ශ්‍රී ලංකා ප්‍රජාතාන්ත්‍රික සමාජවාදී ජනරජයේ ගැසට් පත්‍රය

අති විශෙෂ

இலங்கைச் சனநாயக சோசலிசக் குடியரசு வர்த்தமானப் பத்திரிகை

அதி விசேஷமானது

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

2148/3 ஆம் இலக்கம் - 2019 ஆம் ஆண்டு நவெம்பர் மாதம் 04 ஆந் திகதி திங்கட்கிழமை

(அரசாங்கத்தின் அதிகாரத்துடன் பிரசுரிக்கப்பட்டது)

பகுதி I : தொகுதி (I) - பொது

அரசாங்க அறிவித்தல்கள்

1982 ஆம் ஆண்டின் 4 ஆம் இலக்கச் சட்டத்தினால் திருத்தியமைக்கப்பட்ட 1978 ஆம் ஆண்டின் 41 ஆம் இலக்க நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபைச் சட்டத்தின் 8எ ஆம் பிரிவின் கீழ் திட்டமிடல்கள் மற்றும் கட்டிடங்கள் தொடர்பான ஒழுங்குவிதிகள் 2008 - 2020 ஆம் ஆண்டுகளில் 38 ஆம் ஒழுங்குவிதி பெரும்பாக கொழும்பு அபிவிருத்தி வலயத்தின் உள்மையப் பகுதி குறித்து பயன்படுத்துவதனைப் பிரகடனப்படுத்துவதுடன் தொடர்புடைய அறிவித்தல்

மாநகர மற்றும் மேல் மாகாண அபிவிருத்தி அமைச்சர் பாட்டலி சம்பிக்க ரணவக்க ஆகிய என்னால் அடிக்கடி திருத்தம் செய்யப்பட்ட 1978 ஆம் ஆண்டின் 41 ஆம் இலக்க நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபைச் சட்டத்தின் 21 ஆம் பிரிவின் கீழ் எனக்கு கையளிக்கப்பட்டுள்ள அதிகாரங்களின் பிரகாரம் மற்றும் அதனுடன் சேர்த்து கூறப்பட வேண்டிய 1982 ஆம் ஆண்டின் 4 ஆம் இலக்கச் சட்டத்தின் மூலம் திருத்தியமைக்கப்பட்ட 1978 ஆம் ஆண்டின் 41 ஆம் இலக்க நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபைச் சட்டத்தின் 8எ ஆம் பிரிவுக்கமைய கடுவளை மாநகர சபை, மஹரகம நகர சபை, ஸ்ரீ ஜயவர்தனபுர கோட்டை மாநகர சபை மற்றும் ஹோமாகம பிரதேச சபை தொடர்பாக இப்போதைக்குப் பின்பற்றப்படுகின்ற 2008 - 2020 ஆண்டுகளின் திட்டமிடல்கள் மற்றும் கட்டிடங்கள் தொடர்பான ஒழுங்குவிதிகளில் 38 ஆம் ஒழுங்குவிதி (6 ஆம் அட்டவணையில் "இ" படிவம்) பெரும்பாக கொழும்பு அபிவிருத்தித் திட்டத்தின் உள்மைய வலயத்துக்குரிய கொழும்பு மாநகர சபை, தெஹிவளை - கல்கிசை மாநகர சபை மற்றும் மொறட்டுவை மாநகர சபை தவிர்ந்த பெரும்பாக கொழும்பு அபிவிருத்தி திட்டத்தின் உள்மையப் பகுதிக்குரிய ஏனைய உள்ளூராட்சி நிறுவனங்களான கொழும்பு மாவட்டத்தில் ஸ்ரீ ஜெயவர்தனபுர கோட்டே மாநகர சபை, கடுவளை மாநகர சபை, மஹரகம நகர சபை, கொலன்னாவை நகர சபை, கெஸ்பேவ நகர சபை, பொரலஸ்கமுவ நகர சபை, கொட்டிகாவத்தை - முல்லேரியா பிரதேச சபை, ஹோமாகம பிரதேச சபை மற்றும் கம்பஹா மாவட்டத்தில் ஜா-எல நகர சபை, வத்தளை - மாபோலை நகர சபை, பேலியகொடை நகர சபை, மஹர பிரதேச சபை, பியகம பிரதேச சபை, வத்தளை பிரதேச சபை, ஜா-எல பிரதேச சபை மற்றும் களனி பிரதேச சபை குறித்து பின்பற்றுவதற்கு அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ளமை இலங்கைச் சனநாயக சோசலிசக் குடியரசின் மக்களுக்கு இதன் மூலம் அறியத்தருகிறேன்.

