

## බිම් කට්ටි සැලසුම් අනුමැතිය ලබාදීමේ ක්‍රියාවලිය



• නි.දේ.ස.කි. - නිවාස දේපළ සංවර්ධනය කිරීමේ කමිටුව

### 06.1 හැඳින්වීම

පළාත් පාලන ආයතන බල ප්‍රදේශයක් තුළ පවතින ඉඩම් කොටස් කිරීම නියාමනය සඳහා සම්මත කරන ලද නීති මඟින් ඒ බල ප්‍රදේශය තුළ ජීවත් වන ජනතාවගේ සෞඛ්‍ය, සනීපාරක්ෂාව, පහසුව සහ සුබ සාධනය නියාමනය කිරීමේ අධිකාරී බලය පළාත් පාලන ආයතන වෙත පවරා දෙනු ලැබ ඇත. මේ අනුව යම් පළාත් පාලන ආයතන බලප්‍රදේශයක් තුළ කෙරෙන සෑම ඉඩම් කොටස් කිරීමක්ම, සඳහා පළාත් පාලන ආයතනය විසින් දෙන ලද අනුමතයක් යටතේ පමණක් සිදුකළ යුතුය. මේ ඉඩම් කොටස් කිරීමේ බලපත්‍රය නිකුත් කිරීමේ දී බලප්‍රදේශය තුළ සෞඛ්‍ය, සනීපාරක්ෂාව සහ පහසුව පවත්වාගෙනයාම සඳහා නියම කළ විධිවිධාන අනුගමනය කළ යුතුය.

### 06.2 නෛතික අධිකාරිය

- (අ) 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 මඟින් ප්‍රකාශිත 2021 නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ සැලසුම් හා සංවර්ධන නියෝග/රෙගුලාසි, සංශෝධන සහ උපදෙස්.
- (ආ) 1981 අංක 57 දරන වෙරළ සංරක්ෂණ පනත සහ සංශෝධන.
- (ඇ) 268 වන අධිකාරය වූ නිවාස හා නගර සංවර්ධන ආඥාපනත සහ ඒ යටතේ ඇති නියෝග හා රෙගුලාසි. අංක 12882/22 සහ 2014.10.01 දින හා අංක 1898/28 සහ 2015.01.20 දින හා අංක 1929/45 සහ 2015.08.28 දින දරන පළාත් පාලන ආයතන සම්මත අතුරු ව්‍යවස්ථාවන්.
- (ඈ) කලින් කලට නිකුත් කර ඇති අදාළ වන සංශෝධන, චක්‍රලේඛ, අතුරු ව්‍යවස්ථා, නියෝග, සහ උපදෙස්.

### 06.3 ඉඩම් කට්ටි කිරීමේ බලපත්‍රයක වලංගුතාව

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 කවර හෝ ආකාරයේ සංවර්ධනය කිරීමක් හෝ ඉඩම් කොටස් කිරීමක් වන විට සැලසුම් කමිටුවේ නිර්දේශ යටතේ සභාපති හෝ ලේකම් (නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය විසින් බලය පවරනු ලැබ ඇති පරිදි) විසින් අත්සන් කරන ලද සංවර්ධන බලපත්‍රයක් විය යුතුය.

නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියට යටත් නොවන බලප්‍රදේශ සඳහා ඉහත සඳහන් පළාත් පාලන ආයතන සම්මත අතුරු ව්‍යවස්ථාවන් ප්‍රකාරව ප්‍රදේශයක් තුළ හෙක්ටයාර් 0.2 (පර්චස් 80) වඩා වැඩි ඉඩමක් හෝ ඉඩමකින් කොටසක් සංවර්ධනය කිරීම හෝ කට්ටි කර විකිණීම හෝ අත්සතු කිරීමක් වන විට නිශ්චල සහ නිවාස දේපළ සංවර්ධන කිරීමේ කමිටුවේ නිර්දේශ යටතේ සභාපති විසින් අත්සන් කරන ලද සංවර්ධන බලපත්‍රයක් විය යුතුය.

