 30 feet to the rear property line of a through lot.

The petitioner wishes to expand the garage to have more room to store their vehicles. The new three-car garage will have a gable roof and three garage doors facing Wagner Avenue. The west (street-facing) side of the garage will be brick while the rest of the exterior walls will have vinyl siding. The proposed garage is not out of character with other properties in the neighborhood. The other lots along this block of Catherine Street are through lots, most of which have rear detached garages with similar nonconforming setbacks. A plat of survey and garage elevation are attached.

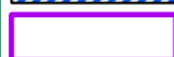
Conditions

None

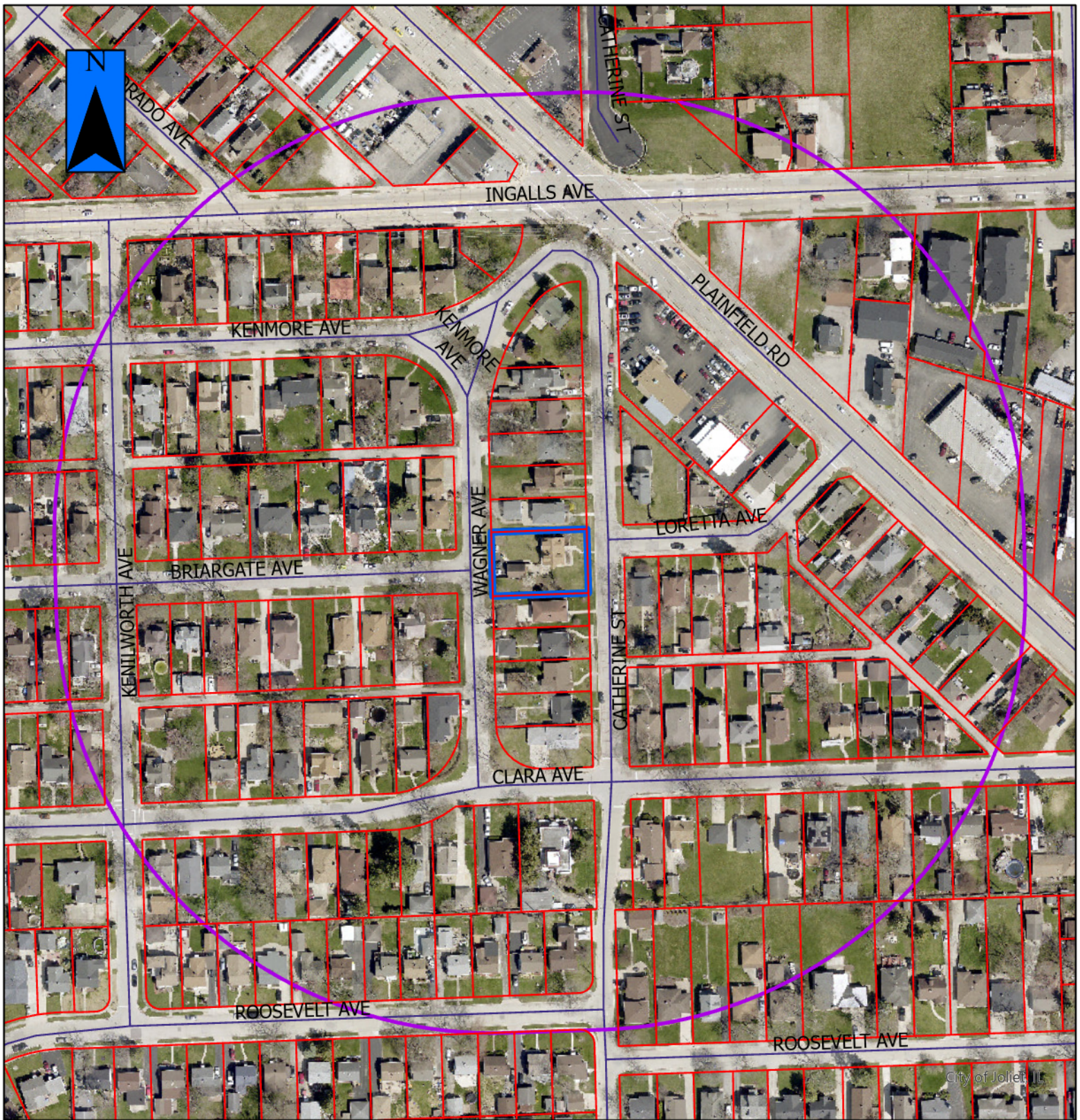


2024-34



 = Property in Question
 = 600' Public Notification Boundary

Legend			
	B-1		I-TA
	B-2		I-TB
