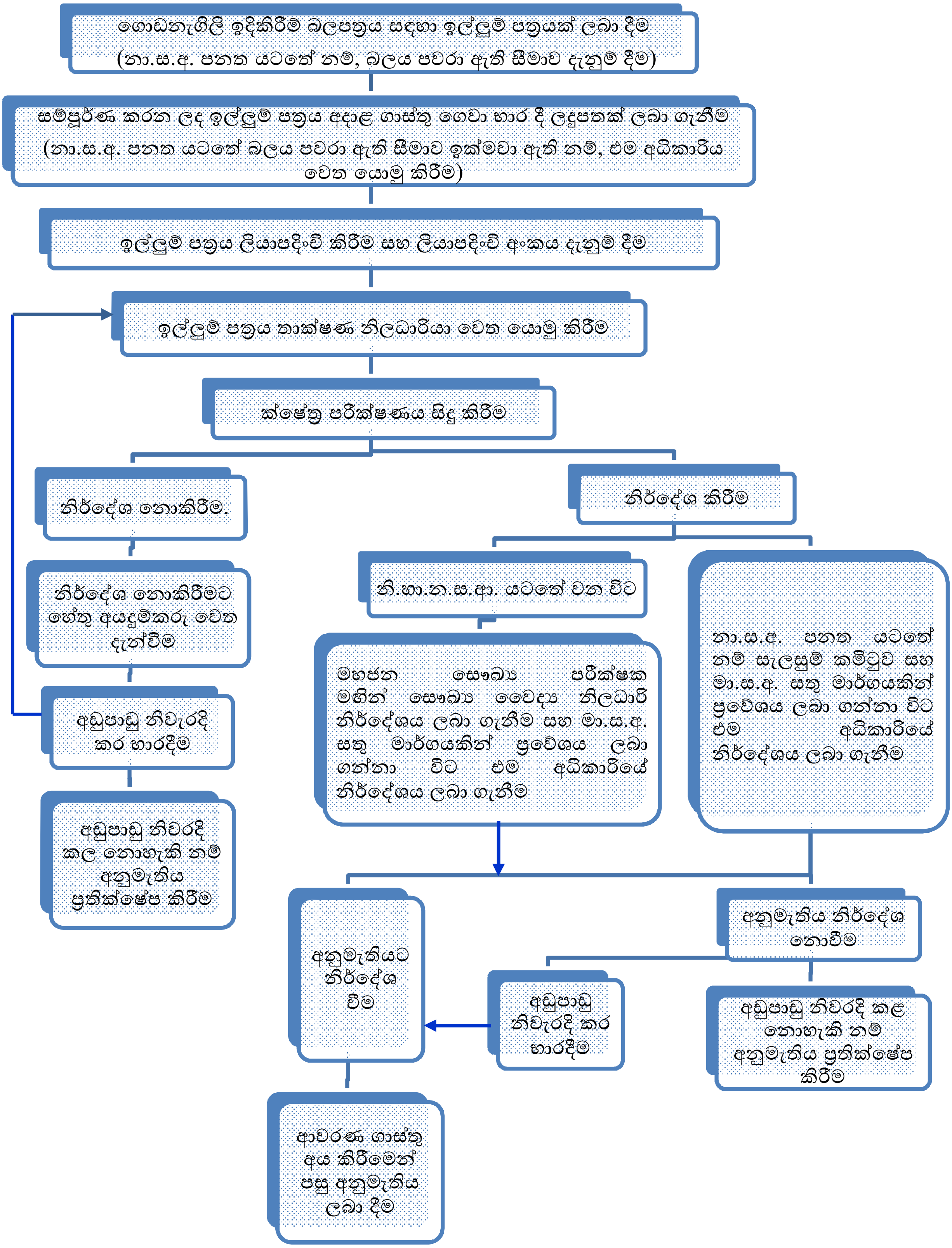
අනවසර ඉදිකිරීම් සඳහා ආවරණ අනුමතය ලබාදීමේ ක්‍රියාවලිය



- **නි.හා.න.ස.ආ. :** නිවාස හා නගර සංවර්ධන ආඥාපනත
- **නා.ස.අ. :** නගර සංවර්ධන අධිකාරිය
- **මා.ස.අ. :** මාර්ග සංවර්ධන අධිකාරිය

