Earl & Curley
ZONING & LAND USE LAW

Note: This is an updated letter to the letter that some individuals and associations received a few days ago. But we have now significantly increased our notification boundary to provide expanded notice of this request. As a result, for most of you this will be the first letter you will have received. Accordingly, this letter adds a third neighborhood meeting beyond those two originally planned to ensure all recipients have adequate advanced notice to attend a neighborhood meeting (or multiple if you would like). See below and attached for more information. But note that at this time we plan to present the same information at each meeting, as well as take feedback and answer questions in each meeting.

This letter update also has minor revisions to the letter and exhibits for clarity and accuracy.

February 21, 2022

RE: Z-3-E-10
Request for Amendment to the Grand Canyon University PUD
Notice of Virtual 1st, 2nd and 3rd Neighborhood Meetings

Dear ***Property Owner*** or ***Neighborhood Association representative***:

The purpose of this letter is to inform you that our office on behalf of Grand Canyon University ("GCU") has recently filed a rezoning request that would add 13 properties, totaling approximately 5.5 acres, to the existing Grand Canyon University PUD ("PUD"), rezoning case number Z-3-E-10. We are not proposing any changes to the PUD document itself, other than those necessary to add these properties to the PUD. We are also informing you about upcoming virtual neighborhood meetings (see below and the attached page for dates, times, and information on how to access the meetings).

Proposed Change: This request seeks to change the zoning of these 13 properties which are zoned R1-6 and R-3 to Planned Unit Development (PUD). The other properties that are already part of the PUD are technically part of the rezoning request as well but they are simply remaining as part of the PUD. This is similar to other PUD applications we have filed in the past for GCU. After GCU acquires new land, it seeks to bring that new land into its campus zoning, the PUD. That is the purpose of this request.

The properties affected by this application are generally located in the area bounded by 27th Avenue, 30th Avenue, Georgia Avenue, and Medlock Drive. The zoning would be changed from "R1-6 and R-3" to "PUD" (map attached).

Existing use: The new 13 properties being added to the PUD are currently either vacant or contain single-family or multi-family uses.

We would also like to invite you to attend a neighborhood meeting to discuss this rezoning request and proposed development. All three of the neighborhood meetings will be held virtually due to COVID-19. They will be held on March 2nd at 6pm (English) and 6:45 (Español); March 10th at 6pm (English) and 6:45 (Español); and March 14th at 6pm (English) and 6:45 (Español).

Zoom information for these neighborhood meetings can be found in one of the attachments to this letter.

To be clear: this letter is not an offer to purchase property or a notice regarding your property. This application only relates to GCU property.

Also attached is a copy of the cover page of our application, an exhibit showing the new properties in relationship to the overall GCU campus and an aerial exhibit showing which properties would be added to the campus PUD. A copy of the entire PUD Development Narrative containing the complete details of this request is on file with the City of Phoenix Planning and Development Department and available on-line at https://www.phoenix.gov/pdd/planning-zoning/pzservices/pud-cases.

We have also posted information regarding our application at the following website: www.earlcurley.com/gcu2022pud/. You may review the material on this website as well as leave comments/questions.

Again, you are invited to attend one or more virtual neighborhood meetings to learn about the project and proposed zoning. Please refer to the dates, times, and virtual meeting information in the attached page. If you are unable to attend, please contact me (hablo Español) or one of my staff at (602) 265-0094 to learn more about the case and express your concerns. The City of Phoenix Village Planner assigned to this case is Nick Klimek and can be reached at E-mail: nick.klimek@phoenix.gov or by phone (602) 534-7696. This planner can answer your questions regarding the City review and hearing processes as well as the staff position once their report is complete. You may also make your feelings known on this case by writing to the City of Phoenix Planning and Development Department, 200 West Washington Street, 2nd Floor, Phoenix, Arizona 85003, referencing the case number. Your letter will be made part of the case file.

Please be advised that meetings and hearings before the Alhambra Village Planning Committee and the Planning Commission are planned to review this case. Specific meeting and hearing dates have not yet been set. You should receive a subsequent notice identifying the date and location of the meeting/hearings when they have been scheduled.

Again, I would be happy to answer any questions or hear any concerns that you may have regarding this proposal.

