ශ්‍රී ලංකා ප්‍රජාතාන්ත්‍රික සමාජවාදී ජනරජයේ ගැසට් පත්‍රය

අති විශෙෂ

අංක 2148/3 - 2019 නොවැම්බර් මස 04 වැනි සඳුදා - 2019.11.04

(රජයේ බලයපිට ප්‍රසිද්ධ කරන ලදී)

I වැනි කොටස: (I) වැනි ඡෙදය - සාමාන්‍ය

රජයේ නිවේදන

1982 අංක 4 දරන පනතෙන් සංශෝධිත 1978 අංක 41 දරන නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනතේ 8උ වගන්තිය යටතේ සැලසුම් හා ගොඩනැගිලි රෙගුලාසි 2008 - 2020 හි 38 වන රෙගුලාසිය මහ කොළඹ සංවර්ධන කලාපයේ හර ප්‍රදේශය සඳහා භාවිතා කිරීම ප්‍රකාශයට පත්කිරීමට අදාළ දැන්වීම

මහානගර හා බස්නාහිර සංවර්ධන අමාත්‍ය, පාඨලී චම්පික රණවක වන මා විසින්, වරින්වර සංශෝධනය කරන ලද 1978 අංක 41 දරන නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනතේ 21 වන වගන්තිය යටතේ මා වෙත පැවරී ඇති බලතල ප්‍රකාරව සහ ඒ සමග කියවිය යුතු 1982 අංක 4 දරන පනත මගින් සංශෝධිත 1978 අංක 41 දරන නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනතේ 8 උ වගන්තිය අනුව කඩුවෙල මහනගර සභාව, මහරගම නගර සභාව, ශ්‍රී ජයවර්ධනපුර කෝට්ටේ මහනගර සභාව සහ හෝමාගම ප්‍රාදේශීය සභාව සඳහා දැනට අනුගමනය කරනු ලබන 2008 - 2020 සැලසුම් හා ගොඩනැගිලි රෙගුලාසිවල 38 වන රෙගුලාසිය (6 වන උපලේඛනයේ ''ඇ'' ආකෘතිය) මහ කොළඹ සංවර්ධන සැලැස්මේ හර කලාපයට අයත් කොළඹ මහනගර සභාව, දෙහිවල ගල්කිස්ස මහනගර සභාව සහ මොරටුව මහනගර සභාව හැර මහ කොළඹ සංවර්ධන සැලැස්මේ හර කලාපයට අයත් අනෙකුත් පළාත් පාලන ආයතන වන කොළඹ දිස්ත්‍රික්කයෙන් ශ්‍රී ජයවර්ධනපුර කෝට්ටේ මහනගර සභාව, කඩුවෙල මහනගර සභාව, මහරගම නගර සභාව, කොලොන්නාව නගර සභාව, කැස්බෑව නගර සභාව, බොරලැස්ගමුව නගර සභාව, කොටිකාවත්ත මුල්ලේරියාව ප්‍රාදේශීය සභාව, හෝමාගම ප්‍රාදේශීය සභාව සහ ගම්පහ දිස්ත්‍රික්කයෙන් ජා-ඇල නගර සභාව, වත්තල මාබෝල නගර සභාව, පෑලියගොඩ නගර සභාව, මහර ප්‍රාදේශීය සභාව, බියගම ප්‍රාදේශීය සභාව, වත්තල ප්‍රාදේශීය සභාව, ජා-ඇල ප්‍රාදේශීය සභාව සහ කැළණිය ප්‍රාදේශීය සභාව සඳහා අනුගමනය කිරීමට අනුමත කරන ලද බව ශ්‍රී ලංකා ප්‍රජාතාන්ත්‍රික සමාජවාදී ජනරජයේ මහජනතාවට වෙත මෙයින් දැනුම් දෙමි.

38. (1) (*අ*) අනුමත කරනු ලැබූ සංවර්ධන සැලැස්මක අධිකාරිය විසින් වඩා වැඩි හෝ අඩු අවම විශාලත්වය සහ/හෝ බිම් කට්ටිවල වඩා වැඩි හෝ වඩා අඩු පළල නියම නොකරන්නේ නම්, අවම විශාලත්වය, මහල් සංඛ්‍යාව, පාරේ පළල, ඉඩම් කැබලිවල අවම පළල සහ ගොඩනැගිලි වටා පිහිටි එළිමහන් ඉඩකඩ 6 වන උපලේඛනයේ ''ඇ'' ආකෘතියේ සඳහන් පිරිවිතරයන්ට අනුකූල විය යුතු ය. බිම් කට්ටි සහ සංවර්ධන මාර්ගෝපදේශ සැලසුම් පිළිබඳ පිරිවිතර.

