

ශ්‍රී ජයවර්ධනපුර කෝට්ටේ මහ නගර සභා බල ප්‍රදේශය

සංවර්ධන සැලැස්ම
2022-2031



භාගර්ථක සංවර්ධන අධිකාරිය
භාගර්ථක සංවර්ධන හා නිවාස අමාත්‍යාංශය

ගැසට් නිවේදනය



ශ්‍රී ලංකා ප්‍රජාතාන්ත්‍රික සමාජවාදී ජනරජයේ ගැසට් පත්‍රය
අති විගෘහ

අංක 2278/11 - 2022 මැයි මස 04 වැනි දිනට 2022.05.04

(පළමු බලධරී ප්‍රකාශනය)

I වැනි කොටස: (I) වැනි ඡේදය - සාමාන්‍ය
ජපයේ නිවේදනය

ශ්‍රී ලංකා ප්‍රජාතාන්ත්‍රික සමාජවාදී ජනරජයේ මහා කාර්ය ප්‍රදේශ සභාව දූ සංවර්ධන සැලැස්ම අනුමත කිරීම

සංවර්ධන සංවර්ධන හා නිවාස අමාත්‍ය, මහින්ද රාජපක්ෂ මහ මහා මැතිවරු, 1992 අංක 4 දරන සංවර්ධන සංවර්ධන/අධිකාරී (සංවර්ධන) පනතේ 5 (ඊ) වගන්තියෙන් පැවරී ඇති බලතල යුතුව, 2022 මැයි මස 25 වැනි දින සංවර්ධන සංවර්ධන අධිකාරියේ කළමනාකරණ මණ්ඩලය විසින් සමත් ප්‍රදේශයෙන් සලකා බැලීමෙන් පසු, ශ්‍රී ලංකා ප්‍රජාතාන්ත්‍රික සමාජවාදී ජනරජයේ මහා කාර්ය ප්‍රදේශ සභාව දූ සංවර්ධන සැලැස්ම අනුමත කරයි.

මහින්ද රාජපක්ෂ (ප.ම.),
සංවර්ධන සංවර්ධන හා නිවාස අමාත්‍ය.

2022 අප්‍රේල් මස 27 වැනි දින,
සංවර්ධන සංවර්ධන හා නිවාස අමාත්‍යාංශය,
17 හා 18 මහල,
"සුසුරුපාය",
පුදුමේ පාර,
බත්තරමුල්ල.



IA-G 3673 - 46 (202205)
මුද්‍රිත අති විගෘහ පත්‍රය www.documents.gov.lk සබ්සයිට් අරමුණෙන් බලාගත හැක.

07 වන පරිච්ඡේදය

සංවර්ධන කලාප හා කලාපීකරණ නියමතා

07 වන පරිච්ඡේදය

සංවර්ධන කලාප හා කලාපීකරණ නියමනා

7.1 හැඳින්වීම

වසර 2022 - 2031 කාල සීමාව සඳහා සකස් කෙරෙන කෝට්ටේ නගර සංවර්ධන සැලැස්ම මගින් යෝජිත දැක්ම, සැලැස්මේ අරමුණු හා යෝජිත භූමි ජර්නර්ණ සැලැස්මේ අරමුණු සාක්ෂාත් කර ගැනීමේ ක්‍රමෝපායක් ලෙස සැලසුම් සහ සංවර්ධන රෙගුලාසි, සංවර්ධන කලාප හා කලාපීකරණ රෙගුලාසි පදනම්ව දෙනු ලබයි. විශේෂයෙන්ම, පරිපූර්ණ භූමි භාවිත හා කලාපීකරණ සැලසුම්වලින් රැකවරණය ලබන මෙම සැලැස්ම සකස්වන මත පදනම් වූ සංවර්ධනයකට අවස්ථාව සලසා දෙන අතර, යෝජිත නගර ආකෘතිය නිර්මාණය කිරීම වීමගින් අරමුණු කර ඇත.

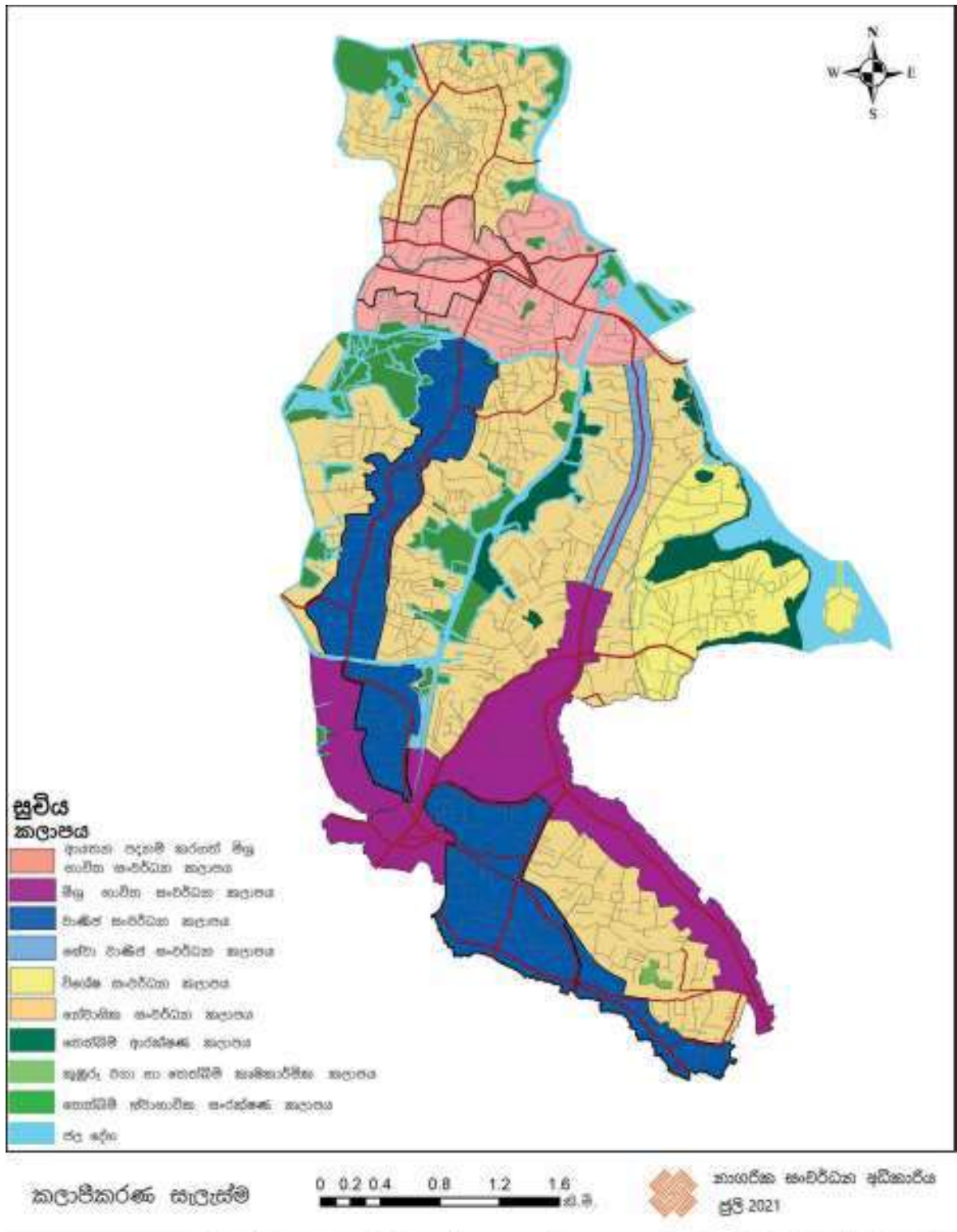
මෙම පරිච්ඡේදය යටතේ ඊට අදාළව සකස් කරන ලද සංවර්ධන කලාප හා කලාපීකරණ රෙගුලාසි විස්තර කිරීම සිදු කර ඇති අතර, ප්‍රධාන වශයෙන් මෙහි වන සංවර්ධන කලාප, කලාප සංයුණකය, සංවර්ධන කලාප සතු මායිම් ඔනේඩාංක, සංවර්ධන කලාපවලට අදාළ අනුමත භාවිතයන් හා වම් සංවර්ධන කලාප සඳහා බලපාන පොදු රෙගුලාසි පිළිබඳ විස්තර කිරීමක් සිදු කර ඇත. මෙම කලාපීකරණ සැලැස්ම සකස් කිරීම හා වගි සීමා නිර්ණය කිරීම විශේෂිත කරුණු කිහිපයක් මත වශයෙන් නැතිවීමේ විශ්ලේෂණයන් කිහිපයක ප්‍රතිඵලයක් වශයෙන් සලකා බැලිය යුතුය. මේ සඳහා ප්‍රධාන වශයෙන්ම කෝට්ටේ සංවර්ධන සැලැස්මේ (2022 - 2031) සැලසුම් සංකල්පය, සංවර්ධන නිලධාරී විශ්ලේෂණය, සංවර්ධන විශ්ලේෂණය, ප්‍රදේශය තුළ කේවාසික සංවර්ධන හැඳිගැනීමේ විශ්ලේෂණය හා අවසානික විභවතාවය විශ්ලේෂණය මත පදනම්ව සහ ප්‍රධාන නගරවල සිට පවතින දුර, යටිතල පහසුකම්වල ව්‍යාප්තිය යන කරුණු සවිදුරටත් මෙම කලාප නිර්ණය කිරීම සඳහා භාවිතා කර ඇත.

ඒ අනුව වර්ෂ 2032 ශ්‍රී ලංකාවේ ප්‍රදේශ සංවර්ධන සැලැස්මේ දැක්ම හා සංකල්පය සැලැස්මට අනුකූලව සැලසුම් ප්‍රදේශය ප්‍රධාන කලාප 09 ක් යටතේ සංවර්ධනය කිරීමට යෝජිතය. (සිතියම 7.1)

7.2 සංවර්ධන කලාප

- අ) ආයතන පදනම් කරගත් මිශ්‍ර භාවිත සංවර්ධන කලාපය (Institutional Based Mixed Development Zone)
- ආ) මිශ්‍ර භාවිත සංවර්ධන කලාපය (Mixed Use Development Zone)
- ඇ) වාණිජ සංවර්ධන කලාපය (Commercial Development Zone)
- ඈ) සේවා වාණිජ සංවර්ධන කලාපය (Service Commercial Development Zone)
- ඉ) කේවාසික සංවර්ධන කලාපය (Residential Development Zone)
- ඊ) විශේෂ සංවර්ධන කලාපය (Special Development Zone)
- උ) තෙත්බිම් ආරක්ෂණ කලාපය (Wetland Protection Zone)
- ඌ) තුඹුරු වගා හා තෙත්බිම් කෘෂිකාර්මික කලාපය (Paddy Cultivation and Wetland Agricultural Zone)
- එ) තෙත්බිම් ස්වභාවික සංරක්ෂණ කලාපය (Wetland Nature Conservation Zone)

7.2.1. යෝජිත සංවර්ධන කලාප - 2021 -2030



ශ්‍රී ජයවර්ධනපුර කොට්ඨාසීය සංවර්ධන සැලැස්ම 2022 - 2031 සහභාගි මහ නගරික ප්‍රදේශ අංශය

සිතියම් අංක 7.1 : ප්‍රදානීකරණ සැලැස්ම 2022-2031
 මූලාශ්‍රය : සහභාගි මහ නගරික ප්‍රදේශ අංශය, නගරික සංවර්ධන අධිකාරිය

7.3. කලාප සංගුණකය

අනාගත යෝජිත ඉඩම් පරිහරණය හා ප්‍රදේශයේ ස්වභාවික මින පදනම්වූ කලාපීකරණයට හිඬිවට ගමන් නම් ප්‍රවේශයක් ලෙස සැලසුම් කලාපයේ අපේක්ෂිත ඝනත්වය හා ස්වභාවික මින පදනම්ව කලාපීකරණය සිදු කොට ඇත.

ඒ සමඟ නිශ්චිත කලාපයේ අපේක්ෂිත ඝනත්වය මින පදනම්ව දී ඇති දේපලක් සඳහා සංවර්ධනය කල හැකි බිම් ප්‍රමාණය තීරණය කිරීම සිදුකර ඇත.

කලාප සංගුණකය යනු පහත කරුණු පදනම් කරගෙන ගම් ප්‍රදේශයකට පවත්වාගෙන යා හැකි සංවර්ධනයේ ප්‍රමාණයයි.

- ප්‍රදේශයේ පාරිසරික/සංස්කෘතික සංවේදීතාවය
- ගවසනු පහසුකම්වල පැතිරීම (ප්‍රවේශ මාර්ග,පල මුදාල,මතුපිට පලප්‍රවාහනය ආදිය)
- භූගෝලීය සත්වයන්, ජනගහන ඝනත්වය යන සත්වයන් වැනි සාධක මින පදනම් වූ ඉහසුම් ධාරිතාවය



රූපය 7.1 - කලාප සංගුණකය තීරණය කිරීම
 මුදාලය : කෙරුම් සංවර්ධන අධිකාරිය, 2021

සංවර්ධන කලාපය	උප කලාපය	කලාප සං ගුණකය
ආයතන පදනම් කරගත් මිශ්‍ර භාවිත සංවර්ධන කලාපය	අධි ඝනත්ව මිශ්‍ර සංවර්ධන කලාපය	3.25
	මධ්‍යම ඝනත්ව මිශ්‍ර සංවර්ධන කලාපය	3.00
මිශ්‍ර භාවිත සංවර්ධන කලාපය	අධි ඝනත්ව මිශ්‍ර සංවර්ධන කලාපය	3.25
	මධ්‍යම ඝනත්ව මිශ්‍ර සංවර්ධන කලාපය	2.75
විනිසුරු සංවර්ධන කලාපය		2.75
කේටා විනිසුරු සංවර්ධන කලාපය		2.75
නේවාසික සංවර්ධන කලාපය		2.25
විශේෂ සංවර්ධන කලාපය	පාරිශ්‍රීයීය කලාපය 1	-
	පාරිශ්‍රීයීය කලාපය 2	-
	පාරිශ්‍රීයීය කලාපය 3	2.25
තෙත්විම් ආරක්ෂණ කලාපය		0
කුඹුරු වගා හා තෙත්විම් කෘෂිකාර්මික කලාපය		0
තෙත්විම් ස්වභාවික සංරක්ෂණ කලාපය		0
ජල දේශ		0

විකුට් 7.1 : කලාප සංගුණකය
 මූලාශ්‍රය : කොළඹ මහ බැංකු ප්‍රදේශ ආයතන, සංවර්ධන අධිකාරිය, 2021

සංවර්ධනයන් සඳහා අවසරලත් ගෙවීම් ප්‍රමාණය තීරණය කිරීම 2021 ජූලි මස 08 ක්‍රියාත්මක කිරීමේ දින අංක 2235/54 දරණ අතිවිශේෂ ගැසට් නිවේදනයේ IV කොටසේ 6 වන උප ලේඛනයේ 'අ' 'ආ' යන ආකෘති පත්‍රයන්ට අනුකූලව, ශ්‍රී ලංකාවේ සංවර්ධන සැලැස්මට අදාළ වන සංගුණකයන් මගින් දක්වා ඇත.

එහි අවසරලත් ගෙවීම් ප්‍රමාණයට අදාළ ගොඩනැගිල්ලේ විවිධ අවකාශය තීරණය කිරීම ඉහත ගැසට් පත්‍රයේ 'ඉ' ආකෘතිය මගින් දැක්වෙන අතර එය ශ්‍රී ලංකාවේ සංවර්ධන සැලැස්ම මගින් දක්වා ඇත.

අවුල් ග්‍රහණ (රු. මිලියන)	වර්ෂ 2022										වර්ෂ 2021											
	මුළු වැය		ආදායම		විඳි		විකුණ		වෙනත්		මුළු වැය		ආදායම		විඳි		විකුණ		වෙනත්			
	එළවූ	අවසන්	එළවූ	අවසන්	එළවූ	අවසන්	එළවූ	අවසන්	එළවූ	අවසන්	එළවූ	අවසන්	එළවූ	අවසන්	එළවූ	අවසන්	එළවූ	අවසන්	එළවූ	අවසන්		
250-3000 ඊළ	0.2	0.0	0.0	0.0	-0.3	-0.3	1.3	1.3	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	
300-375 ඊළ	0.0	1.0	1.2	1.3	1.3	1.3	1.8	1.8	2.0	2.0	1.8	1.8	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
375-500 ඊළ	0.9	1.0	1.1	1.4	1.3	1.6	1.8	1.8	2.1	2.1	1.9	2.2	2.5	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	
500-750 ඊළ	1.0	1.1	1.3	1.5	1.4	1.7	2.0	2.2	2.1	2.4	2.1	2.4	2.7	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
750-1000 ඊළ	1.0	1.2	1.4	1.7	1.5	1.8	2.1	2.3	2.3	2.5	2.1	2.4	2.7	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	
1000-1500 ඊළ	1.1	1.3	1.5	1.8	1.6	1.9	2.3	2.5	2.5	2.7	2.2	2.5	2.9	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	
1500-2000 ඊළ	1.1	1.4	1.7	2.0	1.7	2.1	2.3	2.5	2.4	2.7	2.2	2.5	2.9	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	
2000-3000 ඊළ	1.2	1.5	1.8	2.1	1.8	2.1	2.4	2.7	2.7	3.1	2.4	2.8	3.1	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	
3000-5000 ඊළ	1.2	1.6	1.9	2.3	1.9	2.4	3.0	3.6	3.6	4.1	3.1	3.6	4.1	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	
5000-8000 ඊළ	1.3	1.7	2.1	2.5	2.0	2.5	3.1	3.7	3.7	4.4	3.2	3.8	4.5	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	
8000-10000 ඊළ	1.4	1.8	2.2	2.6	2.2	2.6	3.2	3.8	3.8	4.5	3.3	3.9	4.6	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3	
10000 ඊළ	1.5	1.9	2.3	2.8	2.5	2.8	3.5	4.0	4.0	4.7	3.4	4.1	4.8	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	
මුළු වැය	17.3	21.3	24.9	29.7	27.3	31.8	38.2	44.8	44.8	51.5	38.6	45.9	53.8	61.8	61.8	61.8	61.8	61.8	61.8	61.8	61.8	
ආදායම	1.1	1.5	1.9	2.4	2.2	2.8	3.3	3.8	3.8	4.4	3.3	4.0	4.7	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	
විඳි	16.2	19.8	23.0	27.3	25.1	29.0	34.9	41.0	41.0	47.1	35.3	41.9	49.1	56.4	56.4	56.4	56.4	56.4	56.4	56.4	56.4	
විකුණ	1.2	1.6	2.0	2.4	2.3	2.7	3.3	3.9	3.9	4.5	3.4	4.1	4.8	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	
වෙනත්	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
වෙනත් ග්‍රහණ (රු. මිලියන)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
මුළු වැය	17.3	21.3	24.9	29.7	27.3	31.8	38.2	44.8	44.8	51.5	38.6	45.9	53.8	61.8	61.8	61.8	61.8	61.8	61.8	61.8	61.8	
ආදායම	1.1	1.5	1.9	2.4	2.2	2.8	3.3	3.8	3.8	4.4	3.3	4.0	4.7	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	
විඳි	16.2	19.8	23.0	27.3	25.1	29.0	34.9	41.0	41.0	47.1	35.3	41.9	49.1	56.4	56.4	56.4	56.4	56.4	56.4	56.4	56.4	
විකුණ	1.2	1.6	2.0	2.4	2.3	2.7	3.3	3.9	3.9	4.5	3.4	4.1	4.8	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	
වෙනත්	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
වෙනත් ග්‍රහණ (රු. මිලියන)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
මුළු වැය	17.3	21.3	24.9	29.7	27.3	31.8	38.2	44.8	44.8	51.5	38.6	45.9	53.8	61.8	61.8	61.8	61.8	61.8	61.8	61.8	61.8	

වැටුප් 7.2 : 'අ' වර්ගයේ (තාවකාලික සංවර්ධන ඉඩකඩ) සඳහා 2021/07/08/විකුණ අංක 2225/54 දරණ
 වෙළුම් 01. කාර්මික ප්‍රදේශ කාර්යාල - කාර්මික සංවර්ධන කමිටුව
 විකුණ (රු. මිලියන)

"ආ" පෝරමය - මීටර 3 සහ 4.5 මාර්ග සඳහා මහල් ප්‍රමාණයන් (කලාප සංයුක්තය පදනම් කරගත් සංවර්ධන කැමැත්තී ඇති ඒර්දේසයන් සඳහා අදාළ වේ.						
මාර්ගයේ අවම පළල	ඉඩමේ මුහුණතෙහි අවම පළල	ගෙවීම් ආවරණ ප්‍රතිශතය*	උපරිම මහල් ප්‍රමාණය			
			කලාපීය සංයුක්තය 0.5 - 0.74	කලාපීය සංයුක්තය 0.75 - 1.24	කලාපීය සංයුක්තය 1.25 - 3.49	කලාපීය සංයුක්තය 3.50 - 4.00
3.0 මීටර්	6 මීටර්	65%	1 (G)	2 (G+1)	3 (G+2)	3 (G+2)
4.5 මීටර්	6 මීටර්	65%	1 (G)	2 (G+1)	3 (G+2)	4 (G+3)

වාහන සංචලන ඉඩකඩද ඇතුළත්ව ඉහත මහල් ප්‍රමාණයන් දක්වා ඇත.
 එක් එක් මාර්ග සඳහා නියමිත නිවාස ඒකක ප්‍රමාණයන් වෙනස් නොවේ.
 *කලාපීය සංයුක්තය පදනමේ ගෙවීම් ආවරණ ප්‍රතිශතයන් දක්වා නොමැති විටකදී