Sincerely,

Taylor C. Earl
Partner
o (602) 265-0094
tearl@earlcurley.com

Attachments: Same Letter in Spanish; Existing and Proposed Zoning Map Exhibit; Aerial showing properties being included into existing PUD; Copy of Application

O:\INDEX\Grand Canyon University\2021 PUD Amendment\Docs\Notification Letter (NHM - 1st & 2nd)(FINAL)_2.21.2022.docx

Same Letter in Spanish

Nota: Esta es una carta actualizada a la carta que recibieron algunas personas y asociaciones hace unos días. Pero ahora hemos aumentado significativamente nuestro perímetro de notificación para proporcionar un aviso más amplio de nuestra solicitud. Como resultado, para la mayoría de ustedes esta será la primera carta que habrán recibido. En consecuencia, esta carta agrega una tercera reunión vecinal más allá de las dos planeadas originalmente para garantizar que todos ustedes tengan un aviso adecuado para asistir a una reunión vecinal (o varias si lo desea). Consulte a continuación y adjunto para obtener más información. Pero tenga en cuenta que en este momento planeamos presentar la misma información en cada reunión, así como recibir comentarios y responder a preguntas en cada reunión.

Esta actualización de la carta también tiene revisiones menores a la carta y exhibiciones para mayor claridad y precisión.

21 de Febrero de 2022

RE: Z-3-E-10
Solicitud de enmienda al PUD de la Universidad del Gran Cañón
Aviso de 1ra, 2da y 3ro Junta Vecinal Virtual

Estimado ***Propietario*** o ***representante de la Asociación de Vecinos***:

El propósito de esta carta es informarle que nuestra oficina en nombre de Grand Canyon University ("GCU") ha presentado recientemente una solicitud de rezonificación que agregaría 13 propiedades, con un total de aproximadamente 5.5 acres, al Grand Canyon University PUD ("PUD") que ya existe, número de caso de rezonificación Z-3-E-10. No proponemos ningún cambio en el documento PUD en sí, aparte de los necesarios para agregar estas propiedades al PUD. También le informamos sobre las próximas reuniones vecinales virtuales (consulte a continuación y en la página adjunta las fechas, los horarios y la información sobre cómo acceder a las reuniones).

Cambio propuesto: Esta solicitud busca cambiar la zonificación de estas 13 propiedades que están divididas en zonas R1-6 y R-3 a Desarrollo de unidad planificada (PUD). Las otras propiedades que ya forman parte del PUD también son técnicamente parte de la solicitud de rezonificación, pero simplemente permanecen como parte del PUD. Esto es similar a otras solicitudes de PUD que hemos presentado en el pasado para GCU. Después de que GCU adquiere nuevos terrenos, busca traer esos nuevos terrenos a la zonificación de su campus, el PUD. Ese es el propósito de esta solicitud.

Las propiedades afectadas por esta solicitud generalmente están ubicadas en el área delimitada por 27th Avenue, 30th Avenue, Georgia Avenue y Medlock Drive. La zonificación se cambiaría de "R1-6" y "R-3" a "PUD" (mapa adjunto).

Uso existente: Las 13 propiedades que se agregan al PUD están actualmente vacantes o contienen usos unifamiliares o multifamiliares.

También nos gustaría invitarlo a asistir a una reunión vecinal para discutir esta solicitud de rezonificación y el desarrollo propuesto. Las tres reuniones vecinales se llevarán a cabo virtualmente debido a COVID-19. Se llevarán a cabo el 2 de marzo a las 6pm (inglés) y 6:45 (español); 10 de marzo a las 6pm (inglés) y 6:45 (español); y el 14 de marzo a las 6pm (inglés) y 6:45 (español).

La información de Zoom para estas reuniones vecinales virtuales se puede encontrar en una de las páginas adjuntas a esta carta.

Para ser claros: esta carta no es una oferta para comprar una propiedad ni un aviso sobre su propiedad. Esta solicitud solo se relaciona con la propiedad de GCU.

También ae adjunta una copia de la portada de nuestra solicitud, una exhibición que muestra las nuevas propiedades en relación con el campus general de GCU y una exhibición aérea que muestra las propiedades que se buscan agregar al PUD de campus. Una copia de la Narrativa de Desarrollo PUD completa que contiene los detalles completos de esta solicitud está archivada en el Departamento de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Phoenix y está disponible en línea en https://www.phoenix.gov/pdd/planning-zoning/pzservices/pud-cases.