02.1 හැඳින්වීම

පළාත් පාලන ආයතන බල ප්‍රදේශය ඇතුළත කෙරෙන සෑම ඉදිකිරීමක්ම සඳහා පළාත් පාලන ආයතනය විසින් නිකුත් කරන ලද ඉදිකිරීම් බලපත්‍රයක් යටතේ පමණක් සිදු කළ යුතුය. මෙසේ අනුමතය නොමැතිව කරන ලද සෑම ඉදිකිරීමක්ම අනවසර ඉදිකිරීමක් වශයෙන් සලකා ක්‍රියා කරනු ලැබේ. මේ අනවසර ඉදිකිරීම් නෛතික විධිවිධාන වලට අනුගත කරමින් ඊට ආවරණ අනුමතය දීම සඳහා ක්‍රියා කිරීමට අවස්ථාව සලසා දී ඇත. පවතින නෛතික විධිවිධාන, කොන්දේසි හා නියමවලට අනුරූප වන පරිදි ගොඩනැගිල්ලේ කළ යුතු අවශ්‍ය වෙනස් කිරීම් ඇති කිරීමට යටත්ව මේ ආවරණ අනුමතය ලබා දෙනු ලැබේ.

සටහන:1. හඳුන්වා දී ඇති කොන්දේසි හා නියම වලට පටහැණි වන අවස්ථාවකදී, මේ ආවරණ අනුමතය ලබාදීම ප්‍රතික්ෂේප කරනු ඇත.

2. ආවරණ අනුමතය දීම සලකා බැලීම සඳහා පෙරසැරි ගාස්තු ගෙවා ඉදිකිරීම් බලපත්‍රයක් ලබා ගැනීමේ ඉල්ලුම් පත්‍රයක් ඉදිරිපත් කළ යුතු අතර, ඒ අනවසර ඉදිකිරීම සඳහා ආවරණ අනුමතය ලබා දිය හැකි නම් හෝ බලපැවැත්වෙන නියම අනුව ඉදිකිරීම්වලට කළ යුතු වෙනස් කිරීම් සඳහා ඉල්ලුම්කරු එකඟ වන්නේ නම් පමණක්, මේ ආවරණ ගාස්තු අය කර ගැනීමෙන් පසුව ආවරණ අනුමතය දීම සලකා බලනු ලැබේ.

02.2 නෛතික අධිකාරිය

(අ) 268 වන අධිකාරය වූ නිවාස හා නගර සංවර්ධන ආඥා පනත සහ ඒ යටතේ ඇති නියෝග, සංශෝධන සහ උපදෙස්.

(ආ) 1978 අංක 41 දරන නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනත. 1982 අංක 4 දරන නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය (සංශෝධන) පනතේ 8 වගන්තිය සමඟ කියවිය යුතු ජාතික රාජ්‍ය සභාවේ 1978 අංක 41 දරන නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනතේ 21 වගන්තිය යටතේ සාදනු ලැබූ අංක 2235/54, 2021.07.08 දිනැති ගැසට් මගින් ප්‍රකාශිත 2021 නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ සැලසුම් හා සංවර්ධන නියෝග/රෙගුලාසි, සංශෝධන සහ උපදෙස්.

(ඇ) 1987 අංක 15 දරන ප්‍රාදේශීය සභා පනත 47, 49, 52, 96, සහ 97 වනවගන්ති.

(ඈ) 1981 අංක 57 වෙරළ සංරක්ෂණ පනත සහ ඒ යටතේ ඇති නියෝග, සංශෝධන සහ උපදෙස්.

(ඉ) 2006 අංක 01 දරන ආබාධ සහිත තැනැත්තන් පිළිබඳ (ප්‍රවේශ) නියෝග, සංශෝධන සහ උපදෙස්.

(ඊ) කලින් කලට නිකුත් කර ඇති අදාළ වන චක්‍රලේඛ, අතුරු ව්‍යවස්ථා, නියෝග, සහ උපදෙස්.

02.3 ඉදිකිරීම් බලපත්‍රයක වලංගුතාව

(අ) නිවාස හා නගර සංවර්ධන ආඥාපනත යටතට අයත් ප්‍රදේශයක් තුළ කෙරෙන ඉදිකිරීමකට අදාළ ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීම් සැලැස්ම සභාපතිවරයා විසින් ආවරණ අනුමතය ලබා දෙමින් අත්සන් කර තිබිය යුතුය.

(ආ) 1978 අංක 41 දරන නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනතේ 3 වන වගන්තිය යටතේ අමාත්‍යවරයා විසින් "නාගරික සංවර්ධන ප්‍රදේශයක්" ලෙස ප්‍රකාශයට පත් කරන ලද ප්‍රදේශයක් තුළ කෙරෙන ඉදිකිරීමක් වන විට සැලසුම් කමිටුවේ නිර්දේශ යටතේ ගොඩනැගිලි සැලැස්මේ මුහුණතෙහි සභාපතිවරයා විසින් ආවරණ අනුමතය දෙමින් අත්සන් කරන ලද ඉදිකිරීම් සැලැස්ම සහ ඒ සඳහා නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය විසින් බලය පවරනු ලැබූ තැනැත්තා විසින් ආවරණ අනුමතය දෙමින් අත්සන් කරන ලද ඉදිකිරීම් බලපත්‍රයක් විය යුතුය.