සටහන: සංවර්ධන බලපත්‍රය ලබා දෙන අවස්ථාවේ දී අනුකූලතා සහතිකය ලබා ගත යුතුය යන කොන්දේසි ඇතුළත් කර ඇත්තේ නම් නිකුත් කළ සංවර්ධන බලපත්‍රය යටතේ සංවර්ධනය කරන ලද නැතහොත් කොටස් කරන ලද ඉඩම් භාවිතයට ගැනීමට පෙර අනුකූලතා සහතිකය ලබා ගත යුතුය. (මේ සඳහා වන පටිපාටිය වෙනම දක්වා ඇත.)

**06.4 සුදුසුකම්**

- (අ) අනුමැතියට ඉදිරිපත් කරනු ලබන ඉඩම නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනතේ ප්‍රකාරව ප්‍රකාශයට පත් කරනු ලැබ ඇති ප්‍රදේශයක් තුළ පවතින ඉඩමක් විය යුතුයි. එසේ නොවන බලප්‍රදේශ තුළ පිහිටි හෙක්ටයාර් 0.2 (පර්චස් 80) වඩා වැඩි ඉඩමක් හෝ ඉඩමකින් කොටසක් සංවර්ධනය කිරීම හෝ කට්ටි කර විකිණීම හෝ අන්සතු කිරීමක් විය යුතුයි. (මෙම ප්‍රදේශය තුළ පිහිටි හෙක්ටයාර් 0.2 වඩා අඩු ඉඩමක් වන විට අනුමැතිය ලබා ගැනීම අනිවාර්ය කර නැත)
- (ආ) අයදුම්කරු දේපලෙහි නීත්‍යානුකූල හිමිකරු විය යුතුය. නැතහොත් ඔහුගෙන් ඇටෝර්නි බලය ලබා ගත් තැනැත්තෙකු විය යුතුය.
- (ඇ) පළාත් පාලන ආයතන විසින් වරිපනම් අය කිරීමේ කලාපයක් තුළ ඉඩම පවතින්නේ නම්, අදාළ දේපලෙහි අයිතිය නීත්‍යානුකූල අයිතිය ඇති තැනැත්තාගේ නම තක්සේරු ලේඛනයෙහි ඇතුළත් වී තිබිය යුතුය. (තක්සේරු ලේඛනයේ නම ඇතුළත් කර ගැනීම සඳහා දේපළ අයිතිය ලියා පදිංචි කර ගැනීමේ පටිපාටිය බලන්න)
- (ඈ) නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනත යටතේ ප්‍රකාශයට පත්කර ඇති ප්‍රදේශ සඳහා ඉඩමේ පිඹුර, ඒ යටතේ සාදනු ලැබූ අංක 2235/54, 2021.07.08 දිනැති ගැසට් මඟින් ප්‍රකාශිත 2021 නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ සැලසුම් හා සංවර්ධන නියෝග/රෙගුලාසි වල දක්වා ඇති නියම අනුව අදින ලද එකක් විය යුතුය. එසේ නොවන ප්‍රදේශ සඳහා ඉඩමේ පිඹුර ඉහත සඳහන් පළාත් පාලන ආයතන සම්මත අතුරු ව්‍යවස්ථාවන්ට අනුකූල විය යුතුය.

**06.5 ගාස්තු**

- (අ) ඉල්ලුම්පත් ගාස්තුව රු. . . . . කි. (මුද්‍රණ වියදම් පියවා ගැනීමට පමණක් මේ ගාස්තුව පළාත් පාලන ආයතන විසින් කලින් කල තීරණය කර ගැසට් පත්‍රයේ ප්‍රකාශයට පත් කරනු ලබන පරිදි විය යුතුය. නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියට යටත් නොවන බලප්‍රදේශ සඳහා රු 250 කි.)
- (ආ) ඉඩම් කට්ටි කිරීම අනුමත කරවා ගැනීමට ඉල්ලුම් කිරීම සඳහා පෙරසැරි ගාස්තු පහත පරිදි වේ.

නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය ප්‍රකාශයට පත්කර ඇති ප්‍රදේශ සඳහා :-

බිම් කට්ටි ප්‍රමාණය අනුව පෙරසැරි ගාස්තුව	
බිම් කට්ටියක ප්‍රමාණය	එක් බිම් කට්ටියකට අය කරන මුදල (මාර්ග, කාණු හෝ පොදු කොටස් හැර)
වර්ග මීටර් 150 - 300 අතර	රු.1000.00
වර්ග මීටර් 301 - 600 අතර	රු. 800.00
වර්ග මීටර් 601 - 900 අතර	රු. 600.00
වර්ග මීටර් 900 ට වැඩි	රු. 500.00

නිවාස හා නගර සංවර්ධන ආඥාපනත අදාළ වන බලප්‍රදේශ සඳහා :-

බිම් කට්ටි ප්‍රමාණය අනුව පෙරසැරි ගාස්තුව	
බිම් කට්ටියක ප්‍රමාණය	එක් බිම් කට්ටියකට අය කරන මුදල (මාර්ග, කාණු හෝ පොදු කොටස් හැර)
හෙක්ටයාර් එකට අඩු	රු. 500.00
හෙක්ටයාර් එකට වැඩි දෙකට අඩු	රු. 7.00.00
හෙක්ටයාර් දෙකට වැඩි හතරට අඩු	රු. 1000.00
හෙක්ටයාර් හතරට වැඩි	රු. 1250.00

සටහන:- ඉහත මිල ගණන් ඉදිරියේදී සිදු කරනු ලබන සංශෝධනයන්ට යටත් වේ.

### 06.6 ඉදිරිපත් කළ යුතු ලේඛන

(ආ) නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනත යටතේ ප්‍රකාශයට පත්කර ඇති ප්‍රදේශ සඳහා මෙහි පහත 1 වන උපලේඛනයේ “අ ආකෘතිය” සඳහන් ඉඩම් අනුබෙදුම් / ඒකාබද්ධ කිරීම් හෝ සංවර්ධනය කිරීමේ අයදුම් පත්‍රය සහ අදාළ ආකෘතියේ දැක්වෙන ලේඛන. සියලුම අයදුම්පත් සමඟ එම ආකෘතියෙහි ඇමුණුම් අංක 01, 02 පරිදි අයදුම්කරුගේ සහ ඉඩම් අයිතිකරුගේ ප්‍රකාශ සහ ඇමුණුමේ අංක 03, 04, පරිදි අංක 2235/54 දරන 2021 නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ සැලසුම් හා සංවර්ධන නියෝග/රෙගුලාසි වල සඳහන් 3 වන උපලේඛනයේ අදාළ සුදුසුකම් ලත් තැනැත්තන්ගේ ප්‍රකාශයන් සමඟ අදාළ පළාත් පාලන ආයතනය වෙත යොමු කළ යුතුයි.

(ආ) 268 වන අධිකාරය වූ නිවාස හා නගර සංවර්ධන ආඥාපනත යටතේ ඇති ප්‍රදේශයක් සඳහා පහත දැක්වෙන II වන උප ලේඛනයේ “ආ ආකෘතිය.”

(ඇ) ඉඩම පිහිටි ස්ථානයට පහසුවෙන් ප්‍රවේශ වීම සඳහා අවට පිහිටීම ද පෙන්නුම් කරන පරිදි අදින ලද දළ සිතියමක්.

(ඈ) නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනත යටතේ ප්‍රකාශයට පත්කර ඇති ප්‍රදේශ සඳහා නාගරික සංවර්ධන (සැලසුම් හා ගොඩනැගිලි) නියෝග යටතේ අනුබෙදුම් කරන ලද පිඹුරු පතේ පිටපත් තුනක්. එසේ නොවන ප්‍රදේශ සඳහා බලයලත් මිනින්දෝරුවරෙයෙකු විසින් අතුරු ව්‍යවස්ථාවන්ට අනුකූලව අනුබෙදුම් කරන ලද පිඹුරු පතේ පිටපත් තුනක්.