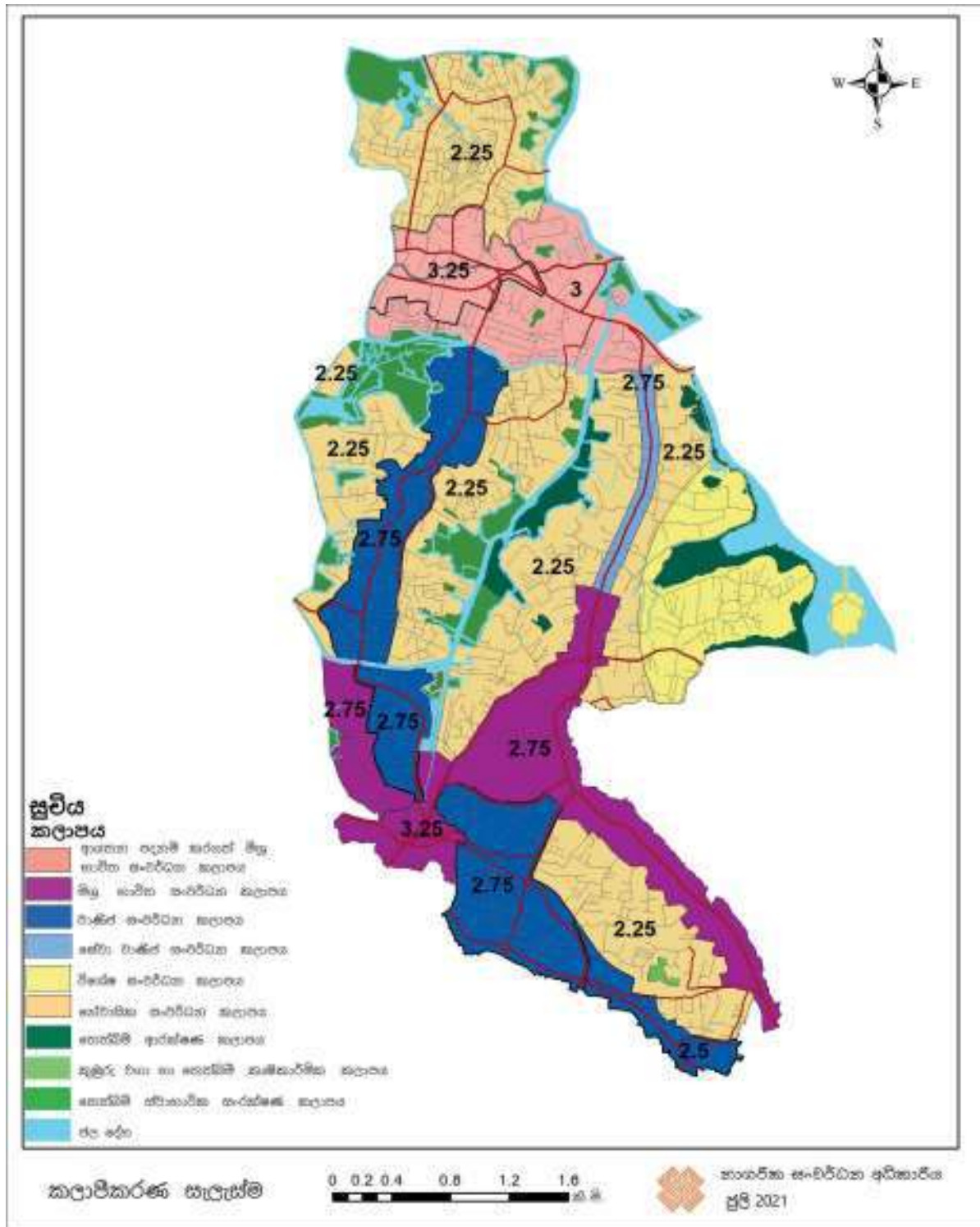
විද්‍යුති 7.3 : "ආ" පෝරමය (නගරය සංවර්ධන අධිකාරිය විසින් 2021/07/08/දින අංක 2235/54 දරණ කැපවී පත්‍රය මගින් ප්‍රකාශයට පත් කර ඇති මීටර 3 සහ 4.5 මාර්ග සඳහා මහල් ප්‍රමාණයන්)
 මූලාශ්‍රය : නගරය සංවර්ධන අධිකාරිය, 2021

"ඉ" පෝරමය - විවිධ අවකාශයන්										
කොටසකට පිටු කැණීම	කොටසකට පිටු උස (මීටර්)	ඉඩමේ මුහුණතෙහි අවම පළල (මීටර්)	ගෙවීම් ආවරණ ප්‍රතිශතය*		පළලය අවකාශය (මීටර්)		පති අවකාශය (මීටර්)		ස්ථානීය ආකෘතිකය හා විභාගය ප්‍රතිශතය වාග්‍ය සඳහා	
අඩු උස	70 අඩු	6	60%**	65%	2.3 මීටර්	2.3 මීටර්	-	2.3 මීටර්	2.3 මීටර්	5 ව. මීටර්
	7 - 150 අඩු	6	65%	65%	3.0 මීටර්	3.0 මීටර්	-	3.0 මීටර්	3.0 මීටර්	6 ව. මීටර්
අතරමැදි උස	15 - 300 අඩු	12	65%	65%	4.0 මීටර්	4.0 මීටර්	1.0 මීටර් හෝ 3.0 මීටර්	4.0 මීටර්	4.0 මීටර්	18 ව. මීටර්
මධ්‍යම උස	30 - 500 අඩු	20	65%	65%	4.0 මීටර්	5.0 මීටර්	3.0 මීටර් දොරටුවක්	5.0 මීටර්	5.0 මීටර්	26 ව. මීටර්
අධි උස	50 - 750 අඩු	30	50%***	50%***	5.0 මීටර්	6.0 මීටර්	4.0 මීටර් දොරටුවක්	6.0 මීටර්	6.0 මීටර්	38 ව. මීටර්
	75 සහ ඊට වැඩි	40 ට වැඩි	50%***	50%***	5.0 මීටර්	6.0 මීටර්	5.0 මීටර් දොරටුවක්	6.0 මීටර්	6.0 මීටර්	***

කොටසකට පිටු උස - ප්‍රවේශ මාර්ගය මට්ටමේ සිට ඉහළ සඳු පහසු හෝ වෙනත් මට්ටම දක්වා උස (වාහන සංචලන ඉඩකඩද ඇතුළත්ව)
 * කලාපීය සංයුක්තය පදනමේ ගෙවීම් ආවරණ ප්‍රතිශතයන් දක්වා නොමැති විටකදී
 ** සම්පූර්ණයෙන්ම සේවාදායක නගරය සංවර්ධන කටයුතු සඳහා
 *** කොටසකට පිටු උසකින් 20% හෝ ඔහු 12 සහ දොසෙන් අවම උසක් සහිත පොඩියම් (Podium) ඔහු සඳහා 65% ගෙවීම් ආවරණ ප්‍රතිශතයක් ප්‍රති දියයුතුය.
 **** අභ්‍යන්තර සැකි උස මී 3ක් සඳහාම අවම කෙසිම් ප්‍රමාණය ව. මීටර් 1 කින් වැඩිවිය යුතුය

විද්‍යුති 7.4 : "ඉ" පෝරමය, (නගරය සංවර්ධන අධිකාරිය විසින් 2021/07/08/දින අංක 2235/54 දරණ කැපවී පත්‍රය මගින් ප්‍රකාශයට පත් කර ඇති විවිධ අවකාශයන්)
 මූලාශ්‍රය : නගරය සංවර්ධන අධිකාරිය, 2021

7.3.1. එක් එක් කලාප සඳහා කලාප සංගුණකය



සිතියම් අංක 7.2 : සංවර්ධන කලාප සංගුණක සඳහා 2022-2031
 මූලාශ්‍රය : සංක්‍රමණික සංවර්ධන ප්‍රදේශ අංකය, සංවර්ධන සංවර්ධන අධිකාරිය

7.4 සැලසුම් ප්‍රදේශය සඳහා වූ පොදු කලාපීය ක්‍රියාමාර්ග නියමනා

වර්ෂ 1978 අංක 41 දරණ නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනතේ 3 වන වගන්තිය යටතේ අංක 38/16 හා 1978.09.30 දිනැති අතිරිතයේ යටතේ පනුගත නාගරික සංවර්ධන ප්‍රදේශයක් ලෙස ප්‍රකාශයට පත් කර ඇති ශ්‍රී ලංකාවේ මහ නගර සභා මිල ප්‍රදේශයේ පරිපාලන සීමාවන් තුළ පිහිටි සියලුම ප්‍රදේශයන් සඳහා මෙම නියමනා මිල පැවැත්වේ.

යෝජිත කෝට්ටේ නගර සංවර්ධන සැලැස්ම ක්‍රියාත්මක කිරීමට අදාළවන පොදු කලාපීය ක්‍රියාමාර්ග නියමනා පහත පරිදි දැක්විය හැක.

1. වර්ෂ 1978 අංක 41 දරණ නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනතේ 3 වන වගන්තිය යටතේ අංක 38/16 හා 1979.06.01 දිනැති අතිරිතයේ යටතේ පනුගත නාගරික සංවර්ධන ප්‍රදේශයක් ලෙස ප්‍රකාශයට පත් කර ඇති මුල්ම මහ නගර සභා මිල ප්‍රදේශයේ පරිපාලන සීමාවන් තුළ පිහිටි සියලුම ප්‍රදේශයන් සඳහා මෙම නියමනා මිල පැවැත්වේ.
2. නිසියම් සංවර්ධන කටයුත්තක් සිදු කිරීමේදී ඊට අදාළ වන සැලසුම් හා සංවර්ධන නියමනා සඳහා මෙම කලාපීය ක්‍රියාමාර්ග සැලැස්මේ නියමනාවන්ට අමතරව 2021 ජූලි මස 08 දිනැති හා අංක 2235/54 දරණ යැපිරි පනුගත මහ නගර සභා මිල ප්‍රදේශයට පත් කර ඇති සැලසුම් හා සංවර්ධන රෙගුලාසි ශ්‍රී ලංකාවේ මහ නගර සභා මිල ප්‍රදේශය සඳහා මිල පැවැත්වේ.
3. සංවර්ධන කටයුතු යටතේ ගොඩනැගිලි සැලසුම් අනුමත කිරීමේදී එක් එක් භූමි භාගය තුළ අවසර දෙනු ලබන ගොඩනැගිලිගේ උපරිම භූමි අනුපාතය හෝ ඔහුගේ ගණන තීරණය කිරීම පිළිබඳව පැවැත්වේ. 1 හි සංවර්ධන රෙගුලාසි තුළ සඳහන් 'අ' සහ 'ආ' පෝරමයන් අනුව විය යුතු අතර ගොඩනැගිලිගේ උස තීරණය කිරීම සහ තැබිය යුතු වර්ග අවකාශයන් 'ඇ' පෝරමය අනුව විය යුතුය.
4. නිසියම් බිම් කොටසක සංවර්ධන කටයුත්තක් සඳහා අනුමතය ලබා දීමේදී කලාපීය රෙගුලාසි තුළ විශේෂයෙන් බිම් කොටසක අවම බිම් ප්‍රමාණය සඳහන් කර නොමැති අවස්ථාවලදී අවම බිම් ප්‍රමාණය ව.මී. 150 ක් විය යුතුය.
5. ජලානුමුඛ සංවර්ධන කටයුතු වලදී ගොඩනැගිලිගේ ඉදිකිරීමේදී ජල මූලාශ්‍රයට සමාන්තරව දිවෙන ඉඩමේ මායිමේ පලලින් අවම වශයෙන් 1/4ක ප්‍රමාණයක් අදාළ ප්‍රවේශ මාර්ගයේ සිට ජල මූලාශ්‍රය පෙනෙන ආකාරයෙන් සැලසුම් කටයුතු සිදු කළ යුතුය.
6. ජල මූලාශ්‍ර හෝ තෙත් බිම් ආශ්‍රිතව සිදුකරනු ලබන සංවර්ධන කටයුතු වලදී මුළු බිම් ප්‍රමාණයෙන් 10%ක් හෝ ඊට වැඩි ප්‍රමාණයක් සඳහා හරිත ආවරණ වැඩ පිළිබඳව යෝජනා කරමින් ගොඩනැගිලි සැලසුම් ඉදිරිපත් කළ යුතුය.
7. කෝට්ටේ මහ නගර සංවර්ධන සැලැස්මේ තෙත්බිම් ස්ථානවල සංරක්ෂිත කලාපය සහ කුඹුරු වගා හා තෙත්බිම් කෘෂිකාර්මික කලාපයට අයත් (නා.සං.අ. විසින් ව්‍යාපෘති සඳහා හඳුනාගත් බිම් හැර) සියලුම පහත් බිම් හා කුඹුරු ඉඩම්, ජල රැඳවුම් හා ජල පාලන ප්‍රදේශ ලෙස පවත්වා ගත යුතුය.
8. යම්කිසි විශේෂිත භාවිතයක් සඳහා කෝට්ටේ සංවර්ධන සැලැස්මෙහි ඇති බිම් කොටසක් සහ දේපලක් නිශ්චිත භාවිතයක් සඳහා වෙන්කර ඇති තැන්හි, වෙන් වෙන්කර ඇති කටයුත්ත සඳහා පමණක් විය භාවිතා කළ යුතු වේ.
9. අධිකාරිය විසින් උචිත යැයි සලකනු ලබන අවස්ථාවකදී සංවර්ධන ප්‍රදේශ අඩංගු නිසියම් ප්‍රදේශයක්, විශේෂ ව්‍යාපෘති ප්‍රදේශයක්, ප්‍රතිසංවර්ධන ප්‍රදේශයක්, විශේෂ නිවාස ව්‍යාපෘති ප්‍රදේශයක්, මධ්‍ය වාණිජ ප්‍රදේශයක්, දුරකථන ප්‍රදේශයක්, සංරක්ෂණ ප්‍රදේශයක්, සංස්කෘතික ප්‍රදේශයක් හෝ වෙනත් ප්‍රදේශයක් ලෙස ප්‍රකාශයට පත් කළ හැක. එම ප්‍රකාශයට පත් කරනු ලබන ප්‍රදේශ සඳහා එම ප්‍රදේශ වලට හඳුන්වා දෙනු ලබන රෙගුලාසි සහ නියමනා මිල පැවැත්වේ.
10. මෙම සැලසුම් ප්‍රදේශය තුළ පවතින පුරාවිද්‍යාත්මක වටිනාකමක් ඇති ගොඩනැගිලි සහ ස්ථාන සංරක්ෂණය කිරීමට නවීකරණය සඳහා අවශ්‍යතාවයක් ඇතිවන්නේ නම් පුරාවිද්‍යා දෙපාර්තමේන්තුව හා නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ ප්‍රධානත්වයෙන් සහ අදාළ ආයතන වල නියෝජනයෙන් ලබාදෙන්නා වූ නිර්දේශයන්ට හා සංවර්ධන යෝජනාවන්ට අනුව සලකා බලා තීරණය කිරීමේ බලය අධිකාරිය සතු වේ.
11. ප්‍රදේශයේ පවතින සියලු ජලමූලාශ්‍ර සඳහා අදාළ ආයතන මගින් පහවා ඇති රක්ෂිතයන් අදාළ අභ්‍යන්තර යැපිරි නිවේදන හා ව්‍යුහගතවන වලට අනුව මිල පැවැත්වේ.
12. පිටුපස අවකාශයෙන් 50%ක ආවරණයක් නොමැතිවන පිහිටුම් තරාකයක් සඳහා පිටුපස අවකාශය තුළ අවසර ලබා දිය හැක.

13. හොඩිකැඩිල්ලේ ඉහල සඳහනලයේ (Rcof Top) උසින් අඩි 4 නොඉක්මවන සුරත පැහල සඳහා අවසර දිය හැක.
14. යම් සංවර්ධනයක් සඳහා කුඩා වෘක්කාකාර භාවිතා කරනු ලබන්නේ නම් ඒ සඳහා රක්ෂණවරණයක් සහිතව බලපත්‍රයක් අදාළ සංවර්ධනය සඳහා අනුමැතිය ලබාදෙනු ලබන ආයතනයෙන් ලබාගත යුතුය.
15. කැඩෙන්නේ සඳහා අවසර ලබා දීමේදී ආවේණික ස්ථාන සහ පහළු වල සිට අවම වශයෙන් මීටර 500ක් දුර පවතින යුතුය.
16. ඉන්ධන පිරවුම් නග්‍ර සඳහා අවම බිම් ප්‍රමාණය වර්ග මීටර 1000 ක් වන අතර හා ඒ ආශ්‍රිත භාවිතයක් සඳහා අවසර ලබා දෙන්නේ නම් ඉඩමෙහි මුහුණත පහල අවම අඩි 100ක් විය යුතුය.
17. පහළු, අධිකපන ආයතන සහ රෝහල් සඳහා උපරිම බිම්කට්ටි ආවරණය 50%ක් නොඉක්මවිය යුතුය.
18. අනුමැතිය සඳහා ඉදිරිපත් කරනු ලබන බිම් කට්ටි සැලැස්මක් ගැබ්වීම මීටර 3 කට වඩා අඩු පළලින් යුක්ත නමුත් එම මාර්ගයෙන්ම පමණක් ප්‍රවේශය ලබන ඉඩම් කට්ටි පිහිටා ඇති අවස්ථාවලදී එම පටු මාර්ගය සඳහා රෝපිත ඉඩමෙන් මාර්ග රක්ෂිතයක් වෙන්කර පවත්වා ගැනීම පිළිබඳ තීරණය කිරීමේ බලය මෙම අධිකාරිය සතු වේ.
19. යම්කිසි නිතිගත සැලසුම්, සංවර්ධන හෝ හොඩිකැඩිල්ල රෙගුලාසියක් සම්බන්ධයෙන් හෝ එහි අර්ථකථනය සම්බන්ධයෙන් හෝ ප්‍රයෝගික භාවිතය සම්බන්ධයෙන් ගැටළුවක් පැන නැගෙන අවස්ථාවක ඒ සම්බන්ධයෙන් අවසන් තීරණය ලබා දීමේ අධිකාරිය, නායක සංවර්ධන අධිකාරියේ ප්‍රධාන සැලසුම් කමිටුව සතු වේ.
20. කිසිදු කැපැත්තෙකු විසින් කිසිම බිම් කොටසක් හෝ හොඩිකැඩිල්ලක් සංවර්ධන බලපත්‍රයෙහි සඳහන් කාර්යය හැර වෙනත් කාර්යක් සඳහා භාවිතා නොකළ යුතුය.
21. සියලුම සැලසුම් කලාප අනෙකුත් රාජ්‍ය ආයතන විසින් නිකුත් කරන ලද පනත් ගැනට නිවේදන සහ එක්වීමේ වලංගු අනුගත විය යුතුය.
22. ස්ථිර කාමරවලට හෝ වෙළඳ දැන්වීම් සඳහා නිර්මාණය වී ඇති ප්‍රදේශයක් හෝ හොඩිකැඩිල්ලේ පෙහුමට වඩා නොවන පරිදි විය යුතුය. එසේම රටවාසන සඳහාද ඇති කරන, වාසන අනතුරු ඇතිවන ආකාරයට හෝ ස්වභාවික දර්ශන ප්‍රදේශ අවහිර වන ලෙස පවත්නා මායිම් තාප්පවල, ඉවුරුවල වෙළඳ දැන්වීම් හෝ කාමරවලට සවි කිරීමට අවසර දෙනු නොලැබේ.
23. පොදු විවේක හා විනෝද කරනු ලබන අවකාශීය සැලැස්ම (ජට්ටිය) හෝ කෝට්ටේ කලාපීය සැලැස්ම තුළින් සංවර්ධන කරනු ලබන පාලනය නිරත සඳහා හඳුනාගත් ප්‍රදේශ හැර අනෙකුත් කලාප වල පවත්නා පහත් බිම්, වතුර බිම්, කුඹුරු හෝ මීටර් හෝ වෙනත් වර්ගී ඉඩම් සඳහා අවසර දීමේදී නායක සංවර්ධන අධිකාරියේ මුහුණ නිරවුල් සහතිකයක් ලබාගත යුතුය.
24. නේවාසික නොවන සංවර්ධනයක් සඳහා මීටර 9ක ප්‍රවේශ මාර්ගයක් අවශ්‍ය වුවද සංවර්ධනයේ පරිමාණය, වර්ගය, ප්‍රදේශයේ තුළ භාවිතා වන ප්‍රවේශ මාර්ගය භාවිතා වන ධාරිතාව සැලැස්මලට ගෙන ප්‍රවේශ මාර්ගයේ අවම පහල මීටර 9ක් ලෙස පවතින අවස්ථාවක අදාළ ඉඩම් තුළින් ප්‍රවේශ මාර්ගය මීටර 9ක් දක්වා පුළුල් කර සංවර්ධනය සඳහා මුහුණ සැලසුම් නිර්කරණයක් මගින් සහ පහතින් ලබන කොන්දේසි වලට ගරු වී අවසර දීම සඳහා බැලීමට අධිකාරියට හැකිය.
25. අදාළ සම්බන්ධීකරණ ආයතනවල අනුමැතිය සහිතව කුඹුරු වගා හා තෙත්බිම් කෘෂිකාර්මික කලාපයන් තුළ ප්‍රමාණවත් ප්‍රවේශ මාර්ගයක් සහිතව, පවත්නා උස්බිම් සඳහා නේවාසික හා පරිසර හිතකාමී සංවර්ධන කරනු ලබන සඳහා මුහුණ සැලසුම් නිර්කරණයක් මගින් අවසර ලබා දීම සඳහා බැලිය හැක.
26. අවසරලත් භාවිත කාණ්ඩයේ සඳහන් නොවන වෙනත් භාවිතයක් සඳහා අනුමැතිය කලාපීය සැලැස්මට අනුව අවසාන වශයෙන් තීරණය කිරීමේ අයිතිය අධිකාරිය සතු වේ.
27. කිසියම් ඉඩමක් කලාප දෙකක් අතරට අගස් කේ පෙන්වා දී ඇති අවස්ථාවන්හිදී එම බිම් ප්‍රදේශයට හසුරුවන කලාපය තීරණය කරනු ලබන්නේ එම බිම් කොටසට ප්‍රවේශය ලබන ප්‍රධාන ප්‍රවේශ මාර්ගය අගස් කලාපය මගිනි. එම මාර්ග දෙකම එකම පළලින් යුක්ත වන්නේ නම් එම බිම් කොටසෙන් වැඩි බිම් ප්‍රමාණයක් මුහුණලා ඇති ප්‍රවේශ මාර්ගය අගස් කලාපය අදාළ කරගත යුතුය.
28. රෝපිත කලාපීය සැලැස්ම තුළ අනුමත භාවිතයක් නොවන නමුත් දැනට පවත්වාගෙන යන භාවිතයක් කට්ටුවක් පවත්වාගෙන යාම සඳහා පමණක් අවසර ලබාදීම සඳහා බලනු ලැබේ. එම පවත්වා ගත භාවිතයක්

වෙනත් කිරීමක්, පුළුල් කිරීමක් හෝ ප්‍රතිසංස්කරණය කිරීමක් සඳහා අනුමැතිය ලබා දීම පිළිබඳව සලකා බලනු නොලැබේ.

29. කලාපීය සැලැස්මේ පෙන්වා දී ඇති මාර්ග, භෞතික මාර්ග හා ප්‍රවේශන මාර්ගයන් වැනි වැඩිදුරටත් නිර්වචනය කර ඇති අවස්ථාවකදී මාර්ග වෙනස් කිරීමක් සිදු වුවහොත් කලාපයේ මාර්ග ලෙස භෞතික මාර්ග සැලැස්ම යුතුය. කලාප සැලැස්මට අනුව කලාප මාර්ග සම්බන්ධයෙන් අවසාන වශයෙන් තීරණය කිරීමේ අයිතිය අධිකාරිය සතු වේ.
30. ප්‍රවේශ මාර්ගයට මුහුණත ඇති පළමු බිම් කොටසෙහි අවසාන මාර්ග කරණ කලාප මාර්ග වැටී ඇති විටක යම් හෙයකින් පිටුපස බිම් කොටස පළමු බිම් කොටසට ඒකාබද්ධ කර තනි ඉඩමක් ලෙස අනුමත කර ඇති විටක එහි තනි ඉඩමේ අවසාන මාර්ග කලාප මාර්ග ලෙස සැලැස්ම යුතුය.
31. නිවැසි බිම් කොටසක් කෝට්ටේ මහනගර සභා මාර්ගයට හා වෙනත් පළාත් පාලන ආයතනයක මාර්ගයක් හඳුනා ගත හැකි අවස්ථාවක, එම බිම් කොටස වටා ප්‍රධාන ප්‍රවේශන ලබන කලාපයේ භාවිතය සඳහා අදාළ පළාත් පාලන ආයතනවල විකල්පවල මත අධිකාරිය විසින් තීරණය කරනු ලැබේ.
32. සේවාසිත කලාපයක් සහ විශේෂ සංවර්ධන කලාපයක් සඳහා අනෙකුත් කලාපයක් හි සිදුකිරීමට යෝජිත සංවර්ධනයක් සඳහා කෙටිකලා සේවා දියුණු වාතය නැවතීමේ ප්‍රමාණය ප්‍රවේශන බලධරයාට නොහැකි වන අවස්ථාවක එහි කෙටිකලා ප්‍රමාණයෙන් 25% කොටසක් ප්‍රමාණයක් සඳහා නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය විසින් 2021/07/08/දින-අංක 2235/54 දරණ ගැසට් පත්‍රයේ 2 වන උපදේශනය අනුව දඩ මුදලකට යටත්ව අනුමැතිය ලබාදිය හැක. කෙසේ වෙතත් සේවාසිත සංවර්ධන කටයුතු සඳහා මෙම නීතිය වලංගු නොවේ.
33. අලුතින් ඉදිකිරීමට යෝජිත පුහුණු පාලන සේවා/ආදානනාගාර සඳහා අවසර ලබාදෙනුයේ අතර පවතින පුහුණු පාලන සේවා සඳහා වූ නව කොටසකට සඳහා පමණක් අවසර ලබා දේ.
34. තෙස්බිම් සම්බන්ධව යම් ගැටළුවක් පෙන නොවන අවස්ථාවකදී කෙටිකලා සේවා දෙපාර්තමේන්තුව, ශ්‍රී ලංකා ඉඩම් සංවර්ධනය කිරීමේ සංස්ථාව සහ නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ පාරිසරික හා භූ දර්ශන අංශය මගින් ඒකාබද්ධ සම්මේලනයක් සිදුකර අනතුරුව අදාළ අයතනයෙන් නිර්දේශවලට යටත්ව තීරණ ගැනීමේ හැකියාව නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ සලසුම් කමිටුව සතු වේ.