1A - G 31408 — 57 (2019/11)

இவ் அதிவிசேட வர்த்தமானியை www.documents.gov.lk எனும் இணையத்தளத்திலிருந்து பதிவிறக்கம் செய்ய முடியும்.

நிலக்கூறு அபிவிருத்தி வழிகாட்டு நெறிகள் திட்டம் தொடர்பான விவரக் குறிப்பீடுகள்.

38. (1) (அ) மாகாண அதிகார சபைப் பிரதேசம் குறித்து அங்கீகரிக்கப்பட்ட அபிவிருத்தித் திட்டமொன்றில் அதிகார சபையினால் மிகவும் அதிகமான அல்லது குறைந்த குறைந்தபட்ச விஸ்தீரணம் மற்றும் / அல்லது நிலக்கூறுகளில் மிகவும் அதிகமான அல்லது மிகவும் குறைந்த அகலத்தை அதிகாரம் குறிப்பிடவில்லை என்றால், குறைந்தபட்ச விஸ்தீரணம், மாடிகளின் எண்ணிக்கை, வீதியின் அகலம், காணித்துண்டுகளின் குறைந்தபட்ச அகலம் மற்றும் கட்டிடங்கள் சுற்றி அமைந்துள்ள வெளி இடவசதிகள் 6 ஆம் அட்டவணையின் “இ” ஆம் படிவத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள விவரக் குறிப்பீடுகளுடன் இணங்க வேண்டும்.

(ஆ) முட்டுமுனையுடனான தெருவெல்லையின் எல்லையோடு எல்லை ஒட்டியிருக்கின்ற அனைத்து நிலக்கூறுகளும் அல்லது வரைநிலையிடத்துக்கு 6 ஆம் அட்டவணையில் ‘‘இ’’ ஆம் படிவத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள அகலத்திலும் பார்க்க குறைந்த முகப்புத்தளத்தைக் கொண்டிருத்தல் வேண்டும். ஆனாலும் தெருவெல்லைக்குச் செங்குத்தாக அகலத்தால் 3.0 மீற்றருக்குக் குறைவான தெருமுகப்பைக் கொண்டிருத்தல் வேண்டும்.

நடைமுறையிலுள்ள நிலக்கூறு.

(இ) நடைமுறையிலுள்ள நிலக்கூறுகள் தொடர்புபடுமிடத்து உத்தேசிக்கப்பட்ட கட்டிடம் ஏனைய ஒழுங்குவிதிகளுடன் இணங்குவதாயின், குறிப்பிட்ட வரைநிலையிடத்தில் விஸ்தீரணம் மற்றும் அகலம் தொடர்பாக தேவைப்பாடுகளைத் தளர்த்துவதற்கு அதிகார சபைக்கு முடியும்.

(ஈ) அகலம் 6 மீற்றர் அல்லது அதற்குக் குறைவான விஸ்தீரணம் கொண்ட சதுர மீற்றர் நூற்று ஐம்பதுக்குக் குறைவாக உள்ள நிலக்கூறு உள்ள கட்டிடமொன்றின் ஆகக்கூடிய உயரம் அதிகார சபையின் மூலம் வேறு விதத்தில் கட்டளையிடப்படாதிருந்தால், எட்டு மீற்றர் அல்லது இரு மாடிகளின் எல்லை கடக்கக்கூடாது.