(ඇ) මේ කවර බලපත්‍රයක් වුව ද වලංගු වන්නේ බලපත්‍රය නිකුත් කළ දින සිට එක් වර්ෂයක කාලයක් සඳහා පමණි. ඒ කාලය තුළ පවතින නෛතික විධිවිධානවලට අනුව ගොඩනැගිල්ලේ කළ යුතු වෙනස් කිරීම් සහ ආවරණ අනුමතය දී ඇති ගොඩනැගිලි සැලැස්මේ ඉතිරි ඉදිකිරීම් අවසන් කිරීමට නොහැකි වන්නේ නම්, අවස්ථා දෙකක දී තවත් වසරක් බැගින් වලංගු කාලය දීර්ඝ කර ගත හැකිය. ආවරණ අනුමතය ලබා දුන් දින සිට වසර තුනක කාලය අවසාන වන තෙක් කටයුතු අවසන් කිරීමට නොහැකි වුවහොත් අලුත් ඉල්ලුම් පත්‍රයක් ඉදිරිපත් කර අලුතෙන් ඉදිකිරීම් බලපත්‍රය ලබා ගත යුතුය.

සටහන: නිකුත් කළ බලපත්‍රය යටතේ ඉදි කරන ලද ගොඩනැගිල්ල භාවිතයට ගැනීමට පෙර අනුකූලතා සහතිකය ලබා ගත යුතුය. (මේ සඳහා වන පටිපාටිය වෙනම දක්වා ඇත.)

02.4 සුදුසුකම්

(අ) පළාත් පාලන ආයතනය සතු සීමාව තුළ පවතින ඉඩමක් විය යුතුයි.

(ආ) අයදුම්කරු දේපළෙහි නීත්‍යානුකූල හිමිකරු විය යුතුය. නැතහොත් ඔහුගෙන් ඇටෝර්නි බලය ලබා ගත් තැනැත්තෙකු විය යුතුය.

(ඇ) පළාත් පාලන ආයතනය විසින් වරිපනම් අය කිරීමේ කලාපයක් තුළ ඉඩම පවතින්නේ නම්, අදාළ දේපළෙහි නීත්‍යානුකූල අයිතිය ඇති තැනැත්තාගේ නම තක්සේරු ලේඛනයෙහි ඇතුළත් වී තිබිය යුතුය. (තක්සේරු ලේඛනයේ නම ඇතුළත් කර ගැනීම සඳහා දේපළ අයිතිය ලියාපදිංචි කර ගැනීමේ පටිපාටිය බලන්න)

(ඈ) (i) නිවාස හා නගර සංවර්ධන ආඥාපනත අදාළ වන ප්‍රදේශයක් ඇතුළත කෙරෙන ඉදිකිරීමක් වන විට, නිවාස හා නගර සංවර්ධන ආඥාපනත සහ ඒ යටතේ ඇති නියෝග, සංශෝධන සහ උපදෙස් අනුව ඉදිකිරීම් සිදු කර තිබිය යුතුය. නැතහොත් ඒ නියෝග වලට අනුව අවශ්‍ය වෙනස් කිරීම් සහිතව සැලැස්ම ඇඳ තිබිය යුතුය.

(ii) නාගරික සංවර්ධන ප්‍රදේශයක් ඇතුළත කෙරෙන ඉදිකිරීමක් වන විට, 1982 අංක 4 දරන නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය (සංශෝධන) පනතේ 8 වගන්තිය සමඟ කියවිය යුතු ජාතික රාජ්‍ය සභාවේ 1978 අංක 41 දරන නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනතේ 21 වගන්තිය යටතේ සාදනු ලැබූ අංක 2235/54, 2021.07.08 දිනැති ගැසට් මගින් ප්‍රකාශිත 2021 නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ සැලසුම් හා සංවර්ධන නියෝග/රෙගුලාසි, සංශෝධන සහ උපදෙස් වල දක්වා ඇති නියම අනුව ඉදිකිරීම් සිදු කර තිබිය යුතුය. නැතහොත් ඒ නියෝග වලට අනුව අවශ්‍ය වෙනස් කිරීම් සහිත ව සැලැස්ම ඇඳ තිබිය යුතුය. අදාළ ඉඩමේ පිඹුර ඒ නියෝගවලට අනුව අනුමත කර තිබිය යුතුය.