08 වන පරිච්ඡේදය

කලාපීකරණ නියමතා

08 වන පරිච්ඡේදය

8.1. ආයතන පදනම් කරගත් මිශ්‍ර භාවිත සංවර්ධන කලාපය

**කලාපීකරණ
 නියමතා**

ප්‍රධාන කලාපයේ නම	ආයතන පදනම් කරගත් මිශ්‍ර භාවිත සංවර්ධන කලාපය	
කලාප මායිම්	ආවුණුම් අංක 3 හි සදහන්ව ඇත.	
උප කලාපයේ නම	අධි ඝනත්ව කලාපය	මධ්‍යම ඝනත්ව කලාපය
කලාප අංකය	IBMDZ 01	IBMDZ 02
කලාප සංඝණකය	3.25	3.00
අවසරලත් උපරිම ගෙඩිම් අනුපාතය / මහල් ප්‍රමාණය	උපදේශිතය I සහ II හි සදහන් "අ" සහ "ආ" ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
අවසරලත් උපරිම බිම් කට්ටි ආවරණය	උපදේශිතය III හි සදහන් "ඉ" ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
විවෘත අවකාශයන්	උපදේශිතය III හි සදහන් "ඉ" ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
අනුබෙදීම් කල හැකි අවම බිම් ප්‍රමාණය	0.800 150	
අවසරලත් භාවිතාවන්	ප්‍රධාන භාවිතය	අවසරලත් භාවිතයන් ("ඊ" හි අනුමත භාවිතයන් හා අදාළ අවම බිම් ප්‍රමාණයන් අනුව විය යුතුය)
	1. ජේට්ටාන	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. සෞඛ්‍ය	1,2,3,4,5,6,7,9,10
	3. කාර්යාල හා ආයතනික	1,2,3,4,5,6,7,8
	4. වාණිජ	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19
	5. අධ්‍යාපනික	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
	6. පාරිභෝගික සේවා මධ්‍යස්ථාන	1,2,3,4,5
	7. සංචාරක	1,2,3,4,5,6,7,8
	8. සමාජ සේවා හා ආගමික	1,2,3,4
	9. කර්මාන්ත	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
	10. විනෝදාස්වාද	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11. අවනත්	1,2,3.	
කලාපය සඳහා වන විශේෂ රෙගුලාසි	ශ්‍රී ජනවර්ධනපුර මාර්ග දෙපත හොඳකැයිලි සීමාව තුළ දැන්වීම් ප්‍රවර්ධන අවසර ලබාදෙනු නොලැබේ.	

8.2. මිශ්‍ර භාවිත සංවර්ධන කලාපය

ප්‍රධාන කලාපයේ නම	මිශ්‍ර සංවර්ධන කලාපය	
කලාප මායිම්	අංශුකූලී අංක 3 හි සඳහන්ව ඇත.	
උප කලාපයේ නම	අධි ඝනත්ව මිශ්‍ර සංවර්ධන කලාපය	මධ්‍යම ඝනත්ව මිශ්‍ර සංවර්ධන කලාපය
කලාප අංකය	MDZ 01	MDZ 02
කලාප සංගුණකය	3,25	2,75
අවසරලත් උපරිම ගෙඩිමි අනුපාතය / මහල් ප්‍රමාණය	උපලේඛණය I සහ II හි සඳහන් "අ" සහ "ආ" ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
අවසරලත් උපරිම බිම් කට්ටි ආවරණය	උපලේඛණය III හි සඳහන් "ඉ" ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
විවෘත අවසානයන්	උපලේඛණය III හි සඳහන් "ඉ" ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
අනුබෙදුම් කල හැකි අවම බිම් ප්‍රමාණය	ව.මීටර 150	
අවසරලත් භාවිතාවන්	ප්‍රධාන භාවිතය	අවසරලත් භාවිතයන් ("ඊ" හි අනුමත භාවිතයන් හා අදාළ අවම බිම් ප්‍රමාණයන් අනුව විය යුතුය)
	1. ජේට්ටාහික	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. ජනබද්ධ	1,2,3,4,5,6,7,9,10
	3. කාර්යාල හා ආයතනික	1,2,3,4,5,6,7,8
	4. වාණිජ	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19
	5. අධ්‍යාපනික	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
	6. පාරිභෝගික සේවා මධ්‍යස්ථාන	1,2,3,4,5
	7. සංචාරක	1,2,3,4,5,6,7,8
	8. සමාජ සේවා හා ආයතනික	1,2,3,4
	9. කර්මාන්ත	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
	10. විනෝදාත්මක	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11. වෙනත්	1,2,3,	



8.3. වාණිජ සංවර්ධන කලාපය

ප්‍රධාන කලාපයේ නම	වාණිජ සංවර්ධන කලාපය	
කලාප මායිම්	අංශුකූලී අංක 3 හි සඳහන්ව ඇත.	
කලාප අංකය	CDZ 01	
කලාප සංඛ්‍යාංකය	2'75	
අවසරලත් උපරිම ගෙවීම් අනුපාතය / මහල් ප්‍රමාණය	උපලේඛණය I ලඟා III හි සඳහන් 'අ' ලඟා 'ආ' ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
අවසරලත් උපරිම බිම් කට්ටි ආවරණය	උපලේඛණය III හි සඳහන් 'ඉ' ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
විවෘත අවසානයන්	උපලේඛණය III හි සඳහන් 'ඊ' ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
අනුබෙදීම් කලාපයේ අවම බිම් ප්‍රමාණය	එ.මීටර් 150	
අවසරලත් භාවිතාවන්	ප්‍රධාන භාවිතය	අවසරලත් භාවිතයන් - ('ඊ' හි අනුමත භාවිතයන් හා අදාළ අවම බිම් ප්‍රමාණයන් අනුව විය යුතුය)
	1. නේවාසික	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. සෞඛ්‍ය	1,2,3,4,5,6,7,9,10
	3. කාර්යාල හා ආයතනික	1,2,3,4,5,6,7,8
	4. වාණිජ	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19
	5. අධ්‍යාපනික	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
	6. පාරිභෝගික නේවාසික භාවිතය	1,2,3,4,5
	7. සංචාරක	1,2,3,4,5,6,7,8
	8. සමාජ සේවා හා ආයතනික	1,2,3,4
	9. කුලීන්ගේ	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
	10. විනෝදාස්වාදී	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11. වෙනත්	1,2,3,	

8.4. සේවා වාණිජ සංවර්ධන කලාපය

ප්‍රධාන කලාපයේ නම	සේවා වාණිජ සංවර්ධන කලාපය	
කලාප මායිම්	අංශුකූලී අංක 3 හි සදහන්ව ඇත.	
කලාප අංකය	SCDZ	
කලාප සංගුණකය	2.75	
අවසරලත් උපරිම ගෙවීම් අනුපාතය / මහල් ප්‍රමාණය	උපලේඛණය සප් හි සදහන් "අ" සප් "අ" ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
අවසරලත් උපරිම බිම් කට්ටි ආවරණය	උපලේඛණය හි සදහන් "ඉ" ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
විවෘත අවසානයන්	උපලේඛණය හි සදහන් "ඉ" ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
අනුබෙදීම් කල හැකි අවම බිම් ප්‍රමාණය	මීටර් 150	
අවසරලත් භාවිතාවන්	ප්‍රධාන භාවිතය	අවසරලත් භාවිතයන් ("ඊ" හි අනුමත භාවිතයන් හා අදාළ අවම බිම් ප්‍රමාණයන් අනුව විය යුතුය)
	1. සේවාසීක	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. සෞඛ්‍ය	1,2,3,4,5,6,7,9,10
	3. කාර්යාල හා ආයතනික	1,2,3,4,5,6,7,8
	4. වාණිජ	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19
	5. අධිකාරනික	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
	6. පාරිභෝගික සේවා මධ්‍යස්ථාන	1,2,3,4,5
	7. සංචාරක	1,2,3,4,5,6,7,8
	8. සමාජ සේවා හා ආයතනික	1,2,3,4
	9. කම්මන්ත	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
	10. විනෝදාත්මක	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11. වෙනත්	1,2,3,	

8.5. නේවාසික කලාපය

ප්‍රධාන කලාපයේ නම	නේවාසික කලාපය	
කලාප මායිම්	අංශුකූලී අංක 3 හි සදහන්ව ඇත.	
කලාප අංකය	RZ	
කලාප සංඛ්‍යාතය	2'25	
අවසරලත් උපරිම ගෙවීම් අනුපාතය / මහල් ප්‍රමාණය	උපලේඛණය I සහ II හි සදහන් "අ" සහ "ආ" ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
අවසරලත් උපරිම බිම් කට්ටි ආවරණය	උපලේඛණය III හි සදහන් "ඉ" ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
විවෘත අවසානයන්	උපලේඛණය III හි සදහන් "ඉ" ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.	
අනුබේදීම් කල හැකි අවම බිම් ප්‍රමාණය	0,800 150	
අවසරලත් භාවිතාවන්	ප්‍රධාන භාවිතය	අවසරලත් භාවිතයන් ('ඊ' හි අනුමත භාවිතයන් හා අදාළ අවම බිම් ප්‍රමාණයන් අනුව විය යුතුය)
	1. නේවාසික	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. සෞඛ්‍ය	2,3,6,7,10
	3. කාර්යාල හා ආයතනික	1,2,3,4,5,6,7,8
	4. වාණිජ	2,4,5,7,8,11,12,13,14,18,19
	5. අධ්‍යාපනික	1,9,11
	6. පාරිභෝගික සේවා මධ්‍යස්ථාන	1,2,4,5
	7. සංචාරක	3,4,5,6,7
	8. සමාජ සේවා හා ආයතන	1,2,3,4
	9. කර්මාන්ත	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
	10. විනෝදාත්මක	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11. වෙනත්	1,2,3.	
කලාපය සඳහා වන වෙනත් නියමිත		

8.6. විශේෂ සංවර්ධන කලාපය

ප්‍රධාන කලාපයේ නම	විශේෂ සංවර්ධන කලාපය		
කලාප මායිම්	අංශුකූලී ආක 3 හි සඳහන්ව ඇත.		
උප කලාපයේ නම	විශේෂ සංවර්ධන කලාපය 1 ෧෦0෦ - 500	විශේෂ සංවර්ධන කලාපය 2 ෧෦0෦ 500 - කිලෝ෧෦0෦ 1	විශේෂ සංවර්ධන කලාපය 3 අනෙකුත් ප්‍රදේශය
කලාප අංකය	SRZ01	SRZ02	SRZ03
කලාප සංකුණය	-	-	2.25
අවසරලත් උපරිම ගෙවීම් අනුපාතය / මහල් ප්‍රමාණය	G+1	G+2	උපලේඛණය I සහ II හි සඳහන් 'අ' සහ 'ආ' ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.
අවසරලත් උපරිම බිම් කපීරී ආවරණය	65%	65%	උපලේඛණය III හි සඳහන් 'ඉ' ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.
වාස්තු මග පෙන්වීම හා ගොඩනැගිල්ලේ පිහිටුවීම	<ol style="list-style-type: none"> සාර්වජිකීන්ගේ සංකීර්ණයේ ෪0 සැතපුම් 1ක අරයක් භූගු පවතින ඉදිකිරීම් ප්‍රදේශයේ පවතින පරිසරයට අනුකූල වන සේ ගොඩනැගිය යුතු අතර උළු, හිටි කෝ තහවු වලින් වහලය ආවරණය කළ යුතුය. සාර්වජිකීන්ගේ සංකීර්ණයේ දිසාවට පැහැදි වහලවල්, වේරක්, විවෘත කිරීමේ බැල්කනිවලට අවසර නැත. ගොඩනැගිල්ලේ බාහිර පෙනුම පරාවර්තනය නොවන ද්‍රව්‍ය සහ වර්ණයන් යෙහේ නොවිය යුතුය. සාර්වජිකීන්ගේ දිසාව දිශේ අඩි 10 ක් පසුපස ඒවාට ක්ෂේත්‍ර කලාපයක් නඩත්තු කළ යුතු අතර වය විකිසාකාරව හු දර්ශනය කළ යුතුය. 		ගොඩනැගිල්ලේ බාහිර පෙනුම අවට සන්දර්භය හා පවත්නා ගොඩනැගිලි වලට අනුකූල විය යුතුය.
මායිම් තාප්ප	සාර්වජිකීන්ගේ සංකීර්ණයට කෙලින්ම මුහුණලා ඇති මායිම් බිත්තිවලට අවසර නැත. සකඩි වැටක්, කම්බි පුලුක් හෝ කස් වැටක් පිලිගත හැකිය.		
විවෘත අවකාශයන්	උපලේඛණය III හි සඳහන් 'ඉ' ආකෘතිය අනුව විය යුතුය.		
අනුබෙදීම් කල හැකි අවම බිම් ප්‍රමාණය	0.෧෦0෦ 150		
අවසරලත් භාවිතාවන්	ප්‍රධාන භාවිතය	අවසරලත් භාවිතයන් - (2.10 හි අනුමත භාවිතයන් හා අදාළ අවම බිම් ප්‍රමාණයන් අනුව විය යුතුය)	
	1. සේවාසිත	1,2,3,4,6,7,8,10,11,12,13,14,15	
	2. පෞඛ්‍ය	2,3,6,7,10	
	3. සාර්ථක හා ආයතනික	1,2,3,4,5,6,7,8	
	4. වාණිජ	2,8,13,14	
	5. අධ්‍යාපනික	1,11	
	6. පාරිභෝගික සේවා මධ්‍යස්ථාන	1,2,4,5	
	7. සංචාරක	3	
	8. සමාජ සේවා හා ආගමික	2,3,4	
	9. විනෝදාත්මක	1,2,3,5,6,8,9,10	
10. වෙහෙය	2,3		

<p>කලාපය සඳහා වන වෙනත් නියමිත</p>	<ul style="list-style-type: none"> • මූලික සෞඛ්‍ය සේවා නිෂ්පාදනය නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියෙන් ලබා ගත යුතුය. • පාර්ලිමේන්තු නිෂ්පාදනය පාර්ලිමේන්තු මහලේකම්වරයාගෙන් ලබා ගත යුතුය (නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ සෞඛ්‍ය සේවා නිෂ්පාදනයේදී විවේචන අවශ්‍යතාවක් සඳහන්ව තිබේ නම්) • බිම් ආවරණය, බිම් ප්‍රමාණය, ගොඩනැගිල්ලේ උස සහ ගොඩනැගිල්ලට වටා විවිධ ප්‍රදේශ අවශ්‍යතාවය තීරණය කළ යුතු අතර එම ඉඩමේ භූ විෂමතාවය සලකා බලනු ලැබේ. • විවේචන භාවිතය ප්‍රදේශයේ පවත්නා තත්වයන්ට අනුකූල විය යුතු වේ. ප්‍රදේශයේ පොදු පහසුකම්ට බාධා කිරීම හෝ අවට ප්‍රදේශයේ පරිසරයට අහිතකර ලෙස බලපෑම් කිරීම හෝ පෞද්ගලිකත්වය, දූෂණය හෝ වෙනත් ආකාරයකින් අහිමි වීම් සිදු නොවිය යුතුය. • විවේචන භාවිතය ගම්නාගමික කරගැනීමට බාධාවක් හෝ ගම්නාගමික අවදානම් සිදු නොවිය යුතුය. • ඉඩමේ ප්‍රමාණය යෝජිත භාවිතය සඳහා ප්‍රමාණවත් විය යුතු අතර වාහන නැවැත්වීම, පල කම්පාදනය, අපවුරු බැහැර කිරීම, වෙනත් ගවිතල පහසුකම්, හික්කෙන් සහ වෙනත් උපවුලි විලින් ආරක්ෂාව සඳහා ප්‍රමාණවත් අවශ්‍යතා සම්පාදනය කල යුතු වේ.
--	--

8.7. තෙත්බිම් ආරක්ෂණ කලාපය

ප්‍රධාන කලාපයේ නම	තෙත්බිම් ආරක්ෂණ කලාපය	
උප කලාපයේ නම	අදාළ නොවේ	
කලාප සංරක්ෂණය	අදාළ නොවේ	
අවසරලත් උපරිම ගෙඩිම් අනුපාතය / මහල් ප්‍රමාණය	අදාළ නොවේ	
අවසරලත් උපරිම බිම් කට්ටි ආවරණය	අදාළ නොවේ	
විවිධ අවකාශයන්	අදාළ නොවේ	
අනුබද්ධීම් කල හැකි අවම බිම් ප්‍රමාණය	අදාළ නොවේ	
අවසරලත් භාවිතාවන්	අවසරලත් භාවිතයන්	
	වනජීවී දෙපාර්තමේන්තුවේ, ශ්‍රී ලංකා ඉඩම් සංවර්ධන කිරීමේ සංස්ථාවේ හා වාරිමාර්ග දෙපාර්තමේන්තුවේ නිර්දේශවලට අනුකූල විය යුතුය.	
කලාපය සඳහා වන වෙනත් නියමිත		
1.	ගංවතුර රැඳවුම් ධාරිතාව	අදාළ පනත්වලට අනුකූලව ප්‍රකාශයට පත් කරන ලද ගැසට් නිවේදන වල දැක්වෙන අනුමත භාවිතයන් පමණක් සඳහා වන අදාළ සංවර්ධන කොන්දේසි ක්‍රියාත්මක කල හැකිය.
2.	ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීම සඳහා වන අවම බිම් කට්ටි ප්‍රමාණය	
3.	උපරිම පිරවීම සඳහා අවසර දෙනු ලබන බිම් සීමාවන්	
4.	උපරිම බිම් කට්ටි ආවරණය (ගොඩනැගිලි සඳහා ගට වන ප්‍රදේශ)	
5.	අවසර ඇති උපරිම ගවිතල පහසුකම් විකපනය (විදුලිය, පලසැපයුම්, පුරකර්ම, මහා මාර්ග ආදිය)	
6.	වෙන වෙනම ගොඩනැගිලි සඳහා අනුමත උපරිම බිම් මහල විශාලත්වය	
7.	අවසර ඇති උපරිම ගොඩනැගිලි උස	
8.	ගොඩනැගිලි වර්ගය	
9.	අනු බද්ධීම්	
10.	සීමා මායිම් ලකුණු කිරීම.	
11.	විශේෂ අවස්ථාවන්හිදී ඉහත කොන්දේසි ලිහිල් කිරීම.	

8.8. තෙත්බිම් ස්වභාවික සංරක්ෂිත කලාපය

ප්‍රධාන කලාපයේ නම	තෙත්බිම් ස්වභාවික සංරක්ෂිත කලාපය
උප කලාපයේ නම	අදාළ නොවේ
කලාප සංරක්ෂණය	අදාළ නොවේ
අවසරලත් උපරිම ගෙවීම් අනුපාතය / මහලු ප්‍රමාණය	අදාළ නොවේ
අවසරලත් උපරිම බිම් කට්ටි ආවරණය	අදාළ නොවේ
විවෘත අවකාශයන්	අදාළ නොවේ
අනුබෙදීම් කල හැකි අවම බිම් ප්‍රමාණය	අදාළ නොවේ
අවසරලත් භාවිතාවන්	අවසරලත් භාවිතයන්
	<ol style="list-style-type: none"> 1. තෙත්බිම් ස්වභාවික උද්‍යානය 2. පරිසර හිතකාමී අවන්හල්- වර්ග අඩි 1200 (කුරුණු මත ඉදිවූ) 3. කුඩා පරිමාණයේ සම්පන්නාමය මධ්‍යස්ථාන - (කුරුණු මත ඉදිවූ) වර්ග අඩි 1500, ආසන ධාරිතාවය - 75, වේදිකාව - 30'X 50' 4. විලිම්පත් රේඛා සුචිත ප්‍රදේශ / ආර්ථික විකාශන පහසුකම් ඇති ස්ථාන 5. තෙත්බිම් කෞතුකාගාර - වර්ග අඩි 1000 (කුරුණු මත ඉදිවූ) 6. කඩාහා (කුරුණු මත ඉදිවූ) 7. විශුද්ධ කාලයක තත්ත්වයේදී පමණක් ක්‍රීඩා කළ හැකි ස්ථාන 8. සම්ප්‍රදායික ධීවර කර්මාන්තය 9. මල් වනඟු නිර්මාණ 10. ජලාශ්‍රිත ගම්නාගමිකය 11. අලංකාර තෙත් බිම් 12. ජාතික වැදගත් කමක් සහිත රජයේ අනුමත පොදු අපරවිෂ්‍රම විකාශන 13. කවි වාර්තාවල ඉදිකිරීම් /ගංවතුර ආරක්ෂණ ඉදිකිරීම් 14. අධ්‍යාපන හා පර්යේෂණ කටයුතු
කලාපය සඳහා වන වෙනත් නියමිත	
ගංවතුර රැඳවුම් ධාරිතාව	ශ්‍රී ලංකා ඉඩම් හොඳකිරීමේ හා සංවර්ධන කිරීමේ සංස්ථාව මගින් අනුමත මූලික සැලැස්මට අනුව පාලනය විය යුතු අතර, විය වාර්තාව දෙපාර්තමේන්තුවට ද අනුකූල විය යුතුය.
ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීම් සඳහා වන අවම බිම් කට්ටි ප්‍රමාණය	හෙක්ටයාර් 4 (අක්කර 10) කුඩා බිම් කට්ටි සඳහා ද අනුමත භාවිතයන් සමාන වන නමුත්, ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීම් සඳහා ඉඩ දෙනු නොලැබේ.
උපරිම පිරවීම් සඳහා අවසර දෙනු ලබන බිම් පිමාවන්	බිම් ප්‍රමාණයෙන් 2 % මාර්ග, වාහන නවතුම්, වැසිකිළි සහ අපද්‍රව්‍ය ඛනසාර කිරීම්/ප්‍රතිකර්මයන් වැඩි බිම් පාලනය සඳහා අවශ්‍ය නම් යොදා ගත හැකිය.
උපරිම බිම් කට්ටි ආවරණය (ගොඩනැගිලි සඳහා යට වන ප්‍රදේශ)	මුළු විකාශන ප්‍රදේශයෙන් 1% කි. කුරුණු මත සියළුම ගොඩනැගිලි අනුමත වේ. (වැසිකිළි හැර)
අවසර ඇති උපරිම යටිතල පහසුකම් විකාශන (විදුලිය,ජල සැපයුම්, දුරකථන, මිනා මාර්ග ආදිය)	මුළු විකාශන ප්‍රදේශයෙන් 4% කි.
වෙන වෙනම ගොඩනැගිලි සඳහා අනුමත උපරිම බිම් මහලු විශාලත්වය	වර්ග මීටර 100
අවසර දෙනු ලබන උපරිම ගොඩනැගිලි උස	පිහිටි පොළොව මට්ටමේ සිට මීටර 7 කි. (ප්‍රධාන සංකල්පයට ගැලපෙන පරිදි කුරුණු/නිරික්ෂණ මධ්‍යස්ථාන, සැවේ සිට සතුන් නිරික්ෂණය කල හැකි මධ්‍යස්ථාන හැර)

ගොඩනැගිලි වර්ගය	සියළු ගොඩනැගිලි (වැඩිදියුණු කර) තෙක්වැඩිදියුණු කර ඇති සහ ඉදිරියට යෑමට (නොවැඩිදියුණු කර) ගොඩනැගිලි තනි තනිව පිහිටි හෝ දුරකථන සිත් ඇදගන්නා වූ වහලු වලින් සමන්විත පොකුරු ලෙස තැබිය යුතුය. එහි දුරකථනත්වය විවෘත ප්‍රදේශයන්ට ගාඩ් පොදු මාර්ග වලින් හා පොදු ප්‍රදේශ වලින් ආවරණය නොවන පරිදි නිකනාභි ලෙස පැවැත්විය යුතුය.
අනු බෙදුම්	අනුමැතිය නොමැත.
සීමා මාර්ගී ලකුණු කිරීම	මාර්ගී කාර්ය සඳහා අවසර හැක. පවතින උස් බිම්බට ගාඩ් මාර්ගීකරණයේ පමණක් වැඩි වැඩුණු ගාඩ් මාර්ගීකරණය නොවන ලෙස, භූ දුරකථනට ගැලපෙන, මාර්ගී වැටහට අනුමැතිය ලබා දිය හැක. අනෙකුත් මාර්ගී වල සීමාව සලකුණු කිරීම, භූ දුරකථනට ගැලපෙන සලකුණු (මීටර 10 ක අවම පරතරය සිටින හෝ නොවූ සිදු කළ යුතුය. ඉහත අවස්ථා දෙකෙහිම එම වැඩ බිම් විශේෂිත වන පදනමින් නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ අනුමැතියට යටත්ව සිදු කළ යුතුය.
ඉදිකිරීම් සඳහා වර්ණ හා අභිප්‍රවේශ නාමිකා කිරීම	ගොඩනැගිලි වල වර්ණ නාමිකා කිරීමේදී අවම පරිසරයට ගැලපෙන පරිදි ද්‍රව්‍යවල වර්ණ නාමිකා කළ යුතුය. යෝජිත වර්ණ හා අභිප්‍රවේශ භූ දුරකථන සැලැස්මක් තුළින් සඳහාගත යුතුය.
විශේෂ අවස්ථාවන්හිදී ඉහත කොන්දේසි ලිහිල් කිරීම	වැදගත් පොදු අපර ව්‍යුහ ව්‍යාපෘතියක් ක්‍රියාත්මක කිරීමට අවශ්‍ය වූ දුර්ලභ අවස්ථාවකදී, ඉහත කොන්දේසි ලිහිල් කළ හැක.

