

# Memorandum



CITY OF DALLAS

DATE October 4, 2024

TO Honorable Mayor and Members of the City Council

SUBJECT **Update on Elm Thicket - Northpark Permit Oversights and Violations**

This memorandum serves as an update on the Planning and Development (PDV) Department's ongoing work to identify and correct potential permitting oversights that occurred in late 2022 and early 2023 in the Elm Thicket - Northpark neighborhood. PDV has completed the investigation of all 172 potentially impacted properties. Of the 172 sites, 155 are in compliance and 17 remain out of compliance as of this morning. To assist property owners, PDV has assembled the attached flyer, which outlines the three alternative paths to resolve the notices of violation. The flyer is available in English and Spanish on the dedicated Elm Thicket informational website [here](#).

Below is a summary of the actions taken by the 17 property owners with outstanding violations:

- **Addendum:** Five have filed addendums with PDV, which are under expedited review.
- **Appeal:** Two permits have been revoked, with appeals pending before the Board of Adjustment. Both appeals are scheduled for October 22<sup>nd</sup>.
- **Variance:** Three applications have been received for appeals for variances to the Board of Adjustment. Public hearing schedules are to be determined.
- **No Action:** Seven property owners have not yet taken any action.

Our team is continuing to work diligently to resolve these final 17 sites and ensure compliance with the updated zoning standards. Should you have any questions or concerns, please contact me or Emily Liu, Director of Planning and Development, [yu.liu@dallas.gov](mailto:yu.liu@dallas.gov).

## Attachments

Service First Now!

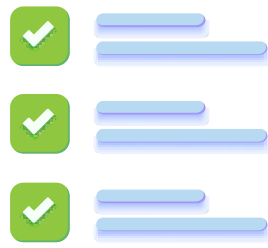
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Robin Bentley'.

Robin Bentley  
Assistant City Manager (I)

c: Kimberly Bizzor Tolbert City Manager (I)  
Tammy Palomino, City Attorney  
Mark Swann, City Auditor  
Billierae Johnson, City Secretary  
Preston Robinson, Administrative Judge  
Dominique Artis, Chief of Public Safety (I)  
Dev Rastogi, Assistant City Manager

M. Elizabeth (Liz) Cedillo-Pereira, Assistant City Manager  
Alina Ciocan, Assistant City Manager  
Donzell Gipson, Assistant City Manager (I)  
Jack Ireland, Chief Financial Officer  
Elizabeth Saab, Chief of Strategy, Engagement, and Alignment (I)  
Directors and Assistant Directors

# ELM THICKET FAQ



## How to Resolve Your Notice of Violation

This document provides information on how to address your Notice of Violation (NOV), which was issued by the Planning and Development Department (PDV). There are three options to resolve the notice and bring your project into compliance.

01

### Submit an Addendum

Revise your plans to meet zoning requirements.

#### What is this option?

This option allows you to revise your plans and resubmit them to the Planning and Development Department. Your revised plans must comply with all zoning standards and conditions of Planned Development No. 67 (PD-67).

#### How does this process work?

- Revise your plans to meet the standards outlined in your NOV.
- Submit the revised plans to PDV for review.
- Once your plans are approved, you may proceed with construction under the updated conditions.

#### Why choose this option?

If you are able to make the necessary changes to bring your project into compliance, this option allows you to avoid additional hearings or legal proceedings.

**For more information on PD-67 standards, visit:**  
[Planned Development No. 67](#)

#### For more information on how to resubmit plans, contact:

Loree Lewis  
Senior Project Coordinator  
214-948-4327  
[Loree.Lewis@Dallas.gov](mailto:Loree.Lewis@Dallas.gov)

02

### Submit a Variance Application to the Board of Adjustment

Request a variance to specific zoning rules.

#### What is this option?

A variance allows you to request an exception to certain zoning regulations, such as height or lot coverage. The Board of Adjustment (BOA) has the power to grant variances when strict enforcement of the zoning code would cause an unnecessary hardship.

#### How does this process work?

- Submit a Variance Application to the Board of Adjustment.
- Attend a public hearing where you will present your case.
- The BOA will decide whether to grant or deny your variance request.

#### Key considerations:

- The BOA can grant variances for height-related issues, including the height that triggers roof design standards.
- However, the BOA cannot grant variances for roof type design standards. These can only be addressed through an Administrative Official (AO) appeal.

#### Why choose this option?

This option allows for flexibility in zoning provisions while ensuring the ordinance's intent is upheld and fairness is achieved. A variance must not be contrary to the public interest and encourages working with the neighborhood, although agreement or approval isn't guaranteed. The goal of this process is to ensure fairness while addressing the zoning issues.