	B-3		I-TC
	I-1		R-1
	I-2		R-1A
	I-T		R-1B
	R-2		R-2A
	R-3		R-4
	R-5		R-B



2024-34a



- = Property in Question / Propiedad en cuestión
- = 600' Public Notification Boundary /
Límite de notificación pública de 600 ft (180 m)

Figure 1: Front side of 1111 Catherine Street, view west from Catherine Street



Figure 2: Detached garage in rear yard of 1111 Catherine Street, view east from Wagner Avenue



Figure 3: Other detached garages along Wagner Avenue on either side of the subject site



PLAT OF SURVEY

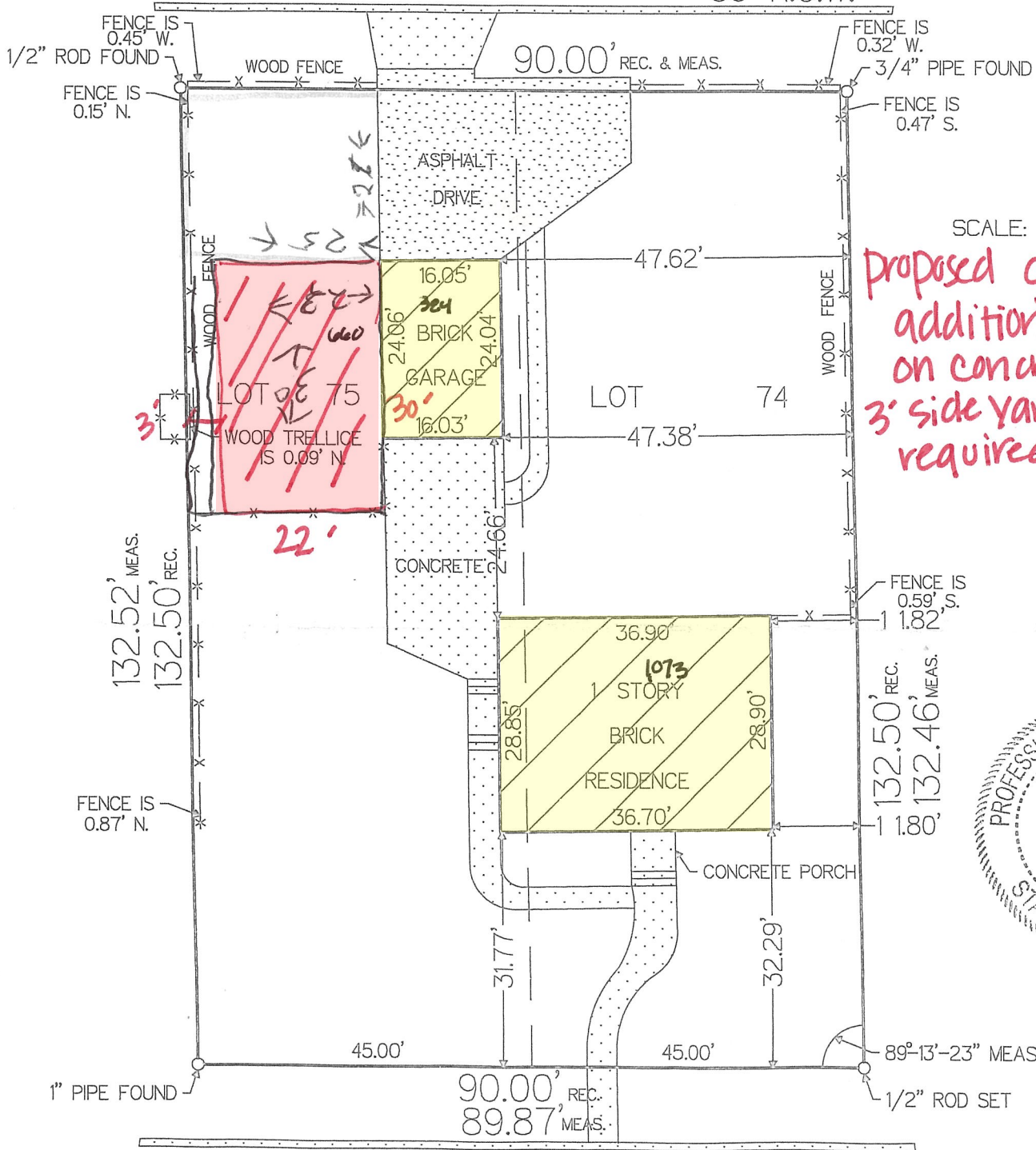
LOTS 74 AND 75, IN BRIARGATE, A SUBDIVISION OF PART OF THE EAST HALF OF THE SOUTHWEST QUARTER OF SECTION 5, IN TOWNSHIP 35 NORTH AND IN RANGE 10 EAST OF THE THIRD PRINCIPAL MERIDIAN, ACCORDING TO THE PLAT THEREOF RECORDED JULY 20, 1925, AS DOCUMENT NO. 382451, IN WILL COUNTY, ILLINOIS.