(உ) 6 ஆம் அட்டவணையில் ‘‘இ’’ ஆம் படிவத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நடுத்தர உயரம் தொடர்பான எல்லைகள், பக்க உயரம் மற்றும் சுற்றியுள்ள அபிவிருத்தி அமைவு, எதிர்கால அபிவிருத்திப் போக்குகள், நகர்ப்புற கட்டுமான சிறப்பம்சங்கள், அக்கட்டிடத்தின் பயன்பாடு மற்றும் வேறு தொடர்படைய காரணிகள் குறித்து ஆழமாக ஆராய்ந்ததன் பின்னர் உரிய இடத்துக்குத் தாக்கம் விளைவிக்கும் விதத்தில் மாத்திரம் நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபையின் திட்டமிடல் குழுவின் மதியுரையின் பிரகாரம் தவிசாளரால் தளர்த்தப்படலாம்.

(ஊ) கூட்டுரிமை அதன் முகாமைத்துவச் சட்டத்தின் கீழாக படிப்படியாக அல்லது பகுதி வாரியாக மேற்கொள்ளப்படுகின்ற எந்தவகையிலான ஆதன அபிவிருத்தி குறித்து அதிகார சபையின் மூலம் பரிசீலிக்க முடியுமாக இருப்பதுடன், முழுக் காணியும் அபிவிருத்தி செய்வதற்காக முன்மொழியப்படுகின்ற திட்டமிடல்கள் முதலாம் நடவடிக்கையின்போது அங்கீகரித்துக் கொள்ளதல் வேண்டும். காணித்துண்டு உள்ளடக்க சதவீதம், மாடி பரப்பளவு விகிதாசாரம் மற்றும் சேவைத் தேவைப்பாடுகள் ஒட்டுமொத்த அபிவிருத்தியின் பொருட்டே கணக்கிடப்பட வேண்டும். அங்கீகரிக்கப்பட்ட திட்டங்களில் ஏதேனும் மாற்றங்கள் பின்னர் செய்யப்படுமாயின் முழுத் திட்டமும் திருத்தங்களுடன் மீண்டும் சமர்ப்பிக்கப்பட்டு அங்கீகரித்துக்கொள்ளுதல் வேண்டும்.

(2) (அ) மாகாண அதிகார சபை பிரதேசத்தின் அபிவிருத்தித் திட்டத்தில் அடையாளம் காணப்பட்டுள்ள குறிப்பிட்ட பகுதியின் எதிர்கால அபிவிருத்தியின் பொருட்டு நோக்கங்கள் மற்றும் தொலைநோக்கு ஆகியவை உள்ளடங்கப்பட்ட அபிவிருத்தி வழிகாட்டு நெறிகள் திட்டத்தை (அ. வ. தி.) வகுத்தல் மற்றும் வெளியிடுவது குறித்து அதிகார சபை பொறுப்பை ஏற்க வேண்டும்.

(ஆ) இந்த அ. வ. தி. மூலம் கட்டிடங்கள் தூரமாக அமைத்தல், வேறு சேம ஒதுக்கீடுகள், நிலப் பயன்பாடு, வீதி ஒதுக்கீடு, சுற்றுச்சூழல் மேம்பாடுகள், உட்கட்டமைப்பு சேவைகள், பாதசாரிகள் மற்றும் வாகன போக்குவரத்து, திறந்த இட எல்லைகளில் அமைத்தல்,

கட்டிடங்களின் உயரம், அபிவிருத்தி அடர்த்தி, பாதுகாப்பு மீள் அபிவிருத்தி, கட்டிட நிறைவாக்கம் மற்றும் அவற்றின் தோற்றம், விளம்பரம், மரங்கள் போன்றவற்றின் கட்டுப்பாடு மற்றும் பாதுகாப்பு போன்றவற்றின் திட்டமிடல், திட்டமிடல் கொள்கைகள் மற்றும் வழிகாட்டு நெறிகளும் உள்ளடக்கப்படும்.