#### For more information on the Board of Adjustment, visit:

- [City of Dallas Board of Adjustment Website](#)
- [Board of Adjustment Application](#)
- [Dallas Development Code §51A-3.102](#)
- [Texas Local Government Code Section §211.008 & §211.009](#)

# 03

## Appeal the Permit Revocation Through an Administrative Official Appeal

Challenge the revocation of your permit.

### What is this option?

If your project is found to be in violation and your permit is revoked, you can file an Administrative Official (AO) appeal to challenge the decision. This option is for violations that cannot be resolved through a variance.

### How does this process work?

- File an AO appeal within 20 days of the permit revocation notice.
- The appeal will be reviewed by the Board of Adjustment, who will decide whether to uphold or overturn the revocation.

### Why choose this option?

This option is available if your violation cannot be addressed by a variance.

### For more information on this option, contact:

**Jason Pool**

Assistant Director (I) / Zoning Administrator

214-948-4392

[Jason.Pool@Dallas.gov](mailto:Jason.Pool@Dallas.gov)



[dal.city/Elmthicket](http://dal.city/Elmthicket)



## Frequently Asked Questions:



**Q: What should I do if I receive a Notice of Non-Compliance?**

**A: There are three options: submit an addendum, apply for a variance, or file an Administrative Official appeal after your permit is revoked.**

**Q: Can I request a variance for roof design issues?**

**A: You can request a variance for height-related roof design issues. However, you cannot request a variance for roof type.** Roof type violations must be addressed through an Administrative Official appeal.

**Q: How long does the variance process take?**

**A: The process generally takes around 60 days, depending on the complexity of the case and the scheduling of public hearings.** A recent decision to consolidate all Elm Thicket-related cases into Panel A was made to help streamline and expedite this process.

**Q: What happens if my variance is denied?**

**A: If your variance is denied, you will need to revise your project to comply with the zoning regulations or appeal the decision.**

**Q: Who can I contact for help?**

**A: For questions or assistance with resolving your Notice of Violation, please contact:**

**Loree Lewis**

Senior Project Coordinator

214-948-4327

[Loree.Lewis@Dallas.gov](mailto:Loree.Lewis@Dallas.gov)

**Jason Pool**

Assistant Director (I) / Zoning Administrator

214-948-4392

[Jason.Pool@Dallas.gov](mailto:Jason.Pool@Dallas.gov)

**For questions or assistance with the Board of Adjustment, please contact:**

**Diana Barkume**

Project Coordinator

214-948-4364

[Diana.Barkume@Dallas.gov](mailto:Diana.Barkume@Dallas.gov)

**Dr. Kameka Miller-Hoskins**

Board Administrator

945-275-3112

[Kameka.MHoskins@Dallas.gov](mailto:Kameka.MHoskins@Dallas.gov)



# ELM THICKET PREGUNTAS FRECUENTES



## Cómo resolver su Aviso de Infracción

Este documento ofrece información sobre cómo abordar su Aviso de Infracción (NOV), emitido por el Departamento de Planificación y Desarrollo (PDV). Hay tres opciones para resolver el aviso y poner su proyecto en conformidad.

01

### Presentar un anexo

Revise sus planes para cumplir con los requisitos de zonificación.

#### ¿Qué es esta opción?

Esta opción le permite revisar sus planes y volver a presentarlos al Departamento de Planificación y Desarrollo. Sus planes revisados deben cumplir con todos los estándares de zonificación y condiciones del Desarrollo Planificado No. 67 (PD-67).

#### ¿Cómo funciona este proceso?

- Revise sus planes para cumplir con los estándares indicados en su NOV.
- Presente los planes revisados al PDV para su revisión.
- Una vez que sus planes sean aprobados, puede proceder con la construcción bajo las condiciones actualizadas.

#### ¿Por qué elegir esta opción?

Si puede hacer los cambios necesarios para poner su proyecto en conformidad, esta opción le permite evitar audiencias adicionales o procedimientos legales.

**Para más información sobre los estándares de PD-67, visite:**

[Desarrollo Planificado No. 67](#)

**Para más información sobre cómo volver a presentar planes, contacte a:**

Loree Lewis  
Coordinadora Principal de Proyectos  
214-948-4327  
[Loree.Lewis@Dallas.gov](mailto:Loree.Lewis@Dallas.gov)

02

### Presentar una solicitud de variación a la Junta de Ajustes

Solicitar una excepción a reglas específicas de zonificación.

#### ¿Qué es esta opción?

Una variación le permite solicitar una excepción a ciertas regulaciones de zonificación, como la altura o cobertura del lote. La Junta de Ajustes (BOA, por sus siglas en inglés) tiene el poder de otorgar variaciones cuando la aplicación estricta del código de zonificación causaría una dificultad innecesaria.