(ඉ) නොතාරිස් කෙනෙකු විසින් සහතික කරන ලද ඉඩමේ ඔප්පුවේ ඡායා පිටපතක්.

සටහන: අයදුම්කරුගේ නම අදාළ දේපළේ හිමිකරු ලෙසට තක්සේරු ලේඛනයේ ඇතුළත්ව නොමැති නම් ඉල්ලුම් පත්‍රය සම්බන්ධයෙන් ඉදිරි කටයුතු සිදුකිරීමට පෙර තක්සේරු ලේඛනයේ අදාළ සංශෝධන සිදු කර ගත යුතුය.

06.7 කාර්යය පටිපාටිය

පටිපාටිය	කාල සීමාව	වගකීම
<p>ඉල්ලුම් පත්‍රය ලබා දීම. (නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනත යටතේ ප්‍රකාශයට පත්කර ඇති ප්‍රදේශයක බලතල ලබා දී ඇති සීමාව ඉක්මවා ඇති විට, එම අධිකාරිය වෙත යොමු කිරීම සහ 2021 නා.ස.අ. සැලසුම් හා සංවර්ධන නියෝග / රෙගුලාසි මඟින් දක්වා ඇති සීමාවන් තුළ දී මූලික සැලසුම් නිරාකරණය කිරීමට එම අධිකාරිය වෙත යොමු කිරීම.)</p>		<p>පෙරටු කාර්යාල නිලධාරී / විෂය භාර නිලධාරී</p>
<p>නිවැරදිව සම්පූර්ණ කරන ලද ඉල්ලුම් පත්‍රය භාර ගැනීම, පෙරසැරි ගාස්තු අය කර ගැනීම සහ ලදුපත් නිකුත් කිරීම. (ඉල්ලුම් පත්‍රය අසම්පූර්ණ වන විට, ඒ පිළිබඳව පැහැදිලි කර දී භාර ගැනීම ප්‍රතික්ෂේප කළ යුතු ය.)</p>		<p>පෙරටු කාර්යාල නිලධාරී / විෂය භාර නිලධාරී</p>
<p>ඉල්ලුම් පත්‍රය ලියාපදිංචි කර ගැනීම, යොමු අංකය ඉල්ලුම්කරුට දැන්වීම සහ ස්ථානීය පරීක්ෂාවට පැමිණෙන දිනය දැන්වීම.</p>	<p>ඉල්ලුම් පත්‍රය භාර ගන්නා අවස්ථාවේ දී</p>	<p>පෙරටු කාර්යාල නිලධාරී / විෂය භාර නිලධාරී</p>
<p>ක්ෂේත්‍ර පරීක්ෂණය සඳහා ඉල්ලුම් පත්‍රය තාක්ෂණික නිලධාරී වෙත යොමු කිරීම.</p>	<p>ඉල්ලුම් පත්‍රය භාරගත් දිනයේම</p>	<p>පෙරටු කාර්යාල නිලධාරී / විෂය භාර නිලධාරී</p>
<p>නිවාස හා නගර සංවර්ධන ආඥාපනත යටතේ වන විට පටිපාටිය.</p>		
<p>තාක්ෂණ නිලධාරී විසින් ක්ෂේත්‍ර පරීක්ෂාව, නිරීක්ෂණ හා නිර්දේශ ඉදිරිපත් කිරීම. අඩුපාඩු නිවැරදි කිරීමට ඇත්නම් එම නිර්දේශ ඉදිරිපත් කිරීම.</p>	<p>ඉල්ලුම් පත්‍රය භාරගත් දින සිට 7 ක් තුළ</p>	<p>තාක්ෂණ නිලධාරී</p>