Lot = 11,925 sq. ft.
 House = 1,073 sq. ft.
 Garage = 1,044 sq. ft.
 18% lot coverage

1111 CATHERINE STREET
 JOLIET, IL

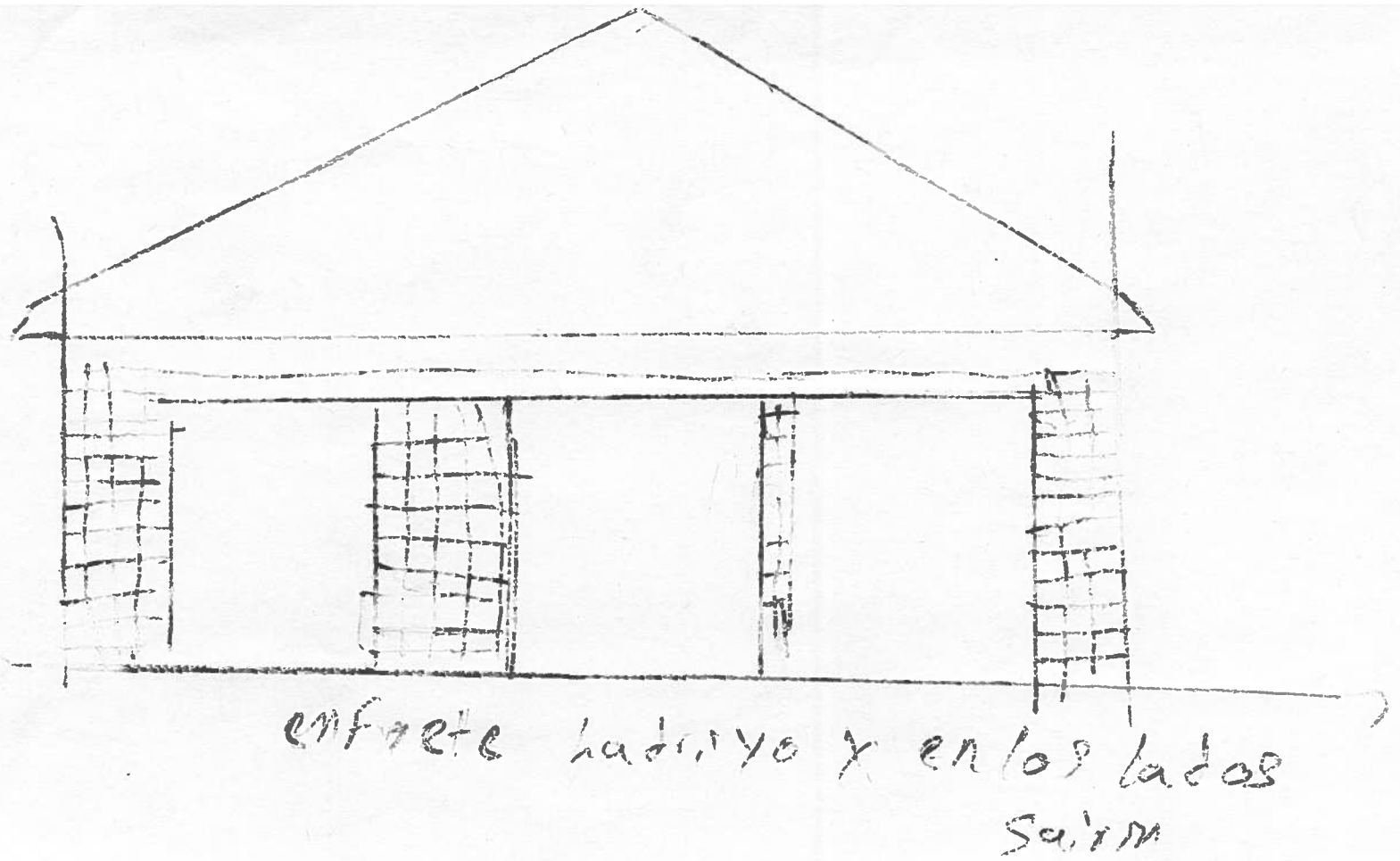
WAGNER AVE.