También hemos publicado información sobre nuestra aplicación en el siguiente sitio web: www.earlcurley.com/gcu2022pud/. Puede revisar el material de este sitio web y dejar comentarios/preguntas.

Nuevamente, lo invitamos a asistir a una o más reuniones vecinales virtuales para conocer el proyecto y la zonificación propuesta. Consulte las fechas, los horarios y la información de la reunión virtual en la página adjunta. Si no puede asistir, comuníquese conmigo (hablo español) o con uno de mis empleados al (602) 265-0094 para obtener más información sobre el caso y expresar sus inquietudes. El planificador de la aldea ("Village Planner") de la ciudad de Phoenix asignado a este caso es Nick Klimek y puede comunicarse por correo electrónico: nick.klimek@phoenix.gov o por teléfono (602) 534 7696. Este planificador puede responder a sus preguntas sobre la revisión de la ciudad y el proceso de audiencias de la ciudad, así como la posición del personal una vez que su informe esté completo. También puede expresar sus sentimientos sobre este caso escribiendo al Departamento de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Phoenix, 200 West Washington Street, 2nd Floor, Phoenix, Arizona 85003, haciendo referencia al número de caso. Su carta formará parte del expediente del caso.

Tenga en cuenta que se planean reuniones y audiencias ante el Comité de Planificación de Alhambra Village ("Alhambra Village Planning Committee") y la Comisión de Planificación ("Planning Commission") para revisar este caso. Aún no se han fijado las fechas específicas de las reuniones y audiencias. Debería recibir un aviso en el futuro que identifique la fecha y el lugar de la reunión/audiencias cuando hayan sido programadas.

Una vez más, me complacerá responder cualquier pregunta o escuchar cualquier inquietud que pueda tener con respecto a esta propuesta.

Atentamente,

Taylor C. Earl
Partner
o (602) 265-0094
tearl@earlcurley.com

Adjuntos: Misma Letra en Ingles; Exposición de mapas de zonificación existentes y propuestas; Mapa aereo que muestra las propiedades que se incluyen en el PUD existente; Copia de la solicitud

Virtual Meeting Information

1st neighborhood meeting. (Virtual Neighborhood Meeting)
Wednesday, March 2, 2022
6:00pm – 6:45pm (English); 6:45 pm – 7:30pm (Español)

Join Zoom Webinar:
https://us02web.zoom.us/j/87852454982?pwd=akRHTXNBWGVtWWN1eWZ3U3hsaVFrdz09

Webinar ID: 878 5245 4982
Passcode: 151081

Or join by phone:
Dial (for higher quality, dial a number based on your current location):
US: +1 346 248 7799 or +1 669 900 6833
Webinar ID: 878 5245 4982
Passcode: 151081
International numbers available: https://us02web.zoom.us/u/kdVNZY1giW

2nd neighborhood meeting. (Virtual Neighborhood Meeting)
Thursday, March 10, 2022
6:00pm – 6:45pm (English); 6:45 pm – 7:30pm (Español)

Join Zoom Webinar:
https://us02web.zoom.us/j/84401477299?pwd=aGFhS1liOXBXMnB3R25xQkEzcnVkdz09
Webinar ID: 844 0147 7299
Passcode: 912698

Or join by phone:
Dial (for higher quality, dial a number based on your current location):
US: +1 669 900 6833 or +1 253 215 8782
Webinar ID: 844 0147 7299
Passcode: 912698
International numbers available: https://us02web.zoom.us/u/kyfi0Bhuk

3rd neighborhood meeting. (Virtual Neighborhood Meeting)
Monday March 14, 2022
6:00pm – 6:45pm (English); 6:45 pm – 7:30pm (Español)

Join zoom Webinar:
https://us02web.zoom.us/j/81618510751?pwd=Nks1NFFEN1Rhd3QxS0kyL01zem4rdz09
Webinar ID: 816 1851 0751
Passcode: 393074

Dial (for higher quality, dial a number based on your current location):
US: +1 669 900 6833 or +1 253 215 8782