8.9. කුඹුරු වගා සහ තෙත් බිම් කෘෂිකාර්මික කලාපය

ප්‍රධාන කලාපයේ නම	කුඹුරු වගා සහ තෙත් බිම් කෘෂිකාර්මික කලාපය
උප කලාපයේ නම	අදාළ නොවේ
කලාප සංකුණකය	අදාළ නොවේ
අවසරලත් උපරිම ගෙඩිම් අනුපාතය / මහල් ප්‍රමාණය	අදාළ නොවේ
අවසරලත් උපරිම බිම් කට්ටි ආවරණය	අදාළ නොවේ
විවෘත අවකාශයන්	අදාළ නොවේ
අනුබෙදීම් කල හැකි අවම බිම් ප්‍රමාණය	අදාළ නොවේ
අවසරලත් භාවිතාවන්	අවසරලත් භාවිතයන්
	<ol style="list-style-type: none"> 1. පවතින වගා කුඹුරු හා පුරන් කුඹුරු බිම් සහ ඊට සම්බන්ධ දෙකල, සිවිට් යනාදී අනුකෘතික ප්‍රදේශ තුළ නොවන සංවර්ධන පනතට අනුකූල වන අනුමත භාවිතයන් පමණක් සිදු කල හැකිය. 2. තෙත්බිම් ආශ්‍රිතව සිදු කරන කෘෂිකාර්මිකයන් 3. අපි ගාඩ් වගාවන් 4. පරිසර හිතකාමී ජලය පිටි වගා පොකුණු, පත් වගාව

8.10. අනුමත භාවිතයන් හා අදාළ අවම බිම් ප්‍රමාණයන්

රීට් පෝරමය - අනුමත භාවිතයන්ට අදාළ අවම බිම් ප්‍රමාණයන්			
ප්‍රධාන භාවිතය	අනු අං.	අනු භාවිතය	අවම බිම් ප්‍රමාණය (වර්ග මීටර්)
කේතනික (Residential)	1	තනි නිවාස/ තට්ටු නිවාස	150
	2	නිවාස සංකීර්ණ	150
	3	නේවාසිකාගාර	150
	4	දිවා පුරැකුම් මධ්‍යස්ථාන	250
	5	නිලයේ සේවා මධ්‍යස්ථාන	500
	6	වැඩිහිටි නිවාස	500
	7	ප්‍රමා නිවාස	500
	8	ආබාධිත පුනරුත්ථාපන නිවාස	500
	9	පුනරුත්ථාපන නිවාස	1000
	10	ප්‍රජා ශාලා	500
	11	නිවාස නිකේතන	250
	12	විශ්‍රාම ශාලා	150
	13	නිල නිවාස	150
	14	සේවක නිවාස	150
	15	තානාපති නිල නිවාස	150
	16	සේවා මහල් නිවාස (Service Apartments)	150
	17	Studio Apartments	150
සෞඛ්‍ය (Health)	1	රෝහල්	1000
	2	වෛද්‍ය මධ්‍යස්ථාන (විශේෂ වෛද්‍යවිරෝධක පමණක් සිටින)	150
	3	වෛද්‍ය මධ්‍යස්ථාන (වෛද්‍යවිරෝධක දෙදෙනෙකු හෝ ඊට වැඩි දෙනෙකු සිටින)	250
	4	සාම්පල් විකුණු කිරීමේ මධ්‍යස්ථාන	150
	5	රසායනාගාර	150
	6	විද්‍යාල	150
	7	පශු වෛද්‍ය සායන	150
	8	පශු වෛද්‍ය රෝහල්	500
	9	නියෝමායන මධ්‍යස්ථාන	500
	10	ප්‍රමා හා මාසා/පවුල් සායන මධ්‍යස්ථාන	250
කාර්යාල සහ ආයතනික (Office & Institutional)	1	කාර්යාල	250
	2	විකේතන කාර්යාල	150
	3	විද්‍යාල/විකේතන මුද්‍රණ ආයතන	250
	4	A.T.M මධ්‍යස්ථාන	
	5	කාර්යාල සංකීර්ණ	1000
	6	වෙනත් ආයතන	250
	7	තානාපති කාර්යාල	1000
	8	සේවා කාර්යාල	250



ව්‍යාපාරික (Commercial)	1	සාපේක්ෂ සංකීර්ණ	500
	2	සිල්ලුර වෙළඳසැල්	150
	3	කොළ වෙළඳසැල්	250
	4	ආර්ථික වෙළඳසැල්	500
	5	හාඩ්වේයාර්/ හොඩ්වේයාර්/ උච්ඡ විකුණුම් වෙළඳසැල්	250
	6	මිත්පැන් අලෙවිසලවල්	150
	7	වේකර් (නිෂ්පාදන හැර)	150
	8	වාහන පුද්ගලිකාගාර	500
	9	අනෙකුත් පුද්ගලිකාගාර	500
	10	සමන්විත කාලා	500
	11	වාහන ඉන්ධන පිරවුම්සැල්	1000
	12	ගෘහ පිරවුම්සැල් / ව්‍යුහිත ආරෝපණ මධ්‍යස්ථාන	1000
	13	වාහන අලුත් කොටස් වෙළඳසැල්	500
	14	ගෘහ භාණ්ඩ සාපේක්ෂ	250
	15	අවන්හල්/ Take Away	150
	16	අවන්හල්/ Restaurants	250
	17	කෝටල්	250
	18	උත්සව කාලා	1000
	19	විකාශන මැදිරි	500
	20	සුපිරි වෙළඳ සැල්	500
	විවිධ වෙළඳ සැල්	150	

"ර" පෝරමය - අනුමත කාර්යයන්ට අදාළ අවම බිම් ප්‍රමාණයන්			
ප්‍රධාන කාර්යය	අනු අං.	අනු කාර්යය	අවම බිම් ප්‍රමාණය (ඊර්ග මීටර්)
අධ්‍යාපනික (Educational)	1	පෙර පාසල්/පුද්ගල ප්‍රමාණය සංවර්ධන මධ්‍යස්ථාන	500
	2	ප්‍රාථමික පාසල්	3000
	3	ද්විතීයික පාසල්	5000
	4	තෘතීයික පාසල්	5000
	5	පෞද්ගලික පාසල්/පාසල්කර පාසල්	3000
	6	උසස් අධ්‍යාපන මධ්‍යස්ථාන (Campus)	3000
	7	රාජ්‍ය/පෞද්ගලික විශ්ව විද්‍යාල	4000
	8	කාර්මික විද්‍යාල/වෘත්තීය පුහුණු මධ්‍යස්ථාන/පුහුණු මධ්‍යස්ථාන	1000
	9	උපකාරක අධ්‍යාපන ආයතන (පිහිටුම් 50 හෝ ඊට අඩු)	500
	10	උපකාරක අධ්‍යාපන ආයතන (පිහිටුම් 50 හෝ ඊට වැඩිම)	1000
	11	කලා ආයතන/ රංග ආයතන	1000
පාරිභෝගික සේවා (Utility Services)	1	රාජ්‍ය/විද්‍යා මධ්‍යස්ථාන/බාධීන සාදන	150
	2	පාරිභෝගික සේවා මධ්‍යස්ථාන	150
	3	සම්පාදන මධ්‍යස්ථාන	150
	4	වේලුම් සාදන	150
	5	අවිභේදන කොටු	250
සංචාරක (Tourism)	1	තරු පන්තියේ කොටු	2000
	2	සංචාරක කෝටුම්භ/විනෝද කෝටුම්භ	500
	3	ආගමික නිර්මාණ	500
	4	ලාබුම් කුලී	500
	5	නගරීය කෝටුම්භ	500
	6	කානාගමී	500
	7	මොටෙල්	250
	8	සමාජ කොටු	500
සමාජ හා ආගමික (Social & Religious)	1	ආගමික මධ්‍යස්ථාන	2000
	2	ආගමික අධ්‍යාපන මධ්‍යස්ථාන	500
	3	කෞතුකාගාර	500
	4	සමාජ හා සංස්කෘතික මධ්‍යස්ථාන	500
	5	පුස්තක කුමාරි/ආදානකාගාර (පවතින පුස්තක කුමාරි පහසුකම් සඳහා වූ නව ගොඩනැගිලි සඳහා පමණක් අවසර ලබා දේ)	



"ර" පෝරමය - අනුමත කැමැත්ත අදාළ අවම බිම් ප්‍රමාණයන්			
ප්‍රධාන කැමැත්ත	අනු අං.	අනු කැමැත්ත	අවම බිම් ප්‍රමාණය (ඊර්ග මීටර්)
කර්මාන්ත (Industrial)	1	වාහන විකුණු කිරීමේ මධ්‍යස්ථාන	500
	2	වාහන සේවා මධ්‍යස්ථාන	1000
	3	වාහන ඉන්ධන පිරවුම්හල්	1000
	4	දුම්පරික්ෂණ මධ්‍යස්ථාන	500
	5	බේදා හැරීමේ කටයුතු සඳහා වන ගබඩා	500
	6	ගබඩා/ ගුලුම්	500
	7	සේවා කර්මාන්ත	1000
	8	බේකරි නිෂ්පාදන	500
	9	කොන්ක්‍රීට් පෙරහලි කර්මාන්ත	1000
	10	යන්ත්‍රානුසාරකයන් සිමෙන්ති බ්ලොක් ගල් නිෂ්පාදනය කිරීමේ කර්මාන්ත	500
	11	උළු සහ ගඩොල් කර්මාන්ත	500
	12	ගෘහස්ථ කර්මාන්ත	250
	13	ආහාර මිශ්‍රණ කර්මාන්ත	500
	14	අගය වැඩ කිරීමේ කර්මාන්ත	1000
	15	අඹවූ දෑ වැඩ කිරීමේ මධ්‍යස්ථාන	1000
	16	ප්‍රතිචක්‍රීකරණ කර්මාන්ත	1000
	17	ශ්‍රී බිඳු නිෂ්පාදන ආශ්‍රිත කර්මාන්ත	500
	18	දූෂණ කාරක නොවන අනෙකුත් කර්මාන්ත (මධ්‍යම පරිසර අධිකාරියේ නිර්වචනය පරිදි)	1000
විනෝදාස්වාදන (Leisure)	1	ගෘහස්ථ ක්‍රීඩාගාර	500
	2	විවෘත රංග භූමි	500
	3	පුස්තකාල	250
	4	කාය වර්ධන මධ්‍යස්ථාන	150
	5	ලුණ උද්‍යාන	500
	6	විවෘත පිට්ටනි	1000
	7	සිනමා ශාලා/විවෘත සිනමා ශාලා	500
	8	පිහිටුම් තරාක	250
	9	උද්‍යාන	-
	10	විනෝදාස්වාදන උද්‍යාන	-
වෙනත් (Other)	1	Roof අත්පොත	අදාළ නොවේ
	2	වාහන රථහල්	250
	3	විදුලි උප පොදුවල්	අදාළ නොවේ
	4	වැලි කැණීම්/සේවුම්	අවසර නොලැබේ
	5	ගල් කැඩීම්	අවසර නොලැබේ
	6	පල් කැණීම්/මැටි කැණීම්	අවසර නොලැබේ
	7	සන්නිවේදනය සුරැකු	අදාළ නොවේ

09 වන පරිච්ඡේදය

යෝජිත මාර්ග පළල හා ගොඩනැගිලි සීමාව

09 වන පරිච්ඡේදය

9.1. මාර්ග ගොඩනැගිලි සීමාවන්

යෝජිත මාර්ග පළල හා ගොඩනැගිලි සීමාව

අ. මාර්ග සංවර්ධන අධිකාරිය සතු මාර්ග සහ ගොඩනැගිලි සීමාවන්

අනු අං.	මාර්ග විරහය	මාර්ගය	ගොඩනැගිලි සීමාව (මීටර) පාර මධ්‍යයේ සිට
1	A	ශ්‍රී ජනවර්ධනපුර මාවත	24
2	A	හයිලෙවිල් පාර	15
3	B	ඩොරැල්ල - රාජගිරිය පාර (ආනුරාධපුර මංපත්තියේ සිට වැලිකඩ)	15
4	B	කෝට්ටේ පාර (ආනුරාධ කෝට්ටේ - පුබුදු කණුව)	15
5	B	පාහොඩි පාර	15
6	B	නාවල පාර	15
7	B	ස්වයංක්‍රීය භිලකරත්න පාර	15
8	B	මිඛේසේකරපුර පාර (කවි කොලොන්නාව පාර)	15
9	B	මුක්කමුර පාර	15
10	B	රත්මලාන - මීරිහාන පාර / පැපිලියාන පාර	15
11	B	කලුවතුගොඩ - පිටකෝට්ටේ පාර	15
12	B	පැපිලියාන පාර	15
13	B	නාවල - නාරාහේන්පිට පාර	15
14	B	නාවල පාර හා පාහොඩි පාර සම්මන්ධ වන පාර	15
15	B	නාවින්න - මීරිහාන පාර (පරණ කොට්ටාව පාර)	15
16	B	රත්මලානපිටිය පාර (පරණ කැස්සියව පාර)	15

ආ. පළාත් මාර්ග සංවර්ධන අධිකාරිය සතු මාර්ග සහ ගොඩනැගිලි සීමාවන්

අනු අං.	මාර්ගය	ගොඩනැගිලි සීමාව (මීටර) පාර මධ්‍යයේ සිට
1	අලුකේන්දිර පාර (ආනුරාධකෝට්ටේ අලුකේන්දිර පාර)	7
2	නුගේගොඩ දුම්රිය ස්ථානය පුළුල් මාර්ගය	7
3	වංපල් පාර (නුගේගොඩ මීරිහාන පාර)	7
4	හංගොඩවිලු උඩකමුල්ල (උඩකමුල්ල දුම්රියපල පටුමක)	7
5	කන්දවත්ත පාර (නුගේගොඩ කන්දවත්ත පාර)	7
6	කොස්වත්ත තුඩුව පාර (නාවල කොස්වත්ත වැලිකඩ)	7
7	චන්.පී.වී.කුරේ මාවත	7
8	පරණ නාවල පාර	9
9	පිටකෝට්ටේ - ඩැල්දහන	9
10	නුගේගොඩ වෙල්ලේ ඇවිහිටි	9
11	රාජගිරිය - මාදින්නාගොඩ	9
12	(රාජගිරිය - මොරගස්මුල්ල - මාදින්නාගොඩ)	9
13	රාජගිරිය - මාදින්නාගොඩ (මිඛේසේකරපුර - මොරගස්මුල්ල)	9
14	රත්මලානපිටිය පාර පිටකෝට්ටේ	15

අ. ශ්‍රී ලංකාවේ මහ නගර සභා මිල ප්‍රදේශය සංවර්ධන කැඳවීමේ 2022 - 2031

කොට්ඨාශ අංක 01 (රාජගිරිය)

අනු අං.	මාර්ගය	ගොඩනැගිලි සීමාව (මීටර) පාර මධ්‍යයේ සිට
1(2) II	පීරිස් මාවත	6.09
1(3) III	කුරේ මාවත	6.09
1(4) II	ගු.පේ. ප්‍රනාන්දු මාවත	6.09
1(5) II	සාන්ත ජෝර්ජ් පාර	6.09
1(6) II	නානායකාර මාවත 1 වන පටුමක	6.09
1(7) II	නානායකාර මාවත 2 වන පටුමක	6.09
1(8) II	චන්ද්‍ර වික්‍රමයේ මාවත	6.09
1(9) II	අභිනවාරාම පාර	6.09
1(10) II	ශ්‍රී චේතනා මාවත	6.09
1(11) II	ජනපද ප්‍රේමානන්ද පාර	6.09
1(12) III	ප්‍රේමානන්ද කුරුමුණපාය මාවත	6.09
1(13) II	ධර්මසාගර පාර	6.09
1(14) III	නානායකාර මාවත	6.09
1(15) II	සිරි විජයවංශ මාවත	6.09
1(16) II	අනුරාධ ප්‍රියවර්ධන පාර	6.09
1(17) II	ප්‍රියවර්ධන පාර	6.09
1(18) II	ගු.වි. පෙරේරා මාවත	6.09
1(19) III	බෝධිපාය මාවත	6.09
1(20) III	බෝධිපාය පිටිපිටිය පාර	6.09
1(21) III	රාජා චෝලාචාර්ය පාර	6.09
1(22) III	ලාමෝදය මාවත	6.09
1(23) III	ගු.වි. පෙරේරා මාවත 1 වන පටුමක	6.09
1(24) III	ගු.වි. පෙරේරා මාවත 2 වන පටුමක	6.09
1(25) II	එස්.ඩබ්.පෙරේරා මාවත	6.09
1(26) III	සෝමස් ගොඩනැගිල්ල දකුණුපස පාර	6.09
1(27) III	සෝමස් ගොඩනැගිල්ල වම්පස පාර	6.09
1(28) II	සරණ මාවත	6.09
1(29) III	චන්ද්‍රසේන ප්‍රදේශය	6.09



කොට්ඨාසය අංක 02 (රාජගිරිය - නැගෙනහිර)

අනු අං.	මාර්ගය	හොඳිනැගිලි සීමාව (මීටර) පාර මධ්‍යයේ සිට
2(1) II	මොරතස්මුල්ල 4 වන පටුමක	6.09
2(2) II	ඊසේන ඉදිරිපිට පාර	6.09
2(3) III	මැදවැලිකඩ දෙවන පටුමක	6.09
2(4) I	මැදවැලිකඩ පාර	6.09
2(5) III	සිල්වා මාවත	6.09
2(6) I	මැදවැලිකඩ 1 වන පටුමක	6.09
2(7) II	මෝටීරප මාවත	6.09
2(8) I	කම්පවත්ත පාර	6.09
2(9) III	පරිකිලුරට් පාර	6.09
2(10) II	ධර්මපාල පොදො	6.09
2(11) II	පුළුමිල්ල පොදො	6.09
2(12) III	පුළුමිල්ල පොදො	6.09
2(13) III	සීනිඬු මාවත	6.09
2(14) III	මොරතස්මුල්ල පාර අංක 456 අතුරු පාර	6.09
2(15) III	මාදුන්තොගොඩ පාර අතුරු පාර	6.09
2(16) III	ධර්මපාල මාවත අංක 53 අතුරු පාර	6.09

කොට්ඨාශ අංක 03 (වැලිගඩ)

අනු අං.	මාර්ගය	ගොඩනැගිලි සීමාව (මීටර) පාර මධ්‍යයේ සිට
3(1) I	විනෝදානන්දපුර පාර	6.09
3(2) II	රාජගිරිය උද්‍යානය	6.09
3(3) II	දෙවන පටුම	6.09
3(4) I	ශ්‍රී රත්නපෝති මාවත	6.09
3(5) I	ගල්පොත්ත පාර	6.09
3(6) III	ගල්පොත්ත 1 වන පටුම	6.09
3(7) III	ගල්පොත්ත 2 වන පටුම	6.09
3(8) III	චලවිචිත්ත පෙදෙස	6.09
3(9) I	සුදර්ශන මාවත	6.09
3(10) III	රඳුතු මාවත	6.09
3(11) III	මල්විත්ත පාර	6.09
3(12) III	මිල්ලගඟවිත්ත පාර	6.09
3(13) III	ලියනගේ මාවත	6.09
3(14) I	ධීරමණ්ඩල මාවත	6.09
3(15) III	6 වන පටුම	6.09
3(16) III	ජීවරණ පෙදෙස	6.09
3(17) III	විමල විහාර පාර	6.09
3(18) III	නුවරවිත්ත පාර	6.09
3(19) I	වෝල්ටර් ගුණසේකර මාවත	6.09
3(20) III	චලවිචිත්ත පාරේ අංක 29 අතුරු පාර	6.09
3(21) III	දෙවන පටුම අංක 13 අතුරු පාර	6.09
3(22) III	දෙවන පටුම අංක 15 අතුරු පාර	6.09
3(23) III	නාවල සුසාන කුමාර පාර	6.09

සෞඛ්‍ය අංශ 04 (නාවල)