(இ) அ. வ. தி. வகுக்கும் வரை அபிவிருத்திப் பணிகள் மற்றும் பௌதீக அபிவிருத்தி மற்றும் ஒருங்கிணைக்கும் நோக்கத்துடன் இந்த ஒழுங்குவிதியின் தேவைப்பாடுகளுடன் ஒத்துப்போகுமென கருதப்படுகின்ற மாற்றங்களைச் செய்வதற்காக உரிமையாளருக்கு அல்லது தொடர்புடைய தகுதி வாய்ந்த நபருக்கு அதிகார சபையால் உத்தரவு விடப்படலாம்.

(ஈ) அ. வ. தி. இது திட்டமிடல் தேவைப்பாடுகளின் அடிப்படையில் அலகு பிரதேசங்களை (Unit area) அடிப்படையாகக் கொண்டே வகுக்கப்படுகின்றது. எவ்வாறாயினும், இறுதியில் ஒட்டுமொத்த உள்ளூராட்சி அதிகாரப் பிரதேசம் உள்ளடங்கப்படுகின்ற வகையில் அ. வ. தி. வகுக்கப்படும். இந்த அபிவிருத்தித் திட்டத்தின் மூலம் காணி உரிமையாளர்களுக்கு ஒவ்வொரு ஆதன அபிவிருத்தியும் தொடங்குவது எவ்வாறு என்பது குறித்த தெளிவான வழிகாட்டு நெறிகள் வழங்கப்படும். மேலும், அதன் மூலம் குறிப்பிட்ட மற்றும் விரிவான கட்டுப்பாட்டு விதிகள் பொருந்தும் இடங்களும் அடையாளம் காணப்படும்.

(உ) ஒவ்வொரு அபிவிருத்தி வழிகாட்டு நெறித் திட்டங்கள் மூலம் கட்டடக்கலை, சுற்றுச்சூழல், அழகியல் மற்றும் தொல்பொருள் மதிப்புள்ள பகுதிகள் மற்றும் கட்டிடங்களை அடையாளங் கண்டு அவற்றினை ஆவணப்படுத்தல் வேண்டும். அதிகார சபையின் முன் அங்கீகாரம் இல்லாமல் அவை இடிக்கப்படவோ, திருத்தவோ, மாற்றவோ அல்லது சேர்க்கப்படவோ கூடாது.

மேலும், இந்தக் கட்டிடங்களின் பயன்பாட்டை மாற்றியமைக்குமாறு கோரப்படும்போது, அதைச் சுற்றி அபிவிருத்தியடைந்துள்ள விதம், வீதியின் அகலம், கட்டிட உள்ளடக்கம், வலய அமைப்பு மற்றும் நடைமுறையிலுள்ள உட்கட்டமைப்பு வசதிகளை பரிசீலிக்கப்பட்டதன் பின்னர் பராமரிப்பு மற்றும் பாதுகாப்புக்காக பயன்பாட்டினை மாற்றம் செய்வதற்கு நிபந்தனைகளுடன் அனுமதி வழங்குவது குறித்து அதிகார சபையினால் பரிசீலிக்கப்படும்.

(ஊ) அதிகார சபையின் முன் அனுமதியின்றி வர்த்தக அறிவித்தல் பலகைகள் காட்சிப்படுத்துதல்/ கட்டுமானங்கள், விற்பனைக் காட்சியரங்குகள், தொலைபேசிக் கூடங்கள் போன்றவற்றினை நிர்மாணிக்கக் கூடாது. சந்தர்ப்பத்துக்கு ஏற்றவாறு இந்த நடவடிக்கைகள் குறித்து அதிகார சபையின் மூலம் நிபந்தனைகளை விதிக்கலாம். பொருந்தக்கூடிய சட்டங்களின் பிரகாரம் இந்தச் சட்டத்துடன் இணங்கவில்லை என்பதை வெளிப்படுத்தும் அத்தகைய எந்தவொரு செயலும் அதிகார சபையினால் நிர்மாணிக்கப்பட்டபடி நீக்கப்படும்.