50' R.O.W.



Proposed garage
 addition = 22' x 30'
 on concrete
 3' side yard setback
 required





Main elevation of proposed detached garage

PARA USO EXCLUSIVO DE LA OFICINA

Verificado por el planificador (agregar inicial):

Pago recibido de:

Petición n.º: 2024-34

Dirección común: 1111 Catherine St.

Fecha de solicitud: 6/11

Fecha de reunión asignada: 7/18

JUNTA DE APELACIONES DE ZONIFICACIÓN
JOLIET, ILLINOIS

PETICIÓN DE VARIACIÓN/APELACIÓN

División de Planificación de la Ciudad de Joliet, 150 W. Jefferson St., Joliet, IL 60432
Tel. (815) 724-4050 Fax (815) 724-4056

DIRECCIÓN PARA LA QUE SE SOLICITA LA VARIACIÓN: 1111 Catherine St

NOMBRE DEL PETICIONARIO: Jose E Arriaga

DIRECCIÓN PARTICULAR: 1111 Catherine St Joliet CODIGO POSTAL: 60435

DIRECCIÓN COMERCIAL: CODIGO POSTAL:

TELÉFONO: (principal) 815 671 6046 (secundario)

CORREO ELECTRÓNICO: FAX:

PROPIEDAD DE INTERÉS DEL PETICIONARIO:

DUEÑO DE LA PROPIEDAD: Jose E Arriaga

DIRECCIÓN PARTICULAR: 1111 Catherine St Joliet IL CODIGO POSTAL: 60435

DIRECCIÓN COMERCIAL: CODIGO POSTAL:

CORREO ELECTRÓNICO: Lupillo676969@gmail.com FAX:

Para cualquier uso que requiera una licencia comercial se deberá solicitar simultáneamente dicha licencia y presentar una copia junto con esta petición. Además, si esta solicitud es para la operación de un negocio, debe proporcionar la siguiente información:

REFERENCIAS DEL NEGOCIO (nombre, dirección, teléfono):

OTROS PROYECTOS O DESARROLLOS:

NÚMERO DE ÍNDICE PERMANENTE (N.º FISCAL O PIN): 30-07-05-311-008-0000

El número de índice de propiedad/PIN se puede encontrar en la factura de impuestos o en el sitio web del Supervisor de Tasaciones del Condado de Will

DESCRIPCIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD (preferentemente en copia adjunta):