අනු අං.	මාර්ගය	ගොඩනැගිලි සීමාව (මීටර) පාර මධ්‍යයේ සිට
4(1) I	උද්‍යාන පටුමක	6.09
4(2) II	පල්ලිය පටුමක	6.09
4(3) I	වැලිකඩවත්ත පාර	6.09
4(4) III	කොස්වත්ත 1 පටුමක	6.09
4(5) II	මැල්වත්ත පාර	6.09
4(6) II	කොස්වත්ත 2 වන පටුමක	6.09
4(7) II	ස්වර්ණදීපි පෙදෙස	6.09
4(8) III	සීනිඬ පෙදෙස	6.09
4(9) III	සේමසිය පෙදෙස	6.09
4(10) II	කොස්වත්ත 4 වන පටුමක	6.09
4(11) III	කොස්වත්ත හරස් පාර	6.09
4(12) III	ධර්ම නිකේතන පාර	6.09
4(13) III	විජේ චේතනසිය මාවත	6.09
4(14) II	භූමානේකර උද්‍යානය	6.09
4(15) I	පාසැල් මාවත	6.09
4(16) II	පාසැල් ඇවිහිඳු	6.09
4(17) II	අරලිය උද්‍යානය	6.09
4(18) III	රුද්‍රිකු මාවත	6.09
4(19) III	4 වන පටුමක	6.09
4(20) III	සරත්වන්ද පෙදෙස	6.09
4(21) III	5 වන පටුමක	6.09
4(22) I	සේනානායක මාවත	6.09
4(23) II	8 වන පටුමක	6.09
4(24) I	ආනේන්ද්‍ර මාවත	6.09
4(25) III	7 වන පටුමක	6.09
4(26) I	පත්තල පාර	6.09
4(27) III	කොස්වත්ත පාරේ 157 අංශු අතුරු පාර	6.09
4(28) III	කොස්වත්ත පාරේ අංක 150 අංශු අතුරු පාර	6.09
4(29) III	මැල්වත්ත ඇත්තම් නිවාස අතුරු පාර	6.09
4(30) III	මැල්වත්ත නිවාස ක්‍රමය අතුරු පාර	6.09
4(31) III	කොස්වත්ත උපාසිකාරාම් අතුරු පාර	6.09

කොට්ඨාශ අංක 05 (අතුල් කෝට්ටේ)

අනු අං.	මාර්ගය	ගොඩනැගිලි සීමාව (මීටර) පාර මධ්‍යයේ සිට
5(1) III	අදිසාරම් මාවත	6.09
5(2) III	වික්‍රමසිංහ මාවත	6.09
5(3) III	අදිසාරම්වත්ත පාර	6.09
5(4) III	උස්වත්ත පාර	6.09
5(5) III	වික්‍රම රාජකීය මාවත	6.09
5(6) III	මාළිගාව පාර	6.09
5(7) III	විද්‍යා විනෝද මාවත	6.09
5(8) III	කවි ජයවර්ධන මාවත	6.09
5(9) III	ජයවර්ධන මාවත	6.09
5(10) III	තන්ත්‍රී මාවත	6.09
5(11) III	මහින්දරාම පාර	6.09
5(12) III	කොටුපල පාර	6.09
5(13) III	කමුණදේවී මාවත	6.09
5(14) III	පොළොන්නරුව මාවත	6.09
5(15) III	දියවත්තාව පාර	6.09
5(16) II	අලුකෝණාරම් 1 පටුමක	6.09
5(17) II	ප්‍රියදර්ශන මාවත	6.09
5(18) II	කොළඹ තන්ත්‍රී මාවත	6.09
5(19) I	කොටුකොණ පාර	6.09
5(20) III	කොටුකොණ 1 පටුමක	6.09
5(21) III	කොටුකොණ 2 පටුමක	6.09
5(22) III	කවි විජේ පටුමක	6.09
5(23) II	අංගමිපිටිය පාර	6.09
5(24) III	බුණාර්ච්චන මාවත	6.09
5(25) III	ජය මාවත අංක 941 අඟල අතුරු පාර	6.09
5(26) III	මාළිගාව පාර හා කෝට්ටේ පාර සම්බන්ධ කරන පාර	6.09
5(27) III	මාළිගාව පාර සුසාන භූමිය පාර	6.09
5(28) III	මහින්දරාම පාර මත පාසල පාර	6.09
5(29) III	මහින්දරාම පාරේ අංක 130 අඟල පාර	6.09
5(30) III	කොටුපල පාරේ අංක 90 අඟල පාර	6.09
5(31) III	කොළඹ තන්ත්‍රී මාවත හා අලුකෝණාරම් පාර යා කරන පාර	6.09
5(32) III	අලුකෝණාරම් පාර අතුරු පාර	6.09
5(33) III	කොටුකොණ 3 වන පටුමක	6.09
5(34) III	4 වන පටුමක	6.09
5(35) III	කොටුකොණ පාරේ 5 වන පටුමක	6.09

5(36) III	කොටුබැඳීම පාලි 6 වන පටුම	6.09
5(37) III	කොටුබැඳීම පාලි 7 වන පටුම	6.09

කොට්ඨාශ අංක 06 (පිටකෝට්ටේ)

අනු අං.	මාර්ගය	කොට්ඨාශයේ පිහිටි (මීටර්) පාර මිටිපෙන් පිට
6(1) III	දොරවි පටුම	6.09
6(2) III	කොටු මාර්ග	6.09
6(3) I	මිනිස් මාර්ග	6.09
6(4) II	මිනිස් පටුම	6.09
6(5) III	3 වන පටුම	6.09
6(6) I	විවිධමණික පාර	6.09
6(7) II	4 වන පටුම	6.09
6(8) III	විවිධමණික 1 වන පටුම	6.09
6(9) III	මැදිමිස් ආරාම පාර	6.09
6(10) III	බැඳිගත 1 පටුම	6.09
6(11) III	බැඳිගත 2 පටුම	6.09
6(12) III	තලවතුකොඩි 2 පටුම	6.09
6(13) III	පහසු මාර්ග	6.09
6(14) III	ආනන්ද මාර්ග	6.09
6(15) III	ආනන්ද මාර්ග	6.09
6(16) III	වෙහෙරකන්ද පාර	6.09
6(17) III	බැට්ටි මාර්ග	6.09
6(18) I	දුටු පාර	6.09
6(19) III	ගල්විල පාර	6.09
6(20) III	සුභද්‍ර මාර්ග	6.09
6(21) III	තමි මාර්ග	6.09
6(22) III	ජයසිංහ මාර්ග	6.09
6(23) III	බැඳිගත සුභසාධක මාර්ග	6.09
6(24) III	බැඳිගත පාලි අංක 36 වී අසල පාර	6.09
6(25) III	කෝට්ටේ පාර 430	6.09
6(26) III	පෙලන්ගොඩත්ත පාර	6.09

කොට්ඨාශ අංක 07 (පාහොඩ)

අනු අං.	මාර්ගය	කොට්ඨාශයේ සීමාව (මීටර) පාර මධ්‍යයේ සිට
7(1) II	ආනන්ද මාලිකා මාවත	6.09
7(2) II	ශ්‍රී නාගවිහාර පාර	6.09
7(3) III	ඉසිදාන මාවත	6.09
7(4) III	6 වැනි පටුම	6.09
7(5) III	උඩුමුල්ල පැහේජ්	6.09
7(6) III	ධර්මදාන මාවත	6.09
7(7) III	7 වැනි පටුම	6.09
7(8) II	1 වැනි පටුම	6.09
7(9) III	8 වැනි පටුම	6.09
7(10) II	1 වැනි හරස් වීදිය	6.09
7(11) II	දේවාල පාර	6.09
7(12) III	දේවාල පටුම	6.09
6(13) III	ජයසිංහල මාවත	6.09
7(14) III	විදුර්කොඩි පාර	6.09
7(15) II	පැලවත්ත පාර	6.09
7(16) III	අනාරි ඉමා නිවාස පාර	6.09
7(17) III	ආනන්ද මාලිකා මාවත 54 අසල අතුරු පාර	6.09
7(18) III	ආනන්ද මාලිකා මාවත 40 අසල අතුරු පාර	6.09



කොට්ඨාශ අංක 07 (පාහොඩ)

අනු අං.	මාර්ගය	කොට්ඨාශයේ සීමාව (මීටර) පාර මධ්‍යයේ සිට
8(1) I	ඩී.වී.සී.කොළඹයේ මාවත	6.09
8(2) III	වීරමාණ මාවත	6.09
8(3) I	විජයා මාවත	6.09
8(4) III	සමීක් මාවත	6.09
8(5) I	සරසවි උද්‍යානය	6.09
8(6) I	සරසවි උද්‍යාන වක්‍ර පාර	6.09
8(7) III	ආශ්‍රිතවී පෙරේරා මාවත	6.09
8(8) III	මහසෙන් මාවත	6.09
8(9) III	විජේවර්ධනපුරාණ පාර	6.09
8(10) III	ශ්‍රී ප්‍රියරත්න මාවත	6.09
8(11) III	නන්දා මාවත	6.09
8(12) III	නාවල පාරේ අංක 189 අසල පාර	6.09
8(13) III	188/7 අසල පාර	6.09
8(14) III	130 අසල පාර	6.09
8(15) III	36 අසල පාර	6.09

කොට්ඨාශ අංක 09 (නුගේගොඩ දකුණ)

අනු අං.	මාර්ගය	ගොඩනැගිලි සීමාව (මීටර) සාර මධ්‍යයේ සිට
9(1) II	නුගේගොඩ 1 වන පටුමක	6.09
9(2) II	රූපසිංහ මාවත	6.09
9(3) II	නුගේගොඩ කිරුළපන පාර	6.09
9(4) I	නුගේගොඩ ඉම්බරපල පාර	6.09
9(5) I	සමුද්‍රදේවී විද්‍යාල පාර	6.09
9(6) III	උපතන්ද්‍ර බටුගෙදර පාර	6.09
9(7) III	වෑපල් පටුමක	6.09
9(8) I	ජම්බුගස්මුල්ල පාර	6.09
9(9) II	ජම්බුගස්මුල්ල 1 වන පටුමක	6.09
9(10) III	කොට්ටනුවත්ත පාර	6.09
9(11) III	ජම්බුගස්මුල්ල 2 වන පටුමක	6.09
9(12) I	සුභද්‍රාරාමි පටුමක	6.09
9(13) II	පරණ කැස්බෑව පාර 1 වන පටුමක	6.09
9(14) III	ජම්බුගස්මුල්ල මාවත	6.09
9(15) III	දිල්ලුම් පෙදෙස	6.09
9(16) III	කහරගහවත්ත පාර	6.09
9(17) III	ජනතා පොල පාර අංක 26 දකුණ පාර	6.09

කොටු අංක 10 (කොටුව පාර)

අනු අං.	මාර්ගය	ගොඩනැගිලි සීමාව (මීටර) පාර ඉඩසේ සිට
10(1) II	රූපසිරි මාවත	6.09
10(2) II	ආලෝකිකාව පාර	6.09
10(3) I	විදුරසිංහ පාර	6.09
10(4) III	විමලවත්ත පාර	6.09
10(5) II	කමිති මාවත	6.09
10(6) II	විදුරසිංහ පාර 1 වන පටුම	6.09
10(7) III	පැහැරවත්ත පාර	6.09
10(8) I	පැහැරවත්ත 1 වන පටුම	6.09
10(9) II	පොත්තේ පොළොව	6.09
10(10) III	පැහැරවත්ත මාවත	6.09
10(11) III	කොටුව පටුම	6.09
10(12) II	පැහැරවත්ත 3 වන පටුම	6.09
10(13) III	පැහැරවත්ත 2 වන පටුම	6.09
10(14) I	පුළුන්කාර මාවත	6.09
10(15) I	සන්නාහනීපිටිය පාර	6.09
10(16) II	උඩනමුල්ල පුළුන්පොළ පටුම	6.09
10(17) III	පුළුන්පොළ 2 පටුම	6.09
10(18) III	ඉරිදාපොළ පාර	6.09
10(19) III	විහාන පාර	6.09
10(20) I	විජේරාමි පාර	6.09
10(21) II	කකත්ත පාර	6.09
10(22) III	ඉම්පාන පාර	6.09
10(23) III	විජේරාමි 1 පටුම	6.09
10(24) III	උඩනමුල්ල පුළුන් මාවත	6.09
10(25) III	සන්නාහනීපිටිය 57 අංක පාර	6.09
10(26) III	විම මෝක්කුළු අංක පාර	6.09
10(27) III	කොටුව 2 පටුම	6.09
10(28) III	පැහැරවත්ත පාර කඩය අංක පාර	6.09
10(29) III	පැහැරවත්ත පුළුන්පොළ පටුම	6.09
10(30) III	පැහැරවත්ත 3 පටුම 58/1 අංක පාර	6.09
10(31) III	කොටුව පාර අතුරු පාර	6.09
10(32) III	පැහැරවත්ත 3 පටුම 58/21 පාර	6.09
10(33) III	පුළුන්පොළ පාර	6.09
10(34) III	විදුරසිංහ පාර විලුඟු කමිහම් අංක පාර	6.09
10(35) III	විදුරසිංහ පාර අංක 60 අංක අතුරු පාර	6.09

ஸ்ரீ ஜெயவர்த்தனபுர கோட்டை மாநகர சபைப்
பிரதேசத்திற்கு உட்பட்ட பகுதிக்கான

அபிவிருத்தித் திட்டம்
2022-2031



நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபை
நகர அபிவிருத்தி மற்றும் வீடமைப்பு அமைச்சு

ஸ்ரீ ஜெயவர்த்தனபுர கோட்டை அபிவிருத்தி திட்டம் 2022-2031 இற்கான அனுமதி

ஸ்ரீ ஜெயவர்த்தனபுர கோட்டை மாநகர சபை அதிகார எல்லைப்பிரதேசத்தினை
உள்ளடக்கிய அபிவிருத்தித் திட்டத்திற்கான அங்கீகாரம்

நகர அபிவிருத்தி மற்றும் வீடமைப்பு அமைச்சர் மஹிந்த ராஜபக்ஷ ஆகிய நான் 1982 இலக்கம் 4 இன் நகர அபிவிருத்தி அதிகாரசபை (நிருத்தப்பட்ட) பிரிவு 8(E) இன் கீழ் ணைக்கு உரித்தாக்கப்பட்ட அதிகாரத்திற்கு அமைய 2022 ஆம் ஆண்டு பங்குனி மாதம் 25 ஆம் திகதி நகர அபிவிருத்தி அதிகாரசபையின் முகாமைத்துவ சபையினால் பரிந்துரைக்கப்பட்டதற்கு அமைய ஸ்ரீ ஜெயவர்த்தனபுர கோட்டை மாநகரசபை அதிகார எல்லைப்பிரதேசத்தினை உள்ளடக்கிய அபிவிருத்தித் திட்டத்திற்கான அனுமதிபினை இத்தால் அங்கீகரிக்கின்றேன்.



மஹிந்த ராஜபக்ஷ (பா.உ.)
நகர அபிவிருத்தி மற்றும் வீடமைப்பு அமைச்சர்

நகர அபிவிருத்தி மற்றும் வீடமைப்பு அமைச்சர்
17 மற்றும் 18 வது மாடிகள்,
"சுரேஸ்டியா"
செத்திபுரவீதி,
பத்தரமுல்லை

2022 ஜூன் மாதம் 27 ஆம் திகதி

வர்த்தமானியப் பிரகடனம்



ශ්‍රී ලංකා ප්‍රජාතාන්ත්‍රික සමාජවාදී ජනරජයේ ගැසට් පත්‍රය

අති විෂය

இலங்கைச் சனநாயக சோசலிசக் குடியரசு வர்த்தமானப் பத்திரிகை

அதிவிசேஷமானது

අංක 2278/11 - 2022 මැයි මස 04 දාටුනි මදාදා - 2022.05.04
2278/11 අංක இலக்கம் - 2022 ஆம் ஆண்டு மே மாதம் 04 ஆந் திகதி புதிப்பீடு

(அரசாங்கத்தின் அதிகாரத்தால் பிரசுரிக்கப்பட்டது.)

பகுதி I : தொகுதி (I)-பொது

அரசாங்க அறிவித்தல்கள்

ஸ்ரீ ஜெயவர்தனபுர கோட்டை மாநகர சபை அதிகார எல்லைப் பிரதேசத்தினை உள்வடக்கிய
அடங்கிவிடும் திட்டத்திற்கான அங்கீகாரம்

நகர அடங்கிவிடும் மற்றும் வீ.எம்.எஃப். அமைச்சர் வழங்கிய ராஜபக்ச ஆய்வு நாம், 1982 ஆம் ஆண்டின் 4 ஆம் இலக்க நகர அடங்கிவிடும் அதிகார சபை (பிறப்பிக்கப்பட்ட பிரிவு 8(E) ஆம் பிரிவில் கீழ் வரலாறு உட்கட்டப்பட்ட அதிகாரத்திற்கு அமைது 2022 ஆம் ஆண்டு மாதம் 25 ஆம் திகதி நகர அடங்கிவிடும் அதிகார சபையின் மூலமாதிரி சமயமாதிரி பரிந்துரைக்கப்பட்டதற்கு அமைது ஸ்ரீ ஜெயவர்தனபுர கோட்டை மாநகர சபை அதிகார எல்லைப் பிரதேசத்தினை உள்வடக்கிய அடங்கிவிடும் திட்டத்திற்கான அனுமதியினை இத்தரம் அங்கீகரிக்கின்றேன்.

மணிக்க ராஜபக்ச,
நகர அடங்கிவிடும் மற்றும் வீ.எம்.எஃப். அமைச்சர்.

நகர அடங்கிவிடும் மற்றும் வீ.எம்.எஃப். அமைச்சர்,
இல. 17 மற்றும் 18 ஆம் மாடிகள்,
"அமைச்சரவை",
ஸ்ரீ கபடுறை வீதி,
பத்தாமுல்லை,
2022, ஏப்ரல் 27.



2A | உணர்வு - (B) வட்டம் - 6 வகை மூலமானதும் கண்டிடை சமயம் 68 சதவீதம் மட்டுமே - 2022.05.04
பகுதி 1 : கோடை (B) - இலங்கை சமையல் கோவில்கள் மூலமாக மத்தியமட்டு மக்களின் - அபிவிருத்தி - 2022.05.04

**ஸ்ரீ ஜெனரல் தனபுர கோட்டை மாநகர சபை அதிகார அம்சம் பிரதேசத்தினை உண்டாக்கி
அபிவிருத்தித் திட்டத்தினை அனுமதி தொடர்பான அறிவித்தல்**

1982 ஆம் ஆண்டின் 4 ஆம் இலக்க நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபை (இலங்கை) சட்டத்தில் திருத்தம். 1978 ஆம் ஆண்டின் 41 ஆம் இலக்க நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபை சட்டத்தில் 8(A) ஆம் பிரிவில் (பிரதேசம் தரப்பட்டது) ஸ்ரீ ஜெனரல் தனபுர கோட்டை மாநகர சபை, அதிகார அம்சம் பிரதேசத்தினை உண்டாக்கி அபிவிருத்தித் திட்டத்தினை, 2022 ஆம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 27 ஆம் திகதி நகர அபிவிருத்தி மற்றும் வீ.சமையல் அமைச்சர் மூலமாக மூலக் குழு மூலம், மூலக் சட்டத்தில் 8(F) ஆம் பிரிவில் சீழ் வட்டம் உருவாக்கப்பட்டது. அதன்பின்னர் அட்டவணை அனுமதிக்கப்பட்டது என அதன் சட்டத்தில் 8(G) இல் பிரதேசம், இலங்கை சமையல் கோவில்கள் மூலமாக மத்தியமட்டு மக்களின் இடத்தை அறிவிக்கப்படுகிறது.

மூலக் குழு மூலம்,
நகர அபிவிருத்தி மற்றும் வீ.சமையல் அமைச்சர்.

நகர அபிவிருத்தி மற்றும் வீ.சமையல் அமைச்சர்,
இல. 17 மற்றும் 18 ஆம் மாடிகள்,
"கொழும்பு",
ஸ்ரீ சுபிரா வீதி,
பக்காவுள்ளம்,
2022, மே 04.

**ஸ்ரீ ஜெனரல் தனபுர கோட்டை மாநகர சபை அதிகார அம்சம் பிரதேசத்தினை உண்டாக்கி
அபிவிருத்தித் திட்டத்தினை அங்கீகரிக்க**

1982 ஆம் ஆண்டின் 4 ஆம் இலக்க திருத்தம். 1978 ஆம் ஆண்டின் 41 ஆம் இலக்க நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபை சட்டத்தில் 8(A) ஆம் பிரிவில் அட்டவணை மூலமாக இலங்கை ஸ்ரீ ஜெனரல் தனபுர கோட்டை மாநகர சபை அதிகார அம்சம் பிரதேசத்தினை உண்டாக்கி தரப்பட்டது. அபிவிருத்தித் திட்டத்திற்கு நகர அபிவிருத்தி மற்றும் வீ.சமையல் அமைச்சர் மூலமாக மூலக் குழு மூலம், மூலக் சட்டத்தில் 8(F) ஆம் பிரிவில் அனுமதிக்கப்பட்டது என அதன் சட்டத்தில் 8(G) இல் பிரதேசம், இலங்கை சமையல் கோவில்கள் மூலமாக மத்தியமட்டு மக்களின் இடத்தை அறிவிக்கப்படுகிறது.

மேலும் ஜெனரல் தனபுர மாநகர சபை தலைமையால்,
தலைமையால்,
நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபை.

2022, மே 04.

05-0016

அத்தியாயம் 07

அபிவிருத்தி வலயங்கள் மற்றும் வலய
விதிமுறைகள்

அத்தியாயம் 07

7.1 அறிமுகம்

அபிவிருத்தி வலயங்கள் மற்றும் வலய விதிமுறைகள்

ஸ்ரீ ஜெயலலிதா கோட்டை அபிவிருத்தித் திட்டமானது அதனுடைய திட்டமீடல் மற்றும் அபிவிருத்தி விதிமுறைகளை அபிவிருத்தி வலயம் மற்றும் வலய விதிமுறைகளுடன் இணைந்ததாக ஒரு உபாயமார்க்க செயற்பாடாக அறிமுகம் செய்வதுடன், இது 2022-2031ஆம் ஆண்டு காலப்பகுதிக்கான நிலப்பாவனைத் திட்டத்தின் நோக்கு, இலக்குகள் மற்றும் உபாயமார்க்கங்களை எட்டும் நோக்கில் உருவாக்கப்பட்டுள்ளது. இந்தத் திட்டமானது மாபு வழி நிலப் பாவனை மற்றும் வலயத் திட்டமீடல் முறைகளிலிருந்து வேறுபட்டதாக அபிவிருத்திச் சேறிவின் அடிப்படையில் தயாரிக்கப்பட்ட அபிவிருத்தியை தீர்மானிக்கும் அமைப்பில், 2022-2031ஆம் ஆண்டு காலப்பகுதிக்காக முன்மொழியப்பட்ட நகர கட்டமைப்பை எட்டும் வகையில் அங்கு உருவாக்கப்படும் அபிவிருத்திக்கான சந்தர்ப்பங்களை உருவாக்குவதற்காகத் தயாரிக்கப்பட்டுள்ளது.