வர்த்தக அறிவித்தல்கள்/ வர்த்தக அறிவித்தல் பலகைகள்/ விற்பனைக் காட்சியரங்குகள்/ தொலைபேசிக் கூடங்கள் போன்றவற்றின் நிர்வாகம்.

பாட்டலி சம்பிக்க ரணவக்க (பா. உ.),
மாநகர மற்றும் மேல் மாகாண அபிவிருத்தி அமைச்சர்.

மாநகர மற்றும் மேல் மாகாண அபிவிருத்தி அமைச்சு,
17-18 ஆம் மாடிகள்,
"சுஹூருபாய",
பத்தரமுல்லை.
2019, மே 10.

6 ஆம் அட்டவணை

"இ" படிவம்

அபிவிருத்திகளுக்கான விவரக் குறிப்பீடுகள்

(38 ஆம் பிரிவு)

அடர்த்தி விவரக் குறிப்பு

காணியின் விஸ்தீரணம் (சதுர மீட்டர்)	மாடிகளின் பரப்பளவு விகிதாசாரம்
150 முதல் 250 வரை	2.5
251 முதல் 375 வரை	3.0
376 முதல் 500 வரை	4.0
501 முதல் 750 வரை	4.5
751 முதல் 1000 வரை	5.0
1001 முதல் 1500 வரை	6.0
1501 முதல் 2500 வரை	8.0
2501 முதல் 3500 வரை	10.0
3500 இற்கு மேற்பட்ட	வரையறைகள் இல்லை.

மாடிகளுக்கான விவரக் குறிப்புகள்

மாடிகளின் எண்ணிக்கை	காணியின் குறைந்தபட்ச முகப்புத்தள அகலம் : மீற்றர்	வீதியின் குறைந்தபட்ச அகலம் : மீற்றர்
கீழ்த்தளம்	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
மேலதிக 13	40	15.0

விவரக் குறிப்புகள்

கட்டிடங்களின் விபரம்	மாடிகளின் எண்ணிக்கை	பின்புறமாக உள்ள இடைவெளி (மீட்டர்)	திறந்தவெளி		முன்புறம் மேலதிக இடைவெளி (மீட்டர்)	காணித்துண்டுகள் உள்ளடக்கம்	
			ஒரு பக்கம் (மீட்டர்)	இரு புறமும் (மீட்டர்)		குடியிருப்பு	குடியிருப்பு அல்லாதவை
குறைந்த உயரம்	கீழ்த்தளம்	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%
இடைநிலை உயரம்	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%
நடுத்தர உயரம்	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%
அதிக உயரம்	12(G+11)	6.5		6.0	6.0	50%	50%
	13(+)	10.0		6.0	6.5	50%	50%

* தளப்பரப்பு 150 சதுர மீட்டருக்கும் குறைவான, நடைமுறையிலுள்ள நிலத்துண்டுகளுக்காக மாடிகள் பரப்பளவு விகிதாசாரம் 1:1.4. அதிகபட்சத்துக்குட்படும்.

* கல்வி மற்றும் சுகாதார நிறுவனங்களுக்கான நிலக்கூறுகள் உள்ளடக்கம் 50% மற்றும் மாடிகள் பரப்பளவு விகிதாசாரம் 1:2.00. அதிகபட்சத்துக்குட்படும்.

11-1243

இலங்கை அரசாங்க அச்சுத் திணைக்களத்திற் பதிப்பிக்கப்பெற்றது.