(*ආ*) පියවි කෙළවරක් සහිත වීථියක කෙළවරට යාවන සෑම බිම් කට්ටියකටම හෝ තැනුම් පොළකටම (වැඩබිමකටම) 6 වන උපලේඛනයේ ''ඇ'' ආකෘතියේ සඳහන් පළලට වඩා අඩු ඉදිරිපසක් තිබිය හැකි ය. එහෙත් එහි වීථි රේඛාවට ලම්භකව පළලින් මීටර් 3.0 කට නොඅඩු ඉදිරිපසක් තිබිය යුතු ය.

(*ඇ*) පවතින බිම් කට්ටියක් සම්බන්ධයෙන් වූ විට යෝජිත ගොඩනැගිල්ල අනෙකුත් නියෝගයන්ට අනුකූල වන්නේ නම්, නිශ්චිත තැනුම් පොලෙහි (වැඩබිමෙහි) විශාලත්වය හා පළල පිළිබඳ අවශ්‍යතා ලිහිල් කිරීමට අධිකාරියට පුළුවන. පවතින බිම් කට්ටිය.

මෙම අති විශෙෂ ගැසට් පත්‍රය www.documents.gov.lk වෙබ් අඩවියෙන් බාගත කළ හැක.

(ඈ) පළල මීටර් 6 ක් හෝ ඊට අඩු සහ විශාලත්වය වර්ග මීටර් එකසිය පනහකට අඩු පවත්නා බිම් කට්ටියක ඇති ගොඩනැගිල්ලක උපරිම උස අධිකාරිය විසින් අන් ලෙසකින් විධානය කරනු ලැබ නොමැති නම්, මීටර් අටක් හෝ මහල් දෙකක් නොඉක්ම විය යුතු ය.

(ඉ) මැදි උස පිළිබඳව 6 වන උපලේඛනයේ ''ඇ'' ආකෘතියේ නිශ්චිතව සඳහන් සීමාවන් අවට ඇති සංවර්ධන රටාව, අනාගත සංවර්ධන ප්‍රවණතා, නාගරික රටාවේ ලක්ෂණ, එම ගොඩනැගිල්ලේ භාවිතය, පිහිටීම හා වෙනත් සම්බන්ධිත සාධක පිළිබඳව ගැඹුරින් සලකා බැලීමෙන් පසුව නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ සැලසුම් කමිටුවේ උපදේශකත්වය මත සභාපතිතුමා විසින් නැවත සලකා බැලිය හැකි ය.

(ඊ) යම් පියවරක් ආරම්භ කිරීමට ප්‍රථම සම්පූර්ණ සංවර්ධනය සඳහා වන ප්‍රධාන සැලැස්ම අධිකාරිය විසින් අනුමත කර ඇත්නම් සභාධිපත්‍ය සංවර්ධනයන් සඳහා පියවරෙන් පියවර අධිකාරිය විසින් අනුමැතිය ලබා දෙනු ලැබේ. එවැනි අවස්ථාවන්හි දී බිම් කැබලි ආවරණ ප්‍රතිශතය, මහල් වර්ගඵල අනුපාතය හා යටිතල සේවා අවශ්‍යතා ගණනය කරනු ලැබිය යුත්තේ සම්පූර්ණ සංවර්ධනය සඳහා ය. අනුමත කරනු ලැබූ ප්‍රධාන සැලැස්මෙහි යම් වෙනස්කමක් හෝ සංශෝධනයක් සිදු කරන්නේ නම් ඒ සඳහා අධිකාරියේ පූර්ව අනුමැතිය අවශ්‍ය කෙරේ.

(2) (අ) පළාත් පාලන බල ප්‍රදේශයකට අදාළ සංවර්ධන සැලැස්මක හඳුනාගනු ලැබූ විශේෂ ප්‍රදේශයක අනාගත සංවර්ධනය සඳහා වන අරමුණු සහ දැක්ම ඇතුළත් සංවර්ධන මාර්ගෝපදේශ සැලැස්ම (සං. මා. සැ.) සම්පාදනය කිරීම හා නිකුත් කිරීම පිළිබඳව අධිකාරිය වගකීම දැරිය යුතු ය.