හෙ. 0.2 සිට 04 දක්වා නි.දේ.ස.කි. කමිටු නිර්දේශය සහ හෙ. 02 සිට 10 දක්වා පළාත් මෙහෙයුම් කමිටුවේ ලිඛිත නිර්දේශය. නිවැරදි කළ නොහැකි අඩුපාඩු ඇතිනම් ප්‍රතික්ෂේප කිරීම.	තාක්ෂණ නිලධාරීගේ වාර්තාව ලැබුණු දින සිට වැඩකරන දින 07 ක් තුළ.	විෂය භාර නිලධාරී / ලේකම් / සහාපති
නිර්දේශ ඇතුළත් සංවර්ධන සැලසුම ලබා දීම.	දින 07 ක් තුළ.	විෂය භාර නිලධාරී / ලේකම් / සහාපති
සැලසුමට අනුව වැඩ නිමකිරීම සහ කොන්දේසි සපුරා ඇති බවට නිර්දේශ කිරීම.	වැඩ නිම කළ බවට දැනුම් දුන් පසු දින 07 ක් තුළ.	තාක්ෂණ නිලධාරී / ලේකම් / සහාපති / සැලසුම් කමිටුව
අනුමැතිය ලබා දීම. කොන්දේසි සපුරා නොමැති විට ප්‍රතික්ෂේප කිරීම.	වැඩ නිම කළ බවට දැනුම් දුන් පසු දින 07 ක් තුළ.	විෂය භාර නිලධාරී / ලේකම් / සහාපති
<b>නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනත යටතේ වන විට පටිපාටිය.</b>		
තාක්ෂණ නිලධාරී සහ සැලසුම් නිලධාරී විසින් ක්ෂේත්‍ර පරීක්ෂාව, නිරීක්ෂණ හා නිර්දේශ ඉදිරිපත් කිරීම. අඩුපාඩු නිවැරදි කිරීමට ඇත්නම් එම නිර්දේශ ඉදිරිපත් කිරීම.	ඉල්ලුම් පත්‍රය භාරගත් දින සිට 14 ක් තුළ.	තාක්ෂණ නිලධාරී / සැලසුම් නිලධාරී
සංවර්ධන සැලසුමට අදාළ නිර්දේශ සහ කොන්දේසි සැලසුම් කමිටුව වෙත නිර්දේශ කිරීම. සැලසුම් කමිටුව රැස්වීම.	ඉල්ලුම් පත්‍රය භාරගත් දින සිට 14 ක් තුළ.	විෂය භාර නිලධාරී / තාක්ෂණ නිලධාරී / සැලසුම් නිලධාරී / ලේකම් / සහාපති
අනුමත කරන ලද සංවර්ධන සැලසුම ලබා දීම. නිවැරදි කළ නොහැකි අඩුපාඩු ඇතිනම් ප්‍රතික්ෂේප කිරීම.	සැලසුම් කමිටු දින සිට දින 07 ක් තුළ.	විෂය භාර නිලධාරී / ලේකම් / සහාපති
සැලසුමට අනුව වැඩ නිම කිරීම සහ කොන්දේසි සපුරා ඇති බවට නිර්දේශ කිරීම.	වැඩ නිම කළ බවට දැනුම් දුන් පසු දින 07 ක් තුළ.	තාක්ෂණ නිලධාරී / සැලසුම් නිලධාරී / ලේකම් / සහාපති / සැලසුම් කමිටුව
අනුකූලතා සහතිකය ලබා දීම. කොන්දේසි සපුරා නොමැති විට ප්‍රතික්ෂේප කිරීම.	සැලසුම් කමිටු දින සිට දින 07 ක් තුළ.	විෂය භාර නිලධාරී / ලේකම් / සහාපති

සටහන :- ඉඩම් කට්ටි කිරීම නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනත යටතේ ප්‍රකාශයට පත්කර ඇති ප්‍රදේශ සඳහා වන විට මූලික සැලසුම් නිරාකරණයක් සඳහා නම් එම අධිකාරියට යොමු කළ යුතුයි.