See attached

TAMAÑO DEL LOTE: ANCHO 90 PROFUNDIDAD 132.5' ÁREA ww'

USO ACTUAL DE LA PROPIEDAD: _____

ZONIFICACIÓN ACTUAL DE LA PROPIEDAD: Residential R-2 District

VARIACIÓN/APELACIÓN

SOLICITADA: Jose E Arriaga 1111 Catherine st
Joliet FL 60435

Reduce required setback for a rear yard of a through lot

RESPUESTA A CRITERIOS DE VARIACIÓN

La Junta de Apelaciones de Zonificación está autorizada a otorgar o recomendar medidas de reparación solo cuando recibe evidencias suficientes para establecer una adversidad o dificultad práctica. Las evidencias deben respaldar cada una de las siguientes tres condiciones:

- (a) La propiedad en cuestión no puede tener un rendimiento razonable por el uso permitido y sujeto a las condiciones autorizadas por los reglamentos en el distrito o zona particular.
- (b) La difícil situación del propietario se debe a circunstancias únicas.
- (c) La variación, si se concede, no alterará el carácter esencial del lugar.

Describe cómo cumple los criterios esta solicitud respondiendo a las siguientes preguntas con sus propias palabras.

1. ¿De qué manera las normas de zonificación aplicables impiden que la propiedad en cuestión tenga un rendimiento razonable?

es k kien k se mire yaga los dos
se mire parejo

2. ¿Cuáles son las circunstancias únicas existentes que exigen una variación?

el garage le yas esta

3. ¿Qué impacto tendría la concesión de esta variación de uso sobre el carácter esencial de la zona general?
Incluya tanto los impactos positivos como los negativos.

creo le se mirara mejor

DOCUMENTOS JUSTIFICATIVOS ADJUNTOS

- ☒ Plano del sitio/plano conceptual/plano de planta/plano de elevación de la edificación
- ☐ Formulario de Joliet para la divulgación de titularidad
- ☐ Solicitud de licencia comercial (si corresponde)

CERTIFICACIÓN NOTARIAL DE LA PETICIÓN

ESTADO DE ILLINOIS) ss
CONDADO DE WILL)

Yo, Jose E Ariaga, afirmo que todas las declaraciones anteriores son verdaderas y correctas a mi leal saber y entender. Acepto comparecer en persona o por representación cuando esta petición sea escuchada por la Junta de Apelaciones de Zonificación.

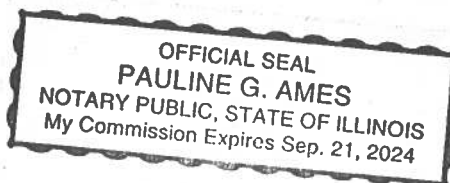
Firma del peticionario

Jose E Ariaga
Firma del propietario
(si no es el peticionario)

Suscrito y jurado ante mí

este 06 de 11 de 20 24

Pauline G. Ames



FORMULARIO DE LA CIUDAD DE JOLIET PARA LA DIVULGACIÓN DE TITULARIDAD

La Ciudad de Joliet requiere que aquellas personas que solicitan un alivio de zonificación, una aprobación de subdivisión, permisos de construcción o licencias comerciales divulguen la identidad de todas las personas que tengan una participación propietaria en el negocio y los bienes inmuebles asociados con la solicitud. Se debe completar una copia de este formulario y enviarlo junto con los otros documentos de la solicitud. El no completar y enviar correctamente este formulario puede provocar la denegación de la solicitud.