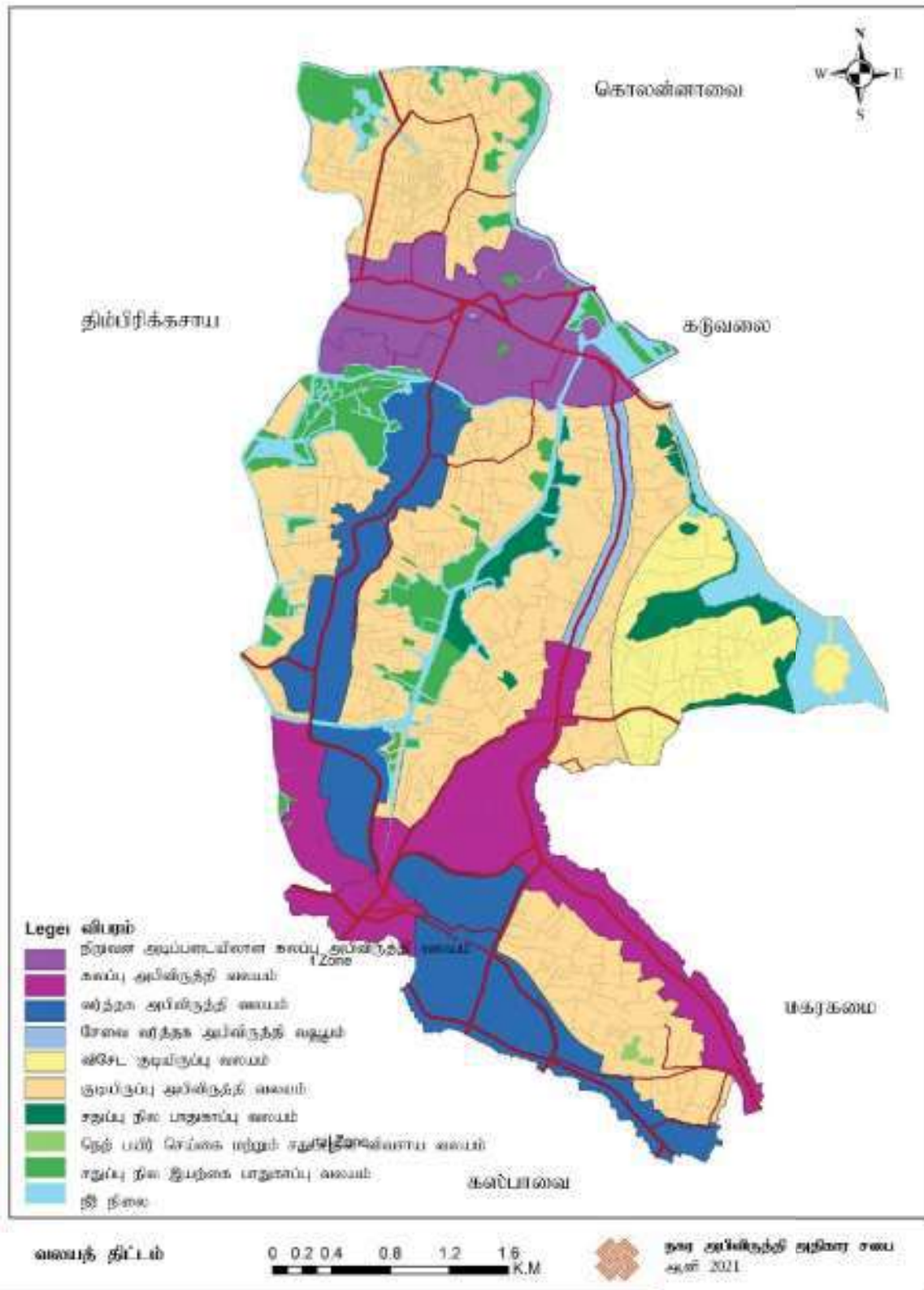
இந்த அத்தியாயம் அபிவிருத்தி வலயங்கள் மற்றும் அதனுடன் தொடர்புபட்ட வலய விதிமுறைகளை விபரிப்பதுடன் அவை, இத் திட்டத்தினால் அமுலாக்கப்படுவதற்கான முன்மொழியப்படுகின்றன விசேடமாக இந்த அத்தியாயம், முன்மொழியப்பட்ட வலயங்கள், வலயப்படுத்தி காரணி, வலயத்தின் எல்லை மற்றும் புனியியல் அமைவிட ஆயத்தொலைவுகள், வலயத்திற்குள் அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைகள் மற்றும் பொதுவான விதிமுறைகளை வீரீலாகத் தருகின்றது. வலயத் திட்டத்தின் தயாரிப்பு மற்றும் அவற்றின் எல்லைகளை தீர்மானிக்கும் செயற்பாடுகள் வீரீலான பல விஞ்ஞான முறையிலான பகுப்பாய்வுகளின் முடிவுகளின் அடிப்படையில் மேற்கொள்ளப்பட்டுள்ளன. வலயங்களினுடைய எல்லைகளை நிர்ணயிக்கும் செயற்பாடு கருதுகோள் திட்டம், அபிவிருத்திக்கான அழுத்தம் சார் பகுப்பாய்வு கற்றாடல் கருணர்வுத் தன்மை பகுப்பாய்வு, குடியிருப்புக்களிற்கான பொருத்தப்பட்டு பகுப்பாய்வு மற்றும் நிலம்சார் ஆற்றல் மற்றும் திறன் சார் பகுப்பாய்வு போன்றவற்றின் அடிப்படையில் தீர்மானிக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும், பிரதான நகரங்களிலிருந்தான தூரம், மற்றும் உட்கட்டமைப்பு வசதிகளின் இருப்பு போன்றவையும் வலய எல்லைகளை நிர்ணயிப்பதில் கவனத்தில் கொள்ளப்பட்டுள்ளன.

கோட்டை அபிவிருத்தித் திட்டம் 2022-2031இன் கொள்கைத் திட்டத்தின் அடிப்படையில், வரைபடம் 7.1 இல் காட்டப்பட்டதற்கமைய இந்தச் சூழலையை ஒன்பது அபிவிருத்தி வலயங்களாக அபிவிருத்தி செய்வதற்கு முன்மொழியப்பட்டுள்ளது.

7.2 அபிவிருத்தி வலயங்கள்

1. நிறுவனங்களின் அடிப்படையிலான கலப்பு அபிவிருத்தி வலயம்
2. கலப்பு அபிவிருத்தி வலயம்
3. வர்த்தக அபிவிருத்தி வலயம்
4. சேவை வர்த்தக அபிவிருத்தி வலயம்
5. குடியிருப்பு அபிவிருத்தி வலயம்
6. விசேட அபிவிருத்தி வலயம்
7. சதுப்பு நிலப் பாதுகாப்பு வலயம்
8. நேரப்பிரிச்செய்கை மற்றும் சதுப்புநில விவசாய வலயம்
9. சதுப்புநில இயற்கை பாதுகாப்பு வலயம்

7.2.1 முன்மொழியப்பட்ட அபிவிருத்தி வலயங்கள்



ஐ் ஜெனரல் தளபு கோட்டை அடங்கித்தித் திட்டம் (2022-2032) தரவரிசை: கோவை, கோவை, கோவை பிரதேசம்

ரைபடம் 7.1: வரைபடி திட்டம் 2022-2031
குறை: கோவை, கோவை பிரதேசம், ஐ் ஜெனரல் தளபு அடங்கித்தித் திட்டம்

7.3 வலயப்படுத்தல் காரணி

மரபுவழியான திட்டமிடல் செயல்முறைக்குப் பதிலாக, முன்பெழியப்பட்ட வலயங்கள், தற்போதுள்ள மற்றும் உருப்பெற்றுள்ளும் நிலப்பாவனையின் போக்கு, மற்றும் செறிவின் அடிப்படையிலான அணுகுமுறை ஆகியவை இத்திட்டத்தின் நயார்ப்பில் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளன. இதனுடாக எதிர்பார்க்கப்பட்ட செறிவின் அடிப்படையிலான அறிவித்தல் செயல்முறை சார்ந்த விளக்கத்துடன் எட்டுவதற்காக உருவாக்கப்பட்டுள்ளது. அறிவித்தல் செயல்முறையின் நிலப்பாப்பளவு அது தொடர்பான வலயத்திற்காக எதிர்பார்க்கப்படும் அறிவித்தல் செறிவின் அடிப்படையில் தீர்மானிக்கப்படுகின்றது.

வலயப்படுத்தல் காரணி ஆனது, அவைசார் குழுவின் மேம்பட்ட வேண்டிய அறிவித்தலின் மட்டத்தின் அடிப்படையில் கீழே தரப்பட்ட காரணிகளிற்கு அமைவாக வரையறை செய்யப்பட்டுள்ளது.

- உள்நாட்டுப் பகுதியின் கற்றாடல் / காலச்சாரக் கருணர்வுத் தன்மை
- உட்கட்டமைப்பு வசதிகளின் பரம்பல் (அணுகு விகிதம், நிர்வாகம், வடிவமைப்பு மற்றும் கழிவு நிர்வாகம்)
- முன்பியல் அமைவிட நிலைமைகள், குறித்த பகுதியின் உச்சக் கோள்ளளவுடன் ஒப்பிடுகையில் சனத்தொகைச் செறிவு



உரு 7.1: வலயப்படுத்தல் காரணியைத் தீர்மானித்தல்
மூலம்: நகர அறிவித்தல் அறிவுரை சபை, 2021

அபிவிருத்தி வலயம்	உபவலயம்	வலயப்படுத்தி-தற் காரணி
நிறுவனங்களின் அடிப்படையிலான கலப்பு அபிவிருத்தி வலயம்	உயர் செறிவு கலப்பு அபிவிருத்தி வலயம்	3.25
	நடுத்தரச் செறிவு கலப்பு அபிவிருத்தி வலயம்	3.00
கலப்பு அபிவிருத்தி வலயம்	உயர் செறிவு கலப்பு அபிவிருத்தி வலயம்	3.25
	நடுத்தர செறிவு கலப்பு அபிவிருத்தி வலயம்	2.75
வர்த்தக அபிவிருத்தி வலயம்		2.75
சேவை வர்த்தக அபிவிருத்தி வலயம்		2.75
குடியிருப்பு அபிவிருத்தி வலயம்		2.75
விசேட அபிவிருத்தி வலயம்	பாராஜூமன்ற வலயம் 1	-
	பாராஜூமன்ற வலயம் 2	-
	பாராஜூமன்ற வலயம் 2	2.25
சதுப்புநில பாதுகாப்பு வலயம்		
நெற்பயிற்சிசெய்கை மற்றும் சதுப்புநில விவசாய வலயம்		0
சதுப்பு நில இயற்கை பாதுகாப்பு வலயம்		0
நீர் நிலைகள்		0

அட்டவணை 7.1: வலயப்படுத்திற் காரணி
மூலம்: கொழும்பு பெருநகர பிரதேசியல் நிதியு, நகர அபிவிருத்தி ஆணை சபை, 2021

அபிவிருத்திக்காக அனுமதிக்கப்பட்ட தளப்பரப்பு விவரம்: 2021ஆம் ஆண்டு ஆடி மாதம் 8 ஆம் திகதி 2235/54 ஆம் இலக்க விசேட வர்த்தமானியில் பிரசுரிக்கப்பட்ட புதிய திட்டமீடல் மற்றும் அபிவிருத்தி விதிமுறையின், அட்டவணை 6 படிவம் "அ" மற்றும் "ஆ" இல் பட்டியலிடப்பட்டதற்கிணங்க, கோட்டை அபிவிருத்தித் திட்டத்தில் வழங்கப்பட்ட வலயப்படுத்திற் காரணிக்கு அமைவாக முடிவுசெய்யப்படும்.

திறந்த வெளிகளிற்கான தேவைப்பாடு மேலே குறிப்பிடப்பட்ட வர்த்தமானியின் அட்டவணை "உ" இற்கமைவாகவும் கோட்டை திட்டத்தின் விதிமுறைகளிற்கு அமைவாகவும் தீர்மானிக்கப்படும்.

7.3.1 ஒவ்வொரு வலயத்திற்குமான வலயக் காரணி

ஸ்ரீ ஜெயலக்ஷ்மி கோட்டை ஆளது நகர அபிவிருத்திப் பிரதேசமாக 1978.09.30 இல் வர்த்தமானி இலக்கம் 38/16 இன்படி 1978ஆம் ஆண்டு 41ஆம் இலக்க நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபைச் சட்டமூலத்தின் ஏற்பாடுகளின் அடிப்படையில் பிரகடனப்படுத்தப்பட்டுள்ளது. மேலும், கீழே பட்டியலிடப்பட்ட விதிமுறைகள் மேலே குறிப்பிடப்பட்ட பிரகடனப்படுத்தப்பட்ட பகுதியின் அனைத்து பரப்பிற்கும் பிரயோகிக்கப்படுகின்றது.

முன்மொழியப்பட்ட கோட்டை அபிவிருத்தி திட்டத்திற்கான பொதுவான வலய விதிமுறைகள், கீழே தரப்பட்டுள்ளன.

1. இந்த விதிமுறைகள் மற்றும் வழிகாட்டல்கள், 1978.09.30 இல் வர்த்தமானி இலக்கம் 38/16 இன்படி 1978ஆம் ஆண்டு 41ஆம் இலக்க நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபைச் சட்டமூலத்தின் ஏற்பாடுகளின் அடிப்படையில் பிரகடனப்படுத்தப்பட்ட ஸ்ரீ ஜெயலக்ஷ்மி கோட்டை மாநகர சபை நிர்வாக எல்லைக்கு உட்பட்ட அனைத்துப் பகுதிகளிக்கும் பிரயோகிக்கப்படுகின்றது.
2. இந்த அபிவிருத்தித் திட்டத்தின் வலய விதிமுறைகளி்றத மேலதிகமாக, நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபையினால் 2021 ஆம் ஆண்டு ஆடி மாதம் 8 ஆம் திகதி 2235/54ஆம் இலக்க வர்த்தமானியில் பிரசுரிக்கப்பட்ட திட்டமிடல் மற்றும் அபிவிருத்தி விதிமுறைகள், ஸ்ரீ ஜெயலக்ஷ்மி கோட்டை மாநகராட்சி எல்லைக்கு உட்பட்ட அனைத்துப் பகுதிகளிக்கும் பிரயோகிக்கப்படுகின்றது.
3. கட்டிட அபிவிருத்தி அனுமதிக்களை வழங்கல் தொடர்பான விடயங்களில், குறிப்பிட்ட நிலத் துண்டு ஒன்றிற்கு அனுமதிக்கப்படக்கூடிய குடிசை அல்லது அனுமதிக்கப்படக்கூடிய அத்கம்பர்ச தளங்களின் எண்ணிக்கை பட்டியல் "அ" மற்றும் பட்டியல் "ஆ" இ்றது அமைகவாக இருப்பதுடன் திறந்த நிலப் பகுதியின் பரப்பளவு பட்டியல் "உ" இ்றது அமைகவாக இருத்தல் வேண்டும்.
4. வலய விதிமுறையில் குறைந்தபட்ச காணித்துண்டின் பரப்பளவு குறிப்பிடப்படாத சந்தர்ப்பங்களில் அபிவிருத்திக்கான அனுமதிக்களை வழங்கும் போது காணித்துண்டின் குறைந்தபட்ச பரப்பளவாக 150m² பேணப்படவேண்டும்.
5. நி்ற நிலைகளின் எல்லையில் அபிவிருத்திச் செயற்பாடு செய்யப்படும் சந்தர்ப்பத்தில், அனைத்து கட்டிடங்களும் அனுமதி விதியின் எல்லையிலுள்ள காணித்துண்டின் முகப்புப் பகுதியில் குறைந்தது 4%பகுதி திறந்த வெளியாகவும் அவை விதியிலிருந்து நி்ற நிலை வரை தடையற்ற காட்சிப் புலத்தை கொண்டதாகவும் அமையும் வகையில் கட்டுமானங்களி்ற பகுதியாக பேணப்படவேண்டும்.
6. கட்டிடத்தின் காணித்துண்டு நி்ற நிலை அல்லது சதுப்பு நிலம் ஒன்றை அணிமத்ததாக அமையும் சந்தர்ப்பத்தில் அதன் நிலப்பரப்பில் குறைந்தபட்சம் 10% ஆன பரப்பளவி்றது பசுமையான தரைத்தி்றறை வடிவமைப்பு திட்டம் முன்மொழியப்பட வேண்டும்.
7. கோட்டை அபிவிருத்தித் திட்டத்தில் தாழ்நிலம், நெற்பயிர்ச்செய்கை நிலம், போன்ற நெற்பயிர்ச்செய்கை மற்றும் சதுப்புநில விவசாய வலயம், மற்றும் சதுப்புநில இயற்கை பாதுகாப்பு வலயம் ஆகியவற்றில் இனங்காணப்பட்ட அனைத்து நிலப்பகுதிகளும் நி்றத்தேக்க மற்றும் நி்றியல் கட்டுப்பாட்டுப் பகுதிகளாகப் பேணப்படவேண்டும் (UDA இனால் செயற்திட்டங்களி்றகான இனங்காணப்பட்ட பகுதிகள் தனி்றந்த அனைத்துப் பகுதிகளும்)
8. குறிப்பிட்ட நிலப்பகுதியானது கோட்டை அபிவிருத்தித் திட்டத்தில் விசேடமாக ஒதுக்கப்பட்ட நிலப்பாலைகளுக்கு மட்டுப்படுத்தப்படாமல், அந்த நிலப்பகுதியானது அதற்கான ஒதுக்கப்பட்ட பாலைகளுக்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட முடியும்.
9. அதிகார சபையானது குறிப்பிட்ட அபிவிருத்திக்கான நிலப் பகுதியை, விசேட செயற்திட்டப் பகுதியாக, மீள் அபிவிருத்திப் பகுதியாக, மத்திய வர்த்தகப் பகுதியாக, காட்சிப்புல சௌந்தரிய பகுதியாக, பாதுகாக்கப்பட்ட அல்லது கருணர்வுப் பகுதியாக அல்லது வேறு வகையான பகுதியாக இனங்காணும் பொழுது, அவை அவற்றி்றகான விசேட விதிமுறைகளுடன் பிரகடனப்படுத்தப்பட முடியும்.
10. அபிவிருத்தி முன்மொழிவுகளின் அடிப்படையில், கோட்டை அபிவிருத்திப் பிரதேசத்தில் அமைந்துள்ள தொல்லியல் முக்கியத்துவம் வாய்ந்த பகுதிகள் மற்றும் அமைவிடங்களை பாதுகாப்பதற்கு, அபிவிருத்தி செய்வதற்கு அல்லது மாற்றி அமைப்பதற்கான முடிவுகளை, அவற்றின் விசேடத்தன்மையின் அடிப்படையில் இலக்கை தொல்பொருளியல் திணைக்களம் மற்றும் தொடர்புபட்ட நிறுவனங்களின் அனுமதிப்புடன், மேற்கொள்வதற்கான அதிகாரத்தை இந்த அதிகார சபை கொண்டுள்ளது.

11. அனைத்து நீர் ஆதாரங்களும் அவற்றுடன் தொடர்புபட்ட நிறுவனங்கள், சட்டங்கள் மற்றும் வர்த்தமானி வெளியீடுகளிற்கு அமைவாக, அவற்றிற்கான ஒதுக்கப்படுகிற அளவு பராமீட்டர்கள் கட்டப்படவேண்டும்.
12. காணித்துண்டின் பின்புற பின்னடைவு ஒதுக்கப் பகுதியில் ஆண்டு மொத்தப்பரப்பளவில் 50% இற்கு மேற்படாத வகையில் நிச்சல்த் தடாகம் அனுமதிக்கப்படலாம்.
13. குறிப்பிட்ட கட்டிடம் ஒன்றிற்கு சூரிய கல மின்சக்தி பயன்படுத்தப்படும் சந்தர்ப்பத்தில், சமதளமான கரைப்பகுதியில் சூரிய மின்சக்தி தகடுகள் பொருத்தப்படவேண்டி இருப்பின் அவ்வாறான கரையில்லிருந்து அலை பொருத்தப்படும் அதிவட்ச உயரம் 1.2m இற்கு மேற்படாததாக இருத்தல் வேண்டும்.
14. எந்தவொரு அபிவிருத்தியிலும் தூண்களின் மீது உயர்த்தப்படும் பரம்ப தூக்கிகள் பயன்படுத்தப்படும் சந்தர்ப்பத்தில், தகையெற்று நபரின் பரிந்துரையுடன், போதுமான முன்கூட்டிய காப்பீட்டுடன், தொடர்புபட்ட அனுமதியை வழங்கும் நிறுவனத்திடமிருந்தான விசேட அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.
15. மதுபான சாலைகளிற்கான அனுமதிகள் வழங்கப்படும் போது அலை பாடசாலைகள் மற்றும் சமயத் தலங்களிலிருந்து 500m சுற்றளவிற்கு வெளியே அமையும் வகையில் அமைவிடம் இருத்தல் வேண்டும்.
16. எஃபோரூள் நிறப்பு நிலையங்களிற்கான குறைந்தபட்ச காணித்துண்டின் விலத்திணம் 1000m² ஆகவும் பாதைஒரத்திவான காணியின் குறைந்தபட்ச முகப்பு 100ft ஆகவும் அமைய வேண்டும்.
17. பாடசாலைகள், கல்வி நிலையங்கள் மற்றும் மருத்துவ மனைகளிற்காக அனுமதிக்கப்படும் உயர்ந்த பட்ச தளப்பரப்பு விகிதம் 50% ஆகும்.
18. சாதிப்பிக்கப்பட்ட நிலஅளவை வரையடத்தில் காட்டப்பட்ட அணுகு விதியின் அகலம் 3அ இற்கும் குறைவாக இருக்கும் சந்தர்ப்பத்தில், அந்தக் காணித் துண்டிற்காக வேறு அணுகு விதிகள் ஏதாவும் காணப்படாத சந்தர்ப்பத்தில், முன்பெழுப்பப்பட்ட காணித்துண்டிலிருந்து போதுமான விதி ஒதுக்கத்தை பெற்றுக்கொண்டு அதை விதிஒதுக்கமாக பெறுவதற்கான அதிகாரத்தை இந்த அதிகார சபை கொண்டுள்ளது.
19. நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபையின் பிரதான திட்டமிடல் குழுவானது, அனுமதிக்கப்பட்ட திட்டம், அபிவிருத்தி அல்லது கட்டுமான விதிமுறை அவற்றின் அந்தந்தத்தை முடிவெடுத்தல் அல்லது அவற்றின் பகுதியளவான பயன்பாடு தொடர்பான இறுதி முடிவெடுக்கும் அதிகாரத்தை கொண்டுள்ளது.
20. எந்தவொரு நிலப்பகுதியோ அல்லது கட்டிடமோ அபிவிருத்தி அனுமதிப் பத்திரம் ஒன்றால் அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனை தவிர்ந்த எந்தவொரு பாவனைக்கும் உட்படுத்தப்பட முடியாது.
21. அனைத்து திட்டமிடல் மற்றும் அபிவிருத்தி வலயங்களும் ஒரைய சட்டரீதியான அதிகாரமுடைய நிறுவனங்களிற்கான சட்டங்கள் மற்றும் வர்த்தமானி வெளியீடுகளின்னால் விதிக்கப்பட்ட விதிகளிற்கு உட்படவேண்டும்.
22. அனைத்து சமீக்கலுப் பலகைகள் மற்றும் விளம்பரப் பலகைகளும், விதிக்க செங்குத்தாகவும் கட்டிடத்தின் நேற்றுப்பாட்டை மறைக்காதவகையிலும் அமைக்கப்பட வேண்டும். மேலும் அவ்வாறான பலகைகள் வாகன நெரிசலை ஏற்படுத்தும் வகையில், விதி விபத்துக்களை ஏற்படுத்தும் வகையில், மற்றும் இயற்கை ஏழ்சை பாதிக்கும் வகையில் விசேடமாக எல்லைச் சுவர் மற்றும் இயற்கைக் காட்சிகள் சார்ந்து அனுமதிக்கப்பட மாட்டாது.
23. நெற்செய்கை நிலங்கள், ஈ நிலங்கள், தாழ் நிலங்கள், சதுப்பு நிலங்கள், அல்லது அவையொன்று பிரதேசங்கள் / பொதுவாக்கள் பொழுதுபோக்கிற்காக திறந்த வெளி அபிவிருத்திகளை செய்வதற்காக கோட்டை திட்டம் அல்லது வலயத் திட்டத்தில் இனக்காணப்பட்ட பகுதிகளின் அபிவிருத்திக்கு பூர்வாங்க திட்டமிடல் சிபாரிசு பெறப்படவேண்டும்.
24. வதிவிடம் அல்லாத அபிவிருத்தியின் போது குறைந்தபட்ச விதி அகலம் 9m இலும் குறைவாகவும் 6m இற்கு குறைவாமலும் இருக்கும் சந்தர்ப்பத்தில், அப்பகுதியின் அபிவிருத்தியின் போக்கு, நிலப்பாவனை, அபிவிருத்தியின் வகை, தற்போதுள்ள விதியின் சேவை வழங்கல் மட்டம், ஆகியவற்றை அடிப்படையாகக் கொண்டு, பூர்வாங்க திட்டமிடல் சிபாரிசிற்கு அமைய குறித்த காணித்துண்டிலிருந்து பெறப்பட்ட நிலத்துண்டை 9m வரை பாதையை அகலப்படுத்துவதற்காகப் பயன்படுத்துவதற்கான அதிகாரத்தை இந்த அதிகார சபை கொண்டுள்ளது.
25. நெற்பயிர்ச்செய்கை மற்றும் விவசாய வலயத்தில் காணப்படும் பொருத்தமான அணுகு விதியைக் கொண்டு மேட்டு நிலப்பகுதியில், பூர்வாங்க திட்டமிடல் சிபாரிசின் அடிப்படையில் தொடர்புபட்ட அதிகார சபை / நிறுவனங்களின் வழிகாட்டல்கள் மற்றும் அனுமதிகளின் வதிவிட மற்றும் இயற்கைக்கு ஒத்தசையும் அபிவிருத்திகளை செய்வதற்கு அனுமதிக்கப்படுகின்றது.