(ආ) මෙම සං. මා. සැ. මගින් ගොඩනැගිලි දුරස්ථ කිරීම, වෙනත් රක්ෂිතයන්, ඉඩම් ප්‍රයෝජනයට ගැනීම, මාර්ග රක්ෂිතයන්, පාරිසරික වැඩි දියුණු කිරීම, යටිතල සේවා, පදික සහ වාහන ගමනා ගමනය, විවෘත ඉඩකඩවල පිහිටීම, ගොඩනැගිලිවල උස, සංවර්ධන තීව්‍රතාව, සංරක්ෂණය, ප්‍රති සංවර්ධනය, ගොඩනැගිලි නිමාව සහ ඒවායේ පෙනුම, දැන්වීම් කරණය, ශාඛා ආදියෙහි පාලනය හා ආරක්ෂාව ආදියෙහි සැලසුම්කරණය හා නිර්මාණකරණය පිළිබඳ ප්‍රතිපත්ති සහ මාර්ගෝපදේශ ආවරණය වේ.

(ඇ) සං. මා. සැ. සම්පාදනය කරන තෙක් සංවර්ධන කටයුතු අවට ඇති සංවර්ධනය සමග සුසංයෝග කිරීමේ අදහසින් මෙම රෙගුලාසියේ අවශ්‍යතාවයන්ට උවමනා යැයි සළකනු ලබන එවැනි වෙනස්කම් කිරීම සඳහා අයිතිකරුට හෝ අදාළ සුදුසුකම්ලත් තැනැත්තාට අධිකාරිය විසින් විධානය කළ හැකි ය.

(ඈ) සං. මා. සැ. සම්පාදනය කරනු ලබන්නේ සැලසුම්කරණ අවශ්‍යතා මත යම් ඒකක ප්‍රදේශ (Unit Area) පදනම් කරගෙනය. කෙසේ නමුත් අවසානයේ දී සමස්ථ පළාත් පාලන බල ප්‍රදේශය ආවරණය වන සං. මා. සැ. සම්පාදනය කරනු ලැබේ. මෙම සංවර්ධන සැලැස්ම මගින් ඉඩම් හිමියන්ට ඒ ඒ දේපළ සංවර්ධනය කරන්නේ කෙසේ ද යන්න පිළිබඳව පැහැදිළි මාර්ගෝපදේශ සපයනු ලැබේ. තවද, එමගින් විශේෂ හා සවිස්තර පාලන විධි අදාළ වන ස්ථාන ද හඳුනාගනී.

(ඉ) ඒ ඒ සංවර්ධන මාර්ගෝපදේශ සැලසුම් මගින් ගෘහ නිර්මාණාත්මක, පාරිසරික, සෞන්දර්යාත්මක හා පුරාවිද්‍යාත්මක වටිනාකම් ඇති ප්‍රදේශ හා ගොඩනැගිලි හඳුනාගෙන ඒවායේ ලේඛනයක් පිළියෙළ කළ යුතු ය. අධිකාරියේ පූර්ව අනුමැතිය නොලබා ඒවා කඩා දැමීම්, වෙනස් කිරීම් හෝ ඒවාට යම් එකතු කිරීම් නොකළ යුතු ය. තවද මෙම ගොඩනැගිලි භාවිතය වෙනස් කිරීමට ඉල්ලනු ලබන අවස්ථාවලදී අවට සංවර්ධනය වී ඇති ආකාරය, ප්‍රවේශ මාර්ගයේ පළල, පවත්නා බිම් කැබලි ආවරණ ප්‍රතිශතය, කලාප ක්‍රමය හා පවත්නා අපරව්‍යුහ පහසුකම් සළකා බැලීමෙන් පසු එවැනි දේපළවල නඩත්තුව හා සංරක්ෂණය සඳහා පහසුකම් සැලසීමේ අදහසින් භාවිතය වෙනස් කිරීමට අවසර දීමට අධිකාරිය සළකා බලනු ඇත.