Webinar ID: 816 1851 0751
Passcode: 393074
International numbers available: https://us02web.zoom.us/u/kcSwEJtJYL

Información de las reuniones virtuales

Primer reunión de vecinos. (Reunión virtual de vecinos)
Miércoles, 2 de Marzo de 2022 - 6:00p.m. – 6:45p.m. (Inglés); 6:45p.m. – 7:30p.m. (Español)

Únase al seminario web de Zoom:
https://us02web.zoom.us/j/87852454982?pwd=akRHTXNBWGVtWWN1eWZ3U3hsaVFrdz09

Identificación del seminario Web: 878 5245 4982
Contraseña: 151081

O únete por teléfono:
Marque (para mayor calidad, marque un número basado en su ubicación actual):
US: +1 346 248 7799 o +1 669 900 6833
Identificación del seminario web: 878 5245 4982
Contraseña: 151081
Números internacionales disponibles: https://us02web.zoom.us/u/kdVNZY1giW

Segunda reunión de vecinos. (Reunión virtual de vecinos)
Jueves, 10 de Marzo de 2022 - 6:00p.m. – 6:45p.m. (Inglés); 6:45p.m. – 7:30p.m. (Español)

Únase al seminario web de Zoom:
https://us02web.zoom.us/j/84401477299?pwd=aGFhS1liOXBXMnB3R25xQkEzcnVkdz09

Identificación del seminario web: 844 0147 7299
Contraseña: 912698

O únete por teléfono:
Marque (para mayor calidad, marque un número basado en su ubicación actual):
US: +1 669 900 6833 o +1 253 215 8782
Identificación del seminario web: 844 0147 7299
Contraseña: 912698
Números internacionales disponibles: https://us02web.zoom.us/u/kyfi0Bhuk

Tercera reunión de vecinos. (Reunión virtual de vecinos)
Lunes 14 de marzo de 2022 - 6:00p.m. – 6:45p.m. (Inglés); 6:45p.m. – 7:30p.m. (Español)

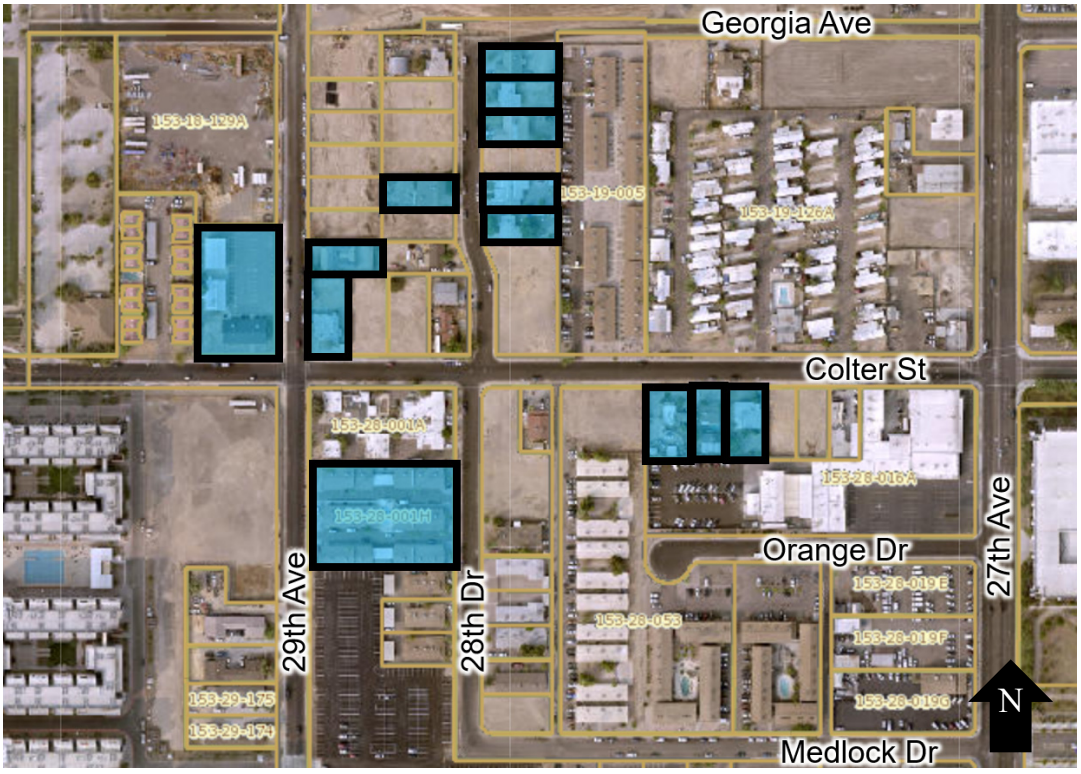
Únase al seminario web de Zoom:
https://us02web.zoom.us/j/81618510751?pwd=Nks1NFFEN1Rhd3QxS0kyL01zem4rdz09