26. வலயத் திட்டத்தில் அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைக்காக பட்டியலிடப்படாத எந்தவொரு பாவனைக்கான அனுமதியையும் வழங்குவதற்கான இறுதி அதிகாரத்தை இந்த அதிகார சபை கொண்டுவந்து.
27. ஒரு காணித் துண்டானது இரண்டு அல்லது இரண்டுதரம் மேற்பட்ட வலயங்களினால் அமையும் பொழுது, அந்தக் காணித்துண்டிற்கு பொருத்தமான வலயமாக அதற்கான பிரதான நுழைவு வழி அமைந்துள்ள வலயம் தேர்வுசெய்யப்படும். இரண்டு வீதிகள் சமமான அகலத்துடன் மேற்கூறிய வகையில் அமைக்கப்பெறின், அதிகளவு வீதிஓர முகப்பின் அகலத்தை கொண்ட வீதிப்பகுதிக்கான வலயம் அக் காணித்துண்டிற்கான வலயமாக தேர்வுசெய்யப்படும்.
28. குறிப்பிட்ட வலயத்தினால் ஏற்கனவே பாவனைக்கு உட்படுத்தப்பட்டுள்ள நிலம் பாவனை அதற்கான அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனையாக இல்லாத சந்தர்ப்பத்தில் அல்லாறான பட்டியலிடப்படாத பாவனை, ஏற்கனவே இருந்த பாவனை மட்டத்திற்கு மட்டும் மட்டுப்படுத்தப்பட்டதாக தொடர அனுமதிப்பதற்கு மட்டும் கருதப்படமுடியும். அல்லாறான பாவனையை அதிகரிப்பதற்கான எந்தவொரு அனுமதியும் வழங்கப்படமாட்டாது.
29. வலயத் திட்டத்தில் காணிக்கப்பட்ட எல்லைகள் பௌதிக எல்லைகள் மற்றும் புலியியல் ஆள்கூற்று கணியங்களினால் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளன. இவற்றில் ஏதாவது வேறுபாடு இணக்கமானபடி சந்தர்ப்பத்தில் பௌதிக எல்லை வலயத்திற்கான எல்லையாக முடிவெடுக்கப்படும். எல்லாறாயினும், வலய எல்லை சார்பான இறுதி முடிவு இந்த அதிகாரசபையால் எடுக்கப்படும்.
30. வலய எல்லையாக நுழைவு வழிஒன்று அமையும் சந்தர்ப்பத்தில் காணித் துண்டு ஒன்றின் முதல் துண்டு அந்த வீதியை எல்லையாக கொள்ளும் பொழுது அந்த முழு காணித்துண்டுமே அந்த முதல் துண்டின் வலயத்தினாலேயே உள்ளடக்கப்படும். ஒரு காணித்துண்டின் பிற்பகுதியில் அமைந்துள்ள காணித்துண்டு ஒன்று முதற் காணித்துண்டுடன் இணைக்கப்பட்ட தனித் துண்டாக அனுமதிக்கப்படும் சந்தர்ப்பத்தில், இறுதியாக ஒன்று சேர்க்கப்பட்ட காணித் துண்டின் எல்லை தொடர்புபட்ட வலய எல்லையாக கருதப்படும்.
31. ஒரு காணித்துண்டு இரண்டு உள்ளூராட்சி சபைகளின் எல்லைகளால் பிரிக்கப்படும் பொழுது, அக்காணித் துண்டிற்கான பிரதான நுழைவு வீதி அமைந்துள்ள உள்ளூராட்சிப் பகுதிக்கான வலயத்தை அக் காணித்துண்டிற்கான வலயமாக இந்த அதிகார சபையினால் முடிவெடுக்கப்படும்.
32. குடியிருப்பு வலயம் மற்றும் வீசே அபிவிருத்தி வலயம் தனித்தனியே வலயங்களில் சட்டரீதியாக தேவைப்படும் வாகனத் தரிப்பிட வசதிகளை வழங்க முடியாத சந்தர்ப்பத்தில், சட்டரீதியான வாகனத் தரிப்பிடத்திற்கான தேவைப்பட்ட 25% வரையான சேவைக் கட்டணத்தின் கீழ், நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபையின் 2021-07-08ஆம் திகதி 2235/54ஆம் இலக்க, வீசே வர்த்தமானியின் அட்டவணை 2 இன் அடிப்படையில் அனுமதி வழங்கப்பட முடியும். எல்லாறாயினும், விவரம் அபிவிருத்தியின் பொழுது சட்டரீதியான வாகனத் தரிப்பிட ஒப்புகளை போதுமானதாக உறுதிப்படுத்துவதற்கான கடினப்பாட்டை உணரும் சந்தர்ப்பத்தில், வாகனத் தரிப்பிடங்களின் எண்ணிக்கையை தீர்மானிப்பதற்கான அதிகாரம் இந்த அதிகாரசபையிடம் உள்ளது.
33. புதிய மயானங்கள் / சடுகாடுகளை அமைப்பதற்கான எந்தவொரு அனுமதியும் வழங்கப்படாத அதேவேளை தற்போதுள்ள மயானங்களை மேம்படுத்துவதற்கு மட்டும் அனுமதிக்கப்படுகின்றது.
34. சதுப்பு நிலம் சார்பான எந்தவொரு பிரச்சனையும் உருவாகும் சந்தர்ப்பத்தில், கமநல சேவைகள் தணைக்களம், மத்திய சுற்றுமலர் அதிகார சபை, இலங்கை காணி அபிவிருத்தி கட்டுத்தாபனம், நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபையின் சுற்றுமலர் மற்றும் தரைத்தீர்வு வடிவமைப்பு பிரிவு ஆகிய நிறுவனங்களுடன் இணைந்த கண்காணிப்பின் அடிப்படையில் நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபையின் திட்டமிடல் குழு முடிவெடுப்பதற்கான அதிகாரத்தை கொண்டுவந்து.

அத்தியாயம் 08

வலய விதிமுறைகள்

அத்தியாயம் 08 8.1 நிறுவனங்களின் அடிப்படைபிளான கலப்பு அபிவிருத்தி வலயம்

வலய விதிமுறைகள்

பிரதான வலயத்தின் பெயர்	நிறுவனங்களின் அடிப்படைபிளான கலப்பு அபிவிருத்தி வலயம்	
வலயத்தின் எல்லை	பின்னிணைப்பு இல. 03 இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது	
உப வலயத்தின் பெயர்	உயர் செறிவு வலயம்	நடுத்தர செறிவு வலயம்
வலய இலக்கம்	IBMDZ01	IBMDZ02
வலய காரணி	3.25	3.00
அனுமதிக்கப்பட்ட உயர் FAR/ தளங்களின் எண்ணிக்கை	அட்டவணை 6 படிவம் 'அ' மற்றும் 'ஆ' இற்கு அமைவாக இருத்தல் வேண்டும்	
அனுமதிக்கப்பட்ட அதிகபட்ச நில முடுகை	(நகர அபிவிருத்தி அதிகாரசபையின் 2021.07.08 ஆம் திகதி இல. 2235/54 வந்தமாளிக் அமைவாக)	
திறந்த வெளிகள்	அட்டவணை 6 படிவம் 'உ' இற்கு அமைவாக இருத்தல் வேண்டும்	
காணி உபபிரிசைட்டலின் போதாக குறைந்தபட்ச நிலப் பரப்பளவு	150 Sq.m	
அனுமதிக்கப்பட்ட நிலப் பாவணைகள்	பிரதான பாவனை	அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனை (அட்டவணை ஊ - அட்டவணை 8.10 இற்கமைய அனுமதிக்கப்பட்ட பாவணைகளிற்கு அமைவாக இருப்பதுடன் அவற்றிற்கான குறைந்த நிலப்பரப்பளவும் இருத்தல் வேண்டும்)
	1. வதிவிடம்	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. சுகாதாரம்	1,2,3,4,5,6,7,9,10
	3. அலுவலங்கள் மற்றும் நிறுவனங்கள்	1,2,3,4,5,6,7,8
	4. வர்த்தகம்	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21
	5. கல்வி	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
	6. வாடிக்கையாளர் சேவை	1,2,3,4,5
	7. சுற்றுலா	1,2,3,4,5,6,7,8
	8. சமூகசேவை மற்றும் சமய	1,2,3,4
	9. கைத்தொழில்	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
	10. பொழுதுபோக்கு	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11. ஏனையவை	1,2,3	
வலயத்திற்கான விசேட விதிமுறைகள்	ஸ்ரீ ஜெயலக்ஷ்மி டீல்டர்ஸ் டீல்டர்ஸ் சைடில் இது மருங்கிலும் விதியோர சமீக்கைப் பலகைகள் அனுமதிக்கப்பட மாட்டாது.	

3.2 கலப்புப் ஢ாவணை அலிவிருத்தி வலயம்

஢ிரதான வலயத்தின் ஢ெயர்	கலப்புப் ஢ாவணை அலிவிருத்தி வலயம்	
வலயத்தின் எல்லை	஢ின்னினனுப்பு இல. 03 இல் குற஢்ப்பிட஢்ப்ட்டுள்ளது	
உ஢ வலயத்தின் ஢ெயர்	உ஢யர் செறிவு கலப்பு ஢ாவணை அலிவிருத்தி வலயம்	நடுத்தர செறிவு கலப்பு ஢ாவணை அலிவிருத்தி வலயம்
வலய இலக்கம்	MDZ 01	MDZ 02
வலய கரரணி	3,25	2,75
அனுமதிக்க஢்ப்பட்ட உ஢யர் FAR/ தளங்களின் எண்ணிக்கை	அட்டவணை 6 ஢டிவம் "அ" ஢ற்றும் "ஆ" இற்கு அலலவாக இருத்தல் வேண்டும்	
அனுமதிக்க஢்ப்பட்ட அதிக- ஢ட்ச நில ஸூடுகை	அட்டவணை 6 ஢டிவம் "உ" இற்கு அலலவாக இருத்தல் வேண்டும்	
திறந்த வெளிகள்	அட்டவணை 6 ஢டிவம் "உ" இற்கு அலலவாக இருத்தல் வேண்டும்	
காணி உ஢஢ிரிகையிடலின் ஢ோதாக குறைந்த஢ட்ச நிலப் ஢ர஢்பளவு	150 Spm	
அனுமதிக்க஢்ப்பட்ட நிலப் ஢ாவணைகள்	஢ிரதான ஢ாவணை	அனுமதிக்க஢்ப்பட்ட ஢ாவணை (2.10இல் அனுமதிக்க஢்ப்பட்ட ஢ாவணைகளிற்கு ஏற்ப அலலவதுடன் குறைந்தளலான இடப் ஢ர஢்பளவையும் கலாண்டிருக்க வேண்டும்)
	1. வதிவிடம்	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. ககாதரம்	1,2,3,4,5,6,7,9,10
	3. அலலவலகம் ஢ற்றும் நிறுவனங்கள்	1,2,3,4,5,6,7,8
	4. வர்த்தகம்	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21
	5. கல்வி	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
	6. வரடிககையாளர் சேவை	1,2,3,4,5
	7. அற்றலா	1,2,3,4,5,6,7,8
	8. சலூகசேவை ஢ற்றும் சலயம்	1,2,3,4
	9. கைத்தொழில்	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
	10. ஢ொழுது஢ி- ஢ாக்கு	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11. ஏணயவை	1,2,3	

8.3 வர்த்தக அபிவிருத்தி வலயம்

பிரதான வலயத்தின் பெயர்	வர்த்தக அபிவிருத்தி வலயம்	
வலயத்தின் எல்லை	பின்னிணைப்பு இல. 03 இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது	
வலய இலக்கம்	CDZ 01	
வலய காரணி	2.75	
அனுமதிக்கப்பட்ட உயர் FAR/ தளங்களின் எண்ணிக்கை	அட்டவணை 6 படிவம் "அ" மற்றும் "ஆ" இற்கு அமைவாக இருத்தல் வேண்டும்	
அனுமதிக்கப்பட்ட அதிக-பட்ச நில ரூடுகை	அட்டவணை 6 படிவம் "உ" இற்கு அமைவாக இருத்தல் வேண்டும்	
திறந்த வெளிகள்	அட்டவணை 6 படிவம் "உ" இற்கு அமைவாக இருத்தல் வேண்டும்	
காணி உயிரிசையிடலின் போதாக குறைந்தபட்ச நிலப் பரப்பளவு	150 Sq.m	
அனுமதிக்கப்பட்ட நிலப் பாவனைகள்	பிரதான பாவனை	அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனை (அட்டவணை ன - 8.10 இல் அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைகளுக்கு அமைவாகவும் குறைந்தளவு நிலப்பரப்பை கொண்டதாகவும் இருத்தல் வேண்டும்)
	1. வதிவிடம்	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. கடைதாரம்	1,2,3,4,5,6,7,9,10
	3. அலுவலகம் மற்றும் நிறுவனங்கள்	1,2,3,4,5,6,7,8
	4. வர்த்தகம்	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21
	5. கல்வி	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
	6. வாடிக்கையாளர் சேவை	1,2,3,4,5
	7. சற்றுலா	1,2,3,4,5,6,7,8
	8. சமூகசேவை மற்றும் சமயம்	1,2,3,4
	9. கைத்தொழில்	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
	10. பொழுதுபோக்கு	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11. ஏனையவை	1,2,3	

3.4 சேவை வர்த்தக அபிவிருத்தி வலயம்

பிரதான வலயத்தின் பெயர்	சேவை வர்த்தக அபிவிருத்தி வலயம்	
வலயத்தின் எல்லை	பின்னிணைப்பு இல03 இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது	
வலய இலக்கம்	SCDZ	
வலய காரணி	2.75	
அனுமதிக்கப்பட்ட உயர் FAR/ தளங்களின் எண்ணிக்கை	அட்டவணை 6 படிவம் "அ" மற்றும் "ஆ" இற்கு அமைவாக இருத்தல் வேண்டும்	
அனுமதிக்கப்பட்ட அதிக-பட்ச நில ரூடுகை	அட்டவணை 6 படிவம் "உ" இற்கு அமைவாக இருத்தல் வேண்டும்	
திறந்த வெளிகள்	அட்டவணை 6 படிவம் "உ" இற்கு அமைவாக இருத்தல் வேண்டும்	
காணி உயிரிகையிடலின் போதாக குறைந்தபட்ச நிலப் பரப்பளவு	150 Sq.m	
அனுமதிக்கப்பட்ட நிலப் பாவனைகள்	பிரதான பாவனை	அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனை (அட்டவணை ன - 8.10 இல் அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைகளைக் குறைந்தபட்ச நிலப்பரப்பை கொண்டதாகவும் இருத்தல் வேண்டும்)
	1. வதிவிடம்	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. கடைதரம்	1,2,3,4,5,6,7,9,10
	3. அலுவலகம் மற்றும் நிறுவனங்கள்	1,2,3,4,5,6,7,8
	4. வர்த்தகம்	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19
	5. கல்வி	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
	6. வாடிக்கையாளர் சேவை	1,2,3,4,5
	7. சற்றுலா	1,2,3,4,5,6,7,8
	8. சமூகசேவை மற்றும் சமயம்	1,2,3,4
	9. கைத்தொழில்	1,2,3,4,5,6,7,8,12,13,14,17,
	10. பொழுதுபோக்கு	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11. ஏனையவை	1,2,3	

8.5 குடியிருப்பு அபிவிருத்தி வலயம்

பிரதான வலயத்தின் பெயர்	குடியிருப்பு அபிவிருத்தி வலயம்	
வலயத்தின் எல்லை	பின்னிணைப்பு இல03 இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது	
வலய இலக்கம்	RZ	
வலய காரணி	2.25	
அனுமதிக்கப்பட்ட உயர் FAR/ தளங்களின் எண்ணிக்கை	அட்டவணை 6 படிவம் "அ" மற்றும் "ஆ" இற்கு அமைவாக இருத்தல் வேண்டும்	
அனுமதிக்கப்பட்ட அதிகப்பட்ச நில ரூடுகை	அட்டவணை 6 படிவம் "உ" இற்கு அமைவாக இருத்தல் வேண்டும்	
திறந்த வெளிகள்	அட்டவணை 6 படிவம் "உ" இற்கு அமைவாக இருத்தல் வேண்டும்	
காணி உயிரிகையிடலின் போதாக குறைந்தபட்ச நிலப் பரப்பளவு	150 Sq.m	
அனுமதிக்கப்பட்ட நிலப் பாவனைகள்	பிரதான பாவனை	அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனை (2.10இல் குறிப்பிடப்பட்ட அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைக்கு ஏற்றதாகவும் குறைந்தளவு நிலப்பரப்பை கொண்டதாகவும் அமையவேண்டும்)
	1. வதிவிடம்	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. ககாதாரம்	2,3,6,7,10
	3. அலுவலகம் மற்றும் நிறுவனங்கள்	1,2,3,4,5,6,7,8
	4. வர்த்தகம்	2,4,5,7,8,11,12,13,14,18,19
	5. கல்வி	1,9,11
	6. வாடிக்கையாளர் சேவை	1,2,4,5
	7. சற்றுலா	3,4,5,6,7
	8. சமூகசேவை மற்றும் சமயம்	1,2,3,4
	9. கைத்தொழில்	1,2,3,4,5,6,7, 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
	10. பொழுதுபோக்கு	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11. ஏனையவை	1,2,3	

3.6 விசேட அபிவிருத்தி வலயம்

பிரதான வலயத்தின் பெயர்	விசேட அபிவிருத்தி வலயம்		
வலயத்தின் எல்லை	யின்னென்பது இல03 இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது		
உய வலயத்தின் பெயர்	விசேட அபிவிருத்தி வலயம் 1 - 500அ	விசேட அபிவிருத்தி வலயம் 2 - 500அ - பெளதிக எல்லை	விசேட அபிவிருத்தி வலயம் 3 - பெளதிக எல்லை - 100அ
வலய நிலக்கடம்	SRZ 01	SRZ 02	SRZ 03
வலய காரணி			2.25
அனுமதிக்கப்பட்ட உயர் FAR/ தளங்களின் எண்ணிக்கை	G+1	G+2	அட்டவணை 6 படிவம் 'அ' மற்றும் 'ஆ' இற்கு அமைவாக இருத்தல் வேண்டும்
அனுமதிக்கப்பட்ட அதிகபட்ச நில மூலக்க	65%	65%	அட்டவணை 6 படிவம் 'உ' இற்கு அமைவாக இருத்தல் வேண்டும்
கட்டிடக்கலை வழிகாட்டல் மற்றும் கட்டிடங்களை நிர்வகிப்பது	<ol style="list-style-type: none"> பராளுமன்னத்தின் 1 மயில் சுற்றுவட்டத்தில் உள்ள அனைத்து கட்டிடங்களும் தற்போதுள்ள சுற்றாடலிற்கு இசைவாக அமைவதுடன் ஒடு அல்லது கரைத் தரவேனால் கரை உருவாக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும். கட்டையான கரை, திறந்த மாடி, மாடம் மேல்நிலை பராளுமன்னத்தை நோக்கியவாறு அமைவதற்கு அனுமதிக்கப்படமாட்டாது பயன்பாடு மற்றும் ஒளித் தெறிப்புக்களை ஒப்பிடுதற்க்கடிய மூலப் பொருட்கள் அல்லது நிரல்கள் கட்டிடங்களில் பயன்படுத்தப்படக்கூடாது. பராளுமன்னத்தை நோக்கிய பக்கத்தில் 10அடி தனிப்பட்ட பாதுகாப்பு வலயமானது தரைத்தொற்ற ஷடவணம்புடன் பெண்பட்ட வேண்டும். 		கட்டிடத்தின் வெளிப்புறத் தொழில் இற்குக் குடிமையினால் பொருத்தமானதாகவும் தற்போதைய கட்டிடச் சூழலிற்கு ஒத்திசைவாகவும் அமைப்பேண்டும்.
எல்லைக் கவர்	பராளுமன்னக் கட்டிடத் தொகுதியை நேரடியாக நோக்கும் கண்களில் அமைந்துள்ள பக்கங்களில் எல்லைக் கவர் அமைப்பதற்கு அனுமதிக்கப்பட மாட்டாது உடனாக வேலை, கம்பீ வேலை, டிரேனோக்கள் அனுமதிக்கப்படலாம்.		
திறந்த வெளிகள்	அட்டவணை உ இற்கு ஏற்ப அமைந்திருக்கவேண்டும்.		
காணி உட்பிரிகையிடலின் போதாக குறைந்தபட்ச நிலப் பரப்பளவு	150 Sq.m		
அனுமதிக்கப்பட்ட நிலப் பாவனைகள்	பிரதான பாவனை	அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனை (அட்டவணை என் - 8.10 இல் அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைகளிற்கு அமைவாகவும் குறைந்தபட்ச நிலப்பரப்பை கொண்டதாகவும் இருத்தல் வேண்டும்)	
	1. வதீவீடம்	1,2,3,4,6,7,8,10,11,12,13,14,15	
	2. சுகாதாரம்	2,3,6,7,10	
	3. அலுவலகங்கள் மற்றும் நிறுவனங்கள்	1,2,3,4,5,6,7,8	
	4. வந்தவம்	2,8,13,14	
	5. கல்வி	1,11	
	6. வாகனக்கையாளர் சேவை	1,2,3,5	
	7. சுற்றுலா	2	
	8. சமூகசேவை மற்றும் சபயம்	2,3,4	
	9. பொழுதுபோக்கு	1,2,3,5,6,8,9,10	
10. ஓய்வகம்	2,3		