#### ¿Cómo funciona este proceso?

- Presente una solicitud de variación a la Junta de Ajustes.
- Asista a una audiencia pública donde presentará su caso.
- La BOA decidirá si otorga o niega su solicitud de variación.

#### Consideraciones clave:

- La BOA puede otorgar variaciones para problemas relacionados con la altura, incluyendo la altura que desencadena estándares de diseño de techos.
- Sin embargo, la BOA no puede otorgar variaciones para los estándares de diseño de tipo de techo. Estos solo pueden abordarse mediante una apelación a un funcionario administrativo (AO).

#### ¿Por qué elegir esta opción?

Esta opción permite flexibilidad en las disposiciones de zonificación mientras se asegura que se mantenga el propósito de la ordenanza y se logre equidad. Una variación no debe ir en contra del interés público y fomenta la colaboración con el vecindario, aunque no se garantiza el acuerdo o la aprobación. El objetivo de este proceso es asegurar la equidad mientras se abordan los problemas de zonificación.

**Para más información sobre la Junta de Ajustes, visite:**

- [Sitio web de la Junta de Ajustes de la Ciudad de Dallas](#)
- [Solicitud de la Junta de Ajustes](#)
- [Código de Desarrollo de Dallas §51A-3.102](#)
- [Código de Gobierno Local de Texas Sección §211.008 & §211.009](#)

03

## Apelar la revocación del permiso a través de una apelación a un funcionario administrativo

Objetar la revocación de su permiso.

### ¿Qué es esta opción?

Si se ha determinado que su proyecto está en incumplimiento y su permiso es revocado, puede presentar una apelación a un funcionario administrativo (AO, por sus siglas en inglés) para objetar la decisión. Esta opción es para violaciones que no pueden resolverse mediante una variación.

### ¿Cómo funciona este proceso?

- Presente una apelación AO dentro de los 20 días siguientes a la notificación de revocación del permiso.

- La apelación será revisada por la Junta de Ajustes, quien decidirá si mantener o revocar la revocación.

### ¿Por qué elegir esta opción?

Esta opción está disponible si su violación no puede abordarse mediante una variación.

Para más información sobre esta opción, contacte a:

#### Jason Pool

Director asistente (I) / administrador de zonificación  
214-948-4392

[Jason.Pool@Dallas.gov](mailto:Jason.Pool@Dallas.gov)



[dal.city/Elmthicket](http://dal.city/Elmthicket)

## Preguntas frecuentes:

**P: ¿Qué debo hacer si recibo un Aviso de Incumplimiento?**

**R: Hay tres opciones: presentar un anexo, solicitar una variación o presentar una apelación a un funcionario administrativo después de que se revoque su permiso.**

**P: ¿Puedo solicitar una variación por problemas de diseño de techos?**

**R: Puede solicitar una variación para problemas de diseño de techos relacionados con la altura. Sin embargo, no puede solicitar una variación para el tipo de techo.** Las violaciones del tipo de techo deben abordarse mediante una apelación a un funcionario administrativo.

**P: ¿Cuánto tiempo tarda el proceso de variación?**

**R: Generalmente, el proceso dura alrededor de 60 días, dependiendo de la complejidad del caso y la programación de las audiencias públicas.** Se ha tomado una reciente decisión de consolidar todos los casos relacionados con Elm Thicket en el Panel A para agilizar este proceso.

**P: ¿Qué ocurre si mi variación es denegada?**

**R: Si su variación es denegada, deberá modificar su proyecto para cumplir con las regulaciones de zonificación o apelar la decisión.**

P (Pregunta)

R (Respuesta)

**P: ¿A quién puedo contactar para obtener ayuda?**

**R: Para preguntas o asistencia con la resolución de su aviso de Infracción, por favor contacte a:**

#### Loree Lewis

Coordinadora Principal de Proyectos  
214-948-4327

[Loree.Lewis@Dallas.gov](mailto:Loree.Lewis@Dallas.gov)

#### Jason Pool

Director asistente (I) / administrador de zonificación  
214-948-4392

[Jason.Pool@Dallas.gov](mailto:Jason.Pool@Dallas.gov)

**Para preguntas o asistencia con la Junta de Ajustes, por favor contacte a:**

#### Diana Barkume

Coordinadora de Proyectos  
214-948-4364

[Diana.Barkume@Dallas.gov](mailto:Diana.Barkume@Dallas.gov)

#### Dra. Kameka Miller-Hoskins

Administradora de la Junta  
945-275-3112

[Kameka.MHoskins@Dallas.gov](mailto:Kameka.MHoskins@Dallas.gov)