I. INFORMACIÓN SOBRE LA SOLICITUD

Este formulario se envía como parte de una solicitud de (marque todas las opciones que correspondan):

- ☒ Rezonificación, permiso de uso especial, variación u otro alivio de zonificación (complete las secciones II y III)
- ☐ Plano catastral preliminar, plano catastral final o plano catastral de registro de subdivisión (complete las secciones II y III)
- ☒ Permiso de construcción (complete las secciones II y III)
- ☐ Licencia comercial (complete todas las secciones)

II. INFORMACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD

La dirección y PIN(s) de los bienes inmuebles asociados con esta solicitud son:

PIN(s): 30-07-05-311-008-000 0

III. TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD

Seleccione el tipo de propietario del inmueble asociado con esta solicitud y complete la información de contacto correspondiente a continuación:

- ☒ **Individuos:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono del propietario o los propietarios individuales
- ☐ **Corporación:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todas las personas que posean el 3 % o más de las acciones de la corporación y detalle el porcentaje de acciones en poder de dichos accionistas
- ☐ **Sociedad de responsabilidad limitada:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todos los miembros de la empresa, junto con el porcentaje de propiedad de cada miembro
- ☐ **Fideicomiso de tierras:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de los fideicomisarios y todos los beneficiarios
- ☐ **Asociación:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todos los socios
- ☐ **Otro tipo de organización:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todas las personas pertenecientes a la organización o con el derecho de dirigir los asuntos de la organización y que tengan una participación propietaria legal o equitativa

Jose L. Arriaga 1111 cattierne st joliet IL
60435

CORREO ELECTRÓNICO: Lupillo 696 968 @gmail.com FAX: _____

IV. TITULARIDAD DEL NEGOCIO

Si el propietario del negocio no es el propietario del inmueble asociado a la solicitud, se deberá proporcionar la siguiente información:

Seleccione el tipo de propietario de negocio asociado con esta aplicación y complete la información de contacto a continuación:

- ☐ **Individuos:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono del propietario o los propietarios individuales
- ☐ **Corporación:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todas las personas que posean el 3 % o más de las acciones de la corporación y detalle el porcentaje de acciones en poder de dichos accionistas
- ☐ **Sociedad de responsabilidad limitada:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todos los miembros de la empresa, junto con el porcentaje de propiedad de cada miembro
- ☐ **Asociación:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todos los socios
- ☐ **Otro tipo de organización:** Indique los nombres, direcciones y números de teléfono de todas las personas de la organización que tengan una participación propietaria legal o equitativa

CORREO ELECTRÓNICO: _____ FAX: _____

NOTA:

Si un accionista, miembro, beneficiario o socio mencionado en la Sección III o la Sección IV no es un individuo, también se deberá revelar la información relativa a las personas que tienen el título legal o equitativo de los bienes inmuebles o negocios asociados con la solicitud. Por ejemplo, si los bienes inmuebles asociados con una solicitud son propiedad de un fideicomiso de tierras y el beneficiario de dicho fideicomiso es una sociedad de responsabilidad limitada, se deberá revelar la información de los miembros de la sociedad de responsabilidad limitada. Si uno de los miembros de la sociedad de responsabilidad limitada es una asociación, se deberá revelar la identidad de los socios. Si uno de los socios es una corporación, se deberá revelar la información de todas las personas que posean el 3 % o más de las acciones emitidas.

FIRMADO: JOSE L. ARIZA

FECHA: 06-11-2024

Nombre, cargo y números de teléfono de la persona que completa y envía este formulario:

815 671 6046

ZONING BOARD OF APPEALS
CRITERIA FOR VARIATIONS

Section 47-19.8 of the Zoning Ordinance states:

A variation shall not be granted in any case unless the Board shall find and clearly state in its record of the case that:

	Does the evidence presented sustain this criteria?	Comments
(1) Reasons sustaining the contention that strict enforcement of the Ordinance would involve practical difficulties or impose exceptional hardship were found as follows: (a) _____ (b) _____ (c) _____ (list of reasons)		
(2) Adequate evidence was submitted to establish practical difficulties or particular hardship so that, in the judgment of the Board, a variation is permitted because the evidence sustained the existence of each of the three following conditions: (a) The property in question cannot yield a reasonable return if permitted to be used only under the conditions allowed by the regulations in the particular district or zone. (b) The plight of the owner is due to unique circumstances. (c) The variation, if granted, will not alter the essential character of the locality.		
(3) A public hearing was held on such variation of which at least 15 days and not more than 30 days notice was published in the _____ (name of newspaper) on _____ (date).		