02.5 ගාස්තු

(අ) ඉල්ලුම් පත් ගාස්තුව රු. . . . . කි. (මුද්‍රණ වියදම් පියවා ගැනීමට පමණක් මේ ගාස්තුව පළාත් පාලන ආයතනය විසින් කලින් කල තීරණය කර ගැසට් පත්‍රයේ ප්‍රකාශයට පත් කරනු ලබන පරිදි විය යුතු ය.)

(ආ) පහත දැක්වෙන ආකාරයෙන් වූ ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීම් බලපත්‍ර ඉල්ලුම් පත්‍රයක් සම්බන්ධයෙන් කටයුතු කිරීම සඳහා අය කරනු ලබන පෙරසැරි ගාස්තු සහ ආවරණ අනුමතය දීම සඳහා අය කරන ගාස්තු.

(i) නාගරික සංවර්ධන අධිකාරි පනත යටතේ ප්‍රකාශිත ප්‍රදේශයක් වන විට 1982 අංක 4 දරන නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය (සංශෝධන) පනතේ 8 වගන්තිය සමඟ කියවිය යුතු ජාතික රාජ්‍ය සභාවේ 1978 අංක 41 දරන නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනතේ 21 වගන්තිය යටතේ සාදනු ලබූ අංක 2235/54, 2021.07.08 දිනැති ගැසට් මගින් ප්‍රකාශිත 2021 නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ සැලසුම් හා සංවර්ධන නියෝග/රෙගුලාසි වල 2 වන උපලේඛනයේ සඳහන් සංවර්ධන බලපත්‍ර නිකුත් කිරිම හා කාලය දීර්ඝ කිරීම සඳහා වන පෙරසැරි ගාස්තුව සහ ආවරණ අනුමැතිය ලබාදීම සඳහා වන සේවා ගාස්තුව.

(ii) නිවාස හා නගර සංවර්ධන ආඥාපනතට යටත් වන ප්‍රදේශයක් වන විට පෙරසැරි ගාස්තුව සහ ආවරණ අනුමැතිය ලබාදීම සඳහා වන සේවා ගාස්තුව පළාත් පාලන ආයතනය විසින් කලින් කල තීරණය කර ගැසට් පත්‍රයේ ප්‍රකාශයට පත් කරනු ලබන පරිදි විය යුතුය. මෙම සීමාව නාගරික සංවර්ධන අධිකාරි පනත යටතේ වූ ප්‍රකාශිත ප්‍රදේශයකට අදාළ වන ගාස්තු නොඉක්ම විය යුතුය.

සටහන:- ආවරණ අනුමතය ලබාදීම සඳහා ඉදිරිපත් කරනු ලබන ඉල්ලුම් පත්‍රය ඊට අදාළ පෙරසැරි ගාස්තු ගෙවීමෙන් පසු, ක්ෂේත්‍ර පරීක්ෂාව සිදු කරනු ලබන අතර, ඒ අනවසර ඉදිකිරීම සඳහා ආවරණ අනුමතය ලබා දිය හැකි නම් හෝ බලපැවැත්වෙන නියම අනුව ඉදිකිරීම්වලට කළ යුතු වෙනස් කිරීම් සඳහා ඉල්ලුම්කරු එකඟ වන්නේ නම් පමණක්, මේ ආවරණ ගාස්තු අය කර ගැනීමෙන් පසුව ආවරණ අනුමතය දීම සලකා බලනු ලැබේ. ඉහත මිල ගණන් ඉදිරියේදී සිදුකරනු ලබන සංශෝධනයන්ට යටත් වේ.

02.6 ඉදිරිපත් කළ යුතු ලේඛන

ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීම් බලපත්‍රයක් ඉල්ලුම් කිරීමේ දී ඉදිරිපත් කළ යුතු සෑම ලේඛනයක්ම ඉදිරිපත් කළ යුතුය.

02.7 කාර්යය පටිපාටිය

ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීම් බලපත්‍රයක් සඳහා ඉල්ලුම් කිරීමේදී අනුගමනය කළ යුතු පටිපාටිය ඒ ආකාරයෙන්ම අනුගමනය කළ යුතුය. මෙහිදී අනවසර ඉදිකිරීම සඳහා ආවරණ අනුමතය ලබා දිය හැකි නම් හෝ බලපැවැත්වෙන නියම අනුව ඉදිකිරීම්වලට කළ යුතු වෙනස් කිරීම්.