(ඊ) අධිකාරියේ පූර්ව අනුමැතියකින් තොරව වෙළෙඳ දැන්වීම් පුවරු ප්‍රදර්ශනය කිරීම, ඇන්ටනා කුළුණු (Antenna Mast) ඉදිකිරීම, ප්‍රදර්ශන කුටි/දුරකථන කුටි, ආදිය තැනීම නොකළ යුතු ය. අවස්ථානුකූලව මෙම ක්‍රියාකාරකම් සම්බන්ධයෙන් අධිකාරිය විසින් කොන්දේසි පැනවිය හැකි ය. අදාළ වන නීති ප්‍රකාර මෙයට අනුකූල නොවන බවට හෙළිවන එවැනි ඕනෑම ක්‍රියාකාරකමක් අධිකාරිය විසින් තීරණය කරනු ලබන පරිදි ඉවත් කරනු ලැබේ. වෙළඳ දැන්වීම්/සංඥා පුවරු/ප්‍රදර්ශන කුටි/දුරකථන කුටි/දුරකථන සම්ප්‍රේෂණ කුළුණු ආදී පාලනය.

පාඨලී චම්පික රණවක,
මහානගර හා බස්නාහිර සංවර්ධන අමාත්‍ය.

2019 මැයි මස 10 වැනි දින,
මහානගර හා බස්නාහිර සංවර්ධන අමාත්‍යාංශය,
අංක 17 හා 18 වන මහල්,
''සුහුරුපාය'',
බත්තරමුල්ල.

6 වන උපලේඛනය

''ඇ'' ආකෘතිය

සංවර්ධනයන් සඳහා වන පිරිවිතර

(38 වගන්තිය)

සනත්ව පිරිවිතර

ඉඩමේ ප්‍රමාණය (වර්ග මීටර්)	මහල්වල වර්ගඵල අනුපාතය
150 සිට 250 තෙක්	2.5
251 සිට 375 තෙක්	3.0
376 සිට 500 තෙක්	4.0
501 සිට 750 තෙක්	4.5
751 සිට 1000 තෙක්	5.0
1001 සිට 1500 තෙක්	6.0
1501 සිට 2500 තෙක්	8.0
2501 සිට 3500 තෙක්	10.0
3500ට වැඩි	සීමාවන් නොමැත.

මහල් සංඛ්‍යාව සඳහා පිරිවිතර

මහල් සංඛ්‍යාව බිම් මහල	ඉඩමේ අවම මුහුණත පළල මීටර්	මාර්ගයේ අවම පළල මීටර්
බිම් මහල	6	3.0
2(G+1)	6	3.0
3(G+2)	6	4.5
4(G+3)	6	6.0
5(G+4)	8	6.0
6(G+5)	10	9.0
7(G+6)	12	12.0
8(G+7)	15	12.0
9(G+8)	20	12.0
10(G+9)	25	15.0
11(G+10)	30	15.0
12(G+11)	36	15.0
13 ට වැඩි	40	15.0

සංවර්ධන මාර්ගෝපදේශ

ගොඩනැගිලි විස්තරය	මහල් සංඛ්‍යාව	පසුපස අවකාශය (මීටර්)	විවෘත අවකාශය		ඉදිරිපස අමතර අවකාශය (මීටර්)	බිම් කැබලි ආවරණය	
			එක් පැත්තක (මීටර්)	දෙපස (මීටර්)		නේවාසික	නේවාසික නොවන
අඩු උස	බිම් මහල	2.3				65%	80%
	2(G+1)	2.3				65%	80%
	3(G+2)	3.0				65%	80%
	4(G+3)	3.0				65%	80%
අතර මැදි උස	5(G+4)	3.5	1.5		01	65%	80%
	6(G+5)	4.0	1.5		01	65%	80%
	7(G+6)	4.0		1.5	02	65%	80%
	8(G+7)	5.0		1.5	02	65%	80%
මැදි උස	9(G+8)	5.0		3.0	03	60%	60%
	10(G+9)	6.0		3.0	03	60%	60%
	11(G+10)	6.0		4.0	04	60%	60%
ඉහළ උස	12(G+11)	6.5		6.0	6.0	50%	50%
	13(+)	10.0		6.0	6.5	50%	50%

* බිම් ප්‍රමාණය වර්ග මීටර් 150 ට අඩු, පවත්නා බිම් කොටස් සඳහා මහල් වර්ගඵල අනුපාතය 1:1.4 උපරිමයකට යටත්වේ.
* අධ්‍යාපන හා සෞඛ්‍ය ආයතනයන් සඳහා බිම් කට්ටි ආවරණය 50% හා මහල් වර්ගඵල අනුපාතය 1:2.00 උපරිමයකට යටත්වේ.

11 - 1243

ශ්‍රී ලංකා රජයේ මුද්‍රණ දෙපාර්තමේන්තුවේ මුද්‍රණය කරන ලදී.