Identificación del seminario web: 816 1851 0751
Contraseña: 393074

O únete por teléfono:
Marque (para mayor calidad, marque un número basado en su ubicación actual):
US: +1 669 900 6833 o +1 253 215 8782
Identificación del seminario web: 816 1851 0751
Contraseña: 393074
Números internacionales disponibles: https://us02web.zoom.us/u/kyfi0Bhuk

Exhibits / *Exhibiciones*

Existing and Proposed Zoning Map Exhibit / *Exhibición de mapas de zonificación existente y propuesta*



Parcels outlined in black proposed to be added to Grand Canyon University PUD
Parcelas delineadas en negro propuestas para agregarse al Grand Canyon University PUD

Copy of the Application
Copia de la solicitud

City of Phoenix
PLANNING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT

APPLICATION TO AMEND ZONING ORDINANCE
APPLICATION NO: Z-3-E-10

PROPERTY LOCATION: Multiple locations generally bounded by 30th Avenue, 27th Avenue, Camelback Road, and Missouri Avenue

TO BE CHANGED:
FROM: R1-6, R-3
TO: PUD

PROPOSED USE: Grand Canyon University Planned Unit Development
LEGAL DESCRIPTION:

Ordinance #:	**Ordinance Date:**	**Supplemental Map #:**

CASE TYPE: PUD	**DSD #:**	**CASE STATUS:** Pending
GROSS ACREAGE: 301.19	**VILLAGE:** Alhambra	**ZONING MAP:** H-7
CENSUS TRACT: 1072.01	**Q.S. MAP:** 19-22	**COUNCIL DISTRICT:** 5
DATE FILED: 1/18/2022	**TAZ:**	**FILING STAFF:** 080534

OWNER: Grand Canyon University
ADDRESS: 3300 West Camelback Road Phoenix AZ 85017
OWNER EMAIL ADDRESS: james.kossler@gcu.edu
PHONE NO.: (602) 265-0094

APPLICANT: Taylor Earl, Earl & Curley P.C.
ADDRESS: 3101 North Central Avenue, Suite 1000 Phoenix AZ 85012
APPLICANT EMAIL ADDRESS: tearl@earlcurley.com
PHONE NO.: (602) 265-0094

REPRESENTATIVE: Taylor Earl, Earl & Curley P.C.
ADDRESS: 3101 North Central Avenue, Suite 1000 Phoenix AZ 85012
REPRESENTATIVE EMAIL ADDRESS: tearl@earlcurley.com
PHONE NO.: (602) 265-0094
FAX NO.:

An applicant may receive a clarification from the city of its interpretation or application of a statute, ordinance, code or authorized substantive policy statement. To request clarification or to obtain further information on the application process and applicable review time frames, please call 602-262-7131 (option 6), email zoning.mailbox@phoenix.gov or visit our website at http://phoenix.gov/pdd/licensetimes.html.

I declare that all information submitted is true and correct to the best of my knowledge and belief. I acknowledge that any error in my application may be cause for changing its normal scheduling.

SIGNATURE: FOR TAYLOR C. EARL
DATE: UPDATED FEB. 16, 2022

POST APPLICATION MEETING DATE:

Zoning Hearing Officer	Planning Commission	City Council

FEE	FEE WAIVED	FEE DATE	RECEIPT	PURPOSE
$4,620.00	$0.00	1/18/2022		Original Filing Fee

(Additional Properties Attached)

200 W Washington Street, 2nd Floor * Phoenix, Arizona 85003 * Tel: (602) 262-7131 * Fax: (602) 495-3793