<p>வலயத்திற்கான ஏனைய விதிமுறைகள்</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✦ நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபையிடமிருந்து பூர்வாங்க திட்டமிடல் சீர்தரம் பெற்றுக்கொள்ளப்படவேண்டும். ✦ பாராளுமன்ற செயலாளர் நாயகத்திடமிருந்து அனுமதி பெறப்படவேண்டும். (நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபையினுடைய பூர்வாங்க திட்டமிடல் சீர்தரத்தில் குறிப்பிடப்பட்டிருப்பின்) ✦ தள முடுகை தள விஸ்தீரணம், கட்டிட உயரம் மற்றும் திறந்த வெளிகள் இந்நட்பு பகுதியின் தரைத்தோற்ற நிலைவரங்களிற்கு ஏற்ப கருத்தில் கொள்ளப்படவேண்டும். ✦ அவ்வாறான பாவனைகள் தற்போதுள்ள பாவனைகளுடன் ஒத்திருக்க வேண்டும். போதுப்பாவனைகளிற்கு இடையூறு செய்தல், சுற்றாடலிற்கு தீங்களைத்தல், தனிமனித உரிமைகளை எந்தவகையிலாவது பாதித்தல் அனுமதிக்கப்படவில்லை. ✦ அவ்வாறான பாவனைகள் போக்குவரத்துத் தேவைகளிற்கு இடையூறு ஏற்படுத்தாமலும் போக்குவரத்திற்கு அபத்தக்களை ஏற்படுத்தாமலும் இருத்தல் வேண்டும். ✦ முன்மொழியப்பட்ட நிலப் பரப்பளவு முன்மொழியப்பட்ட பாவனைக்கு போதுமானதாக அமைபவேண்டும். இது வாகனத் தரிப்பிடம், நிர்வாககல், கழிவுகழற்சல், மற்றும் காணித்துண்டிணுள் தீ அபாய பாதுகாப்புப் பிரதேசத்தை கொண்டிருத்தல் போன்ற ஏனைய உட்கட்டமைப்புக்களிற்கான வசதிகளையும் கொண்டிருத்தல் வேண்டும்.
---	---

8.7 சதுப்பு நில பாதுகாப்பு வலயம்

<p>வலயத்தின் பெயர்</p>	<p>சதுப்பு நில பாதுகாப்பு வலயம்</p>
<p>உபவலயத்தின் பெயர்</p>	<p>பொருத்தமற்றது</p>
<p>வலயக் காரணி</p>	<p>பொருத்தமற்றது</p>
<p>அனுமதிக்கப்பட்ட உயர் FAR/ தளங்களின் எண்ணிக்கை</p>	<p>பொருத்தமற்றது</p>
<p>அனுமதிக்கப்பட்ட அதிகபட்ச நில முடுகை</p>	<p>பொருத்தமற்றது</p>
<p>திறந்த வெளிகள்</p>	<p>பொருத்தமற்றது</p>
<p>காணி உபயோககையிடலின் போது திருக்க வேண்டிய குறைந்த நிலப்பரப்பளவு</p>	<p>பொருத்தமற்றது</p>
<p>அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைகள்</p>	<p>அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைகள் வன ஜுவாசிகள் திணைக்களம், இலங்கை காணி அபிவிருத்திக் கூட்டுத்தாபனம் மற்றும் நீர்ப்பாசனத் திணைக்களத்தின் பரிந்துரைகளிற்கு அமைவாக இருத்தல் வேண்டும்.</p>

வலயத்திற்கான ஏனைய விதிமுறைகள்

<ol style="list-style-type: none"> 1. வெள்ள நிர் தேக்க கொள்ளவு 2. கட்டிட கட்டுமானத்திற்காக அனுமதிக்கப்பட்ட குறைந்தளவான காணித்துண்டிள் பரப்பளவு 3. காணி நிரப்பலுக்காக அனுமதிக்கப்பட்ட நிலப் பரப்பளவு 4. அதிகளவான தள முடுகை (கட்டிடத்தால் கொள்ளப்பட்ட பரப்பளவு) 5. உட்கட்டமைப்புக் களிற்காக அனுமதிக்கப்பட்ட உயரளவான செயற்திட்டங்கள் (மினிசார வழங்கல், தொலைத்தொடர்பு, வீதிகள் போன்றவை) 6. தனித்தனியான கட்டிடங்களிற்கு அனுமதிக்கப்பட்ட நிலத் தளத்தின் உயரளவான பரப்பளவு 7. அனுமதிக்கப்பட்ட கட்டிடத்தின் அதிகூடிய உயரம் 8. கட்டிட வகை 9. காணி உபயோககையிடல் 10. எல்லைகளை நிர்ணயித்தல் 11. விசேட சந்தர்ப்பத்தில் மேலே குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளில் தளர்வுகளை ஏற்படுத்தல் 	<p>தொடர்புபட்ட சட்டங்களின் கீழ் வெளியிடப்பட்ட வர்த்தமானிகளின் அடைப்படையிலான அபிவிருத்தி சார் விதிமுறைகள் அனுமதிக்கப்படக்கூடிய பாவனைகள் சார்பாக அமுலாக்கப்பட முடியும்.</p>
--	---

3.8 சதுப்புநில இயற்கைப் பாதுகாப்பு வலயம்

வலயத்தின் பெயர்	சதுப்புநில இயற்கைப் பாதுகாப்பு வலயம்
உபவலயத்தின் பெயர்	பொருத்தமற்றது
வலயக் காரணி	பொருத்தமற்றது
அனுமதிக்கப்பட்ட உயர் FAR/ தளங்களின் எண்ணிக்கை	பொருத்தமற்றது
அனுமதிக்கப்பட்ட அதிகப்பட்ச நில முடுகை	பொருத்தமற்றது
திறந்த வெளிகள்	பொருத்தமற்றது
காணி உபயோககரமிடலின் போது இடுக்க வேண்டிய குறைந்த நிலப்பரப்பளவு	பொருத்தமற்றது
அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைகள்	அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைகள் i. சதுப்புநில இயற்கைப் பூங்கா ii. உயிர்வாழ்விடத்திற்கு நட்புள்ள உணவகம்- 1200sq.ft. (தூண்களின் மீது அமைக்கப்பட்ட) iii. சிறிய அளவான பாறாங்கு மண்டபம் (தூண்களின் மீது அமைக்கப்பட்ட) 1500sq.ft. iv. இடுக்கங்களின் எண்ணிக்கை - 75, v. மேடை 30 x 50 vi. வெளியக உடற்பயிற்சிப் பகுதி / உடற்பயிற்சி வசதிகளுடன் கூடிய இடங்கள் vii. சதுப்புநில அருங்காட்சியகம் - 1000sq.ft. (தூண்களின் மீது அமைக்கப்பட்ட) viii. சுபாணா (தூண்களின் மீது அமைக்கப்பட்ட) ix. கோடை காலங்களில் மட்டும் விளையாடக் கூடிய இடங்கள் x. பாரம்பரிய மீன்பிடிக்கைத் தொழில் xi. பூக்களைச் சேகரித்தல் xii. நீர்ப் போக்குவரத்து xiii. காட்சிப்புல எழில் கொண்ட சதுப்பு நிலங்கள் xiv. அரசாங்கத்தால் அனுமதிக்கப்பட்ட தேசிய முக்கியத்துவம் வாய்ந்த பொதுவான உட்கட்டமைப்புகள் xv. புதிய நிப்பாசன வசதிகளின் கட்டுமானம் / வெள்ளப் பாதுகாப்பு கட்டுமானங்கள் xvi. கல்வி மற்றும் ஆய்வு
வலயத்திற்கான ஏனைய விதிமுறைகள்	
1. வெள்ள நி தேக்க கொள்ளுவு	இலங்கை காணி அபிவிருத்திக் கட்டுத்தரப்பணத்தால் அனுமதிக்கப்பட்ட திட்டத்திற்கு அமைவாகவும் நிப்பாசனத் திணைக்களத்தின் அறிவுறுத்தல்களிற்கு அமைவாகவும் அமைத்திருக்க வேண்டும்.
2. கட்டிட கட்டுமானத்திற்காக அனுமதிக்கப்பட்ட குறைந்தளவான காணித்துண்டின் பரப்பளவு	4 ஹெக்டயார் (10 ஏக்கர்) அனுமதிக்கப்படக் கூடிய செயற்திட்டங்கள் சிறிய காணித்துண்டுகளிற்கு பொருத்தமானதாக செயற்திட்டங்களிற்கு சம்பள அமைவதடன் எந்தவொரு கட்டிடங்களின் கட்டுமானமும் அனுமதிக்கப்படாட்டாது.
காணி நிரப்பலுக்காக அனுமதிக்கப்பட்ட நிலப் பரப்பளவு	மொத்த நிலப்பரப்பில் 2% வேலைப் பகுதியை கட்டுப்படுத்துவதற்கான பாதுகாப்பு வசதிகளுக்காக வீதிகள், வாகனத் தரிப்பிடம், கழிவுறை வசதிகள் மற்றும் கழிவுகளை அகற்றல் போன்றவை தேவையான சந்தர்ப்பத்தில் பயன்படுத்தப்படலாம்.
4. அதிகளவான தள முடுகை (கட்டிடத்தால் கொள்ளப்பட்ட பரப்பளவு)	மொத்த செயற்திட்டத்தின் 1% தூண்களின் மீது அமைக்கப்படும் அனைத்து கட்டிடங்களும் அனுமதிக்கப்பட்டுள்ளது (கழிவுறைகள் தவிர்த்து)
5. உட்கட்டமைப்புக் களிற்காக அனுமதிக்கப்பட்ட உயரளவான செயற்திட்டங்கள் (மீள்சார வழங்கல், தொலைத்தொடர்பு, வீதிகள் போன்றவை)	மொத்த செயற்திட்ட பரப்பளவில் 4%
6. தனித்தனியான கட்டிடங்களிற்கு அனுமதிக்கப்பட்ட நிலத் தளத்தின் உயரளவான பரப்பளவு	100m2

7. அனுமதிக்கப்பட்ட கட்டிடத்தின் அதிகார உயரம்	நிலை மட்டத்திலிருந்து 7m (பிரதான கொள்கைக்கு பொருத்தமான கோபுரங்கள், அவதானிப்பு மேடைகள், மற்றும் விவரங்களை அவதானிப்பதற்கான பகுதிகள் தவிர்த்த)
8. கட்டிட வகை	அனைத்து கட்டிடங்களும் தூண்களின் மீது அமைக்கப்பட வேண்டும் (கழிவுறைகள் தவிர்த்த). (காணி நாப்பலுக்கு ஒப்பாட பகுதிகள்) கட்டிடங்கள் தனித்தனியாகவோ சொத்தனியாகவோ காட்சிப்பலன் கொண்ட காரைகளுடன் அமைக்கப்படலாம். அவற்றின் தோற்றப்பாடு உயிர்வாழ்ச்சி குழலிற்கு ஒத்துப் போவதாகவும் பொதுப் போக்குவரத்துப் பாதைகள் மற்றும் அணிபித்த திறந்தவெளிகளின் ஊடான பார்வைப் புலத்தை மறைக்காததாகவும் அமைய வேண்டும்.
9. காணி உயிரிகையிடல்	அனுமதிக்கப்பட மாட்டாது
10. எல்லைகளை நிர்ணயித்தல்	எல்லைச் சுவர்கள் அனுமதிக்கப்படமாட்டாது. மழைநீர் ஓட்டத்தினைப் பாதிக்காதவகையில், எல்லைகளில் மட்டும், தற்போதுள்ள மேட்டு நிலத்தில் அமைந்ததாக வேலைகள் அமைப்பதற்கு அனுமதிக்கப்பட முடியும். இந்தத் தரைத்தோற்றத்திற்கு பொருத்தும் வகையில் எல்லைகளை அடையாளப்படுத்தல் மேற்கொள்ளப்படலாம் (10m குறைந்தவகையான இடைவெளி உடனிட). மேலும் குறிப்பிட்ட அனைத்து சந்தர்ப்பங்களிலும் அமைவிடம் சார் பொருத்தப்பட்டுள்ள நகர அபிவிருத்தி அதிகார சபையின் அனுமதியைப் பெற்று மட்டுமே அவ்வாறான வேலைகள் செய்யப்படமுடியும்.
கட்டுமானப் பணியில் நிறம் மற்றும் மூலப் பொருட்களின் பாவனை	இக்கமைந்திருக்கும் கற்றாலுடன் ஒத்துப்போகும் வகையிலான இடனிடாம் நிலை வர்ணங்கள் மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட முடியும். நிறம் மற்றும் மூலப்பொருட்கள் தரைத்தோற்ற வடிவமைப்புத் திட்டம் ஒன்றின் ஊடாக இனங்காணப்பட வேண்டும்.
12. விசேட சந்தர்ப்பத்தில் மேலே குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளில் தளவுகளை ஏற்படுத்தல்	மேலே குறிப்பிடப்பட்ட நிபந்தனைகள் முக்கியத்துவம் வாய்ந்த பொதுநல செயற்திட்டத்தின் போது மாதிரி அரிதான சந்தர்ப்பங்களிற்கு மட்டும் மட்டுப்படுத்தப்பட்டதாக தளர்த்தப்பட முடியும்.

8.9 நெற்பயிர்செய்கை மற்றும் சதுப்புநில விவசாய வலயம்

வலயத்தின் பெயர்	நெற்பயிர்செய்கை மற்றும் சதுப்புநில விவசாய வலயம்
உபவலயத்தின் பெயர்	
வலயக் காரணி	பொருத்தமற்றது
அனுமதிக்கப்பட்ட உயர் FAR/ தளங்களின் எண்ணிக்கை	பொருத்தமற்றது
அனுமதிக்கப்பட்ட அதிகபட்ச நில முடுகை	பொருத்தமற்றது
திறந்த வெளிகள்	பொருத்தமற்றது
காணி உயிரிகையிடலின் போது இருக்க வேண்டிய குறைந்த நிலப்பரப்பளவு	பொருத்தமற்றது
அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைகள்	அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைகள் i. கமநல திணைக்களச் சட்டத்திற்கமைவாக அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைகள் மட்டும் தற்போதுள்ள நெற்பயிர்செய்கை நிலம், நெற்பயிர்செய்கை சார்ந்த இடம் மற்றும் அவற்றுடன் தொடர்புபட்ட நிலங்களான "தெளிய" மற்றும் "ஒலிட்ட" போன்ற பகுதிகளில் மேற்கொள்ளப்பட முடியும். ii. சதுப்புநிலம் சார் விவசாயம் iii. ஓர்க்கிட பயிர்செய்கை iv. உயிர்வாழிடங்களிற்கு நட்புள்ள நீர் வளர்ப்பு குளங்கள், நூண்ட பயிர்செய்கை

8.10 அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைக்குத் தேவையான குறைந்தளவான நிலப்பரப்பளவு

அட்டவணைகள் - அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைக்கு தேவையானும் பொருத்தமான, குறைந்த நிலப் பரப்பளவு			
பிரதான பாவனை	இல	உப பாவனை	குறைந்தளவான பரப்பளவு (m2)
வதிவீடம்	1	தனிவிடு / கூட்டு ஆதனம்	150
	2	வீடமைப்புத் தொகுதி	150
	3	விடுதி	150
	4	குழந்தைகள் தனிப்பிராமரிப்பு நிலையம்	250
	5	சீக்கிரை நிலையம்	500
	6	வியோதிப நிலையம்	500
	7	சிறுவர் அநாதைகள் இல்லம்	500
	8	கண்ணற்றோர் மறுவாழ்வு மையம்	500
	9	மறுவாழ்வு நிலையம்	1000
	10	சனசமூக நிலையம்	500
	11	விடுமுறை விடுதிகள்	250
	12	ஒய்வு விடுதிகள்	150
	13	அலுவலர் விடுதிகள்	150
	14	பணியாளர் விடுதிகள்	150
	15	தூதரக விடுதிகள்	150
	16	சேவைக் கூட்டு ஆதனம்	150
	17	கலையக கூட்டு ஆதனம்	150
கூலதாரம்	1	மருத்துவமனை	1000
	2	மருத்துவ நிலையம் (ஒரு வைத்தியருடன் கூடிய)	150
	3	மருத்துவ நிலையம் (இரண்டு அல்லது அதற்கு கூடிய வைத்தியருடன் கூடிய)	250
	4	மாதிரிகள் சேகரிப்பு நிலையம்	150
	5	ஆய்வகங்கள்	150
	6	மருத்தகம்	150
	7	மிருக வைத்திய நிலையம்	150
	8	மிருக வைத்திய மருத்துவமனை	500
	9	நோய்த்தடுப்பு தொற்றோதுக்கு நிலையம்	500
	10	தாய்சேய் நல / குடும்பநல மருத்துவ நிலையம்	250
அலுவலகம் மற்றும் நிழலாணங்கள்	1	அலுவலகம்	250
	2	தொழில்முறை அலுவலகம்	150
	3	வங்கி / காப்பீடு / நிதி நிறுவனம்	250
	4	A.T.M.நிலையம்	
	5	அலுவலகக் கூட்டிடத் தொகுதி	1000
	6	எனைய நிறுவனங்கள்	250
	7	வெளிநாட்டுத் தூதரகம்	1000
	8	சேவை அலுவலகங்கள்	250

அட்டவணை 2B - அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைக்கு தேவைப்படும் பொருத்தமான, குறைந்த நிலப் பரப்பளவு			
பிரதான பாவனை	கூலி	உப பாவனை	குறைந்தளவான பரப்பளவு (m2)
வர்த்தகம்	1	வர்த்தகக் கட்டிடத் தொகுதி	500
	2	பலசரக்கு / சில்லறை வர்த்தக நிலையம்	150
	3	மொத்த விற்பனை நிலையம்	250
	4	பல்பொருள் அங்காடி	500
	5	வன்பொருள் / கட்டிடப் பொருட்கள் விற்பனை நிலையம்	250
	6	மதுபான விற்பனை நிலையம் / மதுக்கூடம்	150
	7	வெதுப்பகம் (உறிபத்தி நிலையம் தவிர்த்த)	150
	8	வாகன காட்சிஅறை	500
	9	எனைய காட்சியறைகள்	500
	10	மாநாட்டு மண்டபங்கள்	500
	11	என்பொருள் நிரப்பு நிலையம்	1000
	12	எர்வாயு நிலப்பு நிலையம் / மின்சார வாகன மின்னூற்று நிலையம்	1000
	13	வாகன உதிர்ப்பாக விற்பனை நிலையம்	500
	14	தளபாட விற்பனை நிலையம்	250
	15	உணவகம் (எடுத்துச் செல்லல்)	150
	16	உணவகம்	250
	17	சுற்றுலா விடுதி	250
	18	திருமண மண்டபம்	1000
	19	ஒலிபரப்பு நிலையம்	500
	20	பேரங்காடி	500
	21	திறந்த சந்தை	150
கல்வி	1	பாலர் பாடசாலை/ முன் சிறுபருவ அபிவிருத்தி நிலையம்	500
	2	ஆரம்பப் பாடசாலை	3000
	3	இடைநிலைப் பாடசாலை	5000
	4	உயர்தரப் பாடசாலை	5000
	5	தனியார் / சர்வதேச பாடசாலை	3000
	6	உயர் கல்வி நிலையம் (பல்கலைக் கழக வளாகம்)	3000
	7	அரச / தனியார் பல்கலைக் கழகம்	4000
	8	தொழில்நுட்ப கல்லூரி / தொழில்நுட்ப பயிற்சி நிலையம் / பயிற்சி நிலையம்	1000
	9	தனியார் கல்வி நிலையம் (50 மாணவர்களிற்கான)	500
	10	கலை மற்றும் ஆரங்கேற்றல் கலை நிலையம்	1000
வசதிகள் சேவை	1	அழகுக்கலை நிலையம் / சிகை அலங்கார நிலையம்	150
	2	வாடிக்கையாளர் சேவை நிலையம்	150
	3	ஸ்பா	150
	4	தையல் நிலையம்	150
	5	ஈமச்சடங்கு நிலையம்	250

அட்டவணை 2 - அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைக்கு தேவைப்படும் பொருத்தமான, குறைந்த நிலப் பரப்பளவு			
பிரதான பாவனை	இல	உப பாவனை	குறைந்தளவான பரப்பளவு (m ²)
சுற்றுலா	1	நட்சத்திர விடுதி	2000
	2	சுற்றுலா விடுதி / வர்த்தக விடுதி / சிறு விடுதிகள்	500
	3	விருந்தினர் விடுதி	500
	4	உறைவிடம்	500
	5	நகர்ப்புற விடுதி	500
	6	இளைப்பாறல் விடுதி	500
	7	உணவு மற்றும் தங்குமிட வசதி	250
	8	சமூக மண்டபம்	500
சமூக மற்றும் சமய	1	சமய நிலையம்	2000
	2	சமயக் கல்வி நிலையம்	500
	3	அருங்காட்சியகம்	500
	4	சமூக மற்றும் கலாச்சார மத்திய நிலையம்	500
	5	அடுகாடு / கதன மயாளம் (தற்போதுள்ள பகுதியிலுள்ள மட்டும் புதிய கட்டிடங்கள் அனுமதிக்கப்படும்)	500
கைத்தொழில்	1	வாகனங்களை பொருத்தும் இடம் / பழுதுபார்க்கும் இடம்	500
	2	வாகன சேவை மத்திய நிலையம்	1000
	3	என்பொருள் நிரப்பு நிலையம்	1000
	4	வாகன புகை பரிசோதனை நிலையம்/ ECO பரிசோதனை நிலையம்	500
	5	விநியோகத்திற்கான களஞ்சிய சாலை	500
	6	சேமிப்பகம் / களஞ்சியசாலை	1000
	7	சேவைக் கைத்தொழில்	500
	8	வெதுப்பக பொருட்கள் உற்பத்தி	500
	9	கொங்கிரீட் பொருட்கள் உற்பத்தி நிலையம்	1000
	10	கொங்கிரீட் கற்கள் உற்பத்தி இயந்திரத் தயாரிப்பு நிலையம்	500
	11	ஓடு மற்றும் செங்கற் தொழிற்சாலை	500
	12	சூழ்சைக் கைத்தொழில்	250
	13	பொதியிடல் கைத்தொழில்	500
	14	பெறுமதிசேர் கைத்தொழில்	1000
	15	கழிவுப் பொருட்களை சேமிக்கும் நிலையம்	1000
	16	பீழ்களற்சீக் கைத்தொழில்	1000
	17	தளபாடம் தொடர்பான தொழிற்சாலை	500
	18	சுற்றுலா மாசாக்கம் இல்லாத ஏனைய கைத்தொழில்கள் (மத்திய சுற்றுலா அதிகார சபையால் வரையறுக்கப்பட்ட)	1000

அட்டவணை 28 - அனுமதிக்கப்பட்ட பாவனைக்கு தேவைப்படும் பொருத்தமான, குறைந்த நிலப் பரப்பளவு			
பிரதான பாவனை	தூல	உப பாவனை	குறைந்தளவான பரப்பளவு (m2)
பொழுதுபோக்கு	1	உள்ளக விளையாட்டரங்கு	500
	2	திறந்தவெளி காட்சியகம்	500
	3	நூலகம்	250
	4	உடற்பயிற்சி நிலையம்	150
	5	சிறுவர் பூங்கா	500
	6	திறந்த மைதானங்கள்	1000
	7	திரை அரங்குகள் / திறந்த திரை அரங்குகள்	500
	8	நீச்சற் தடாகம்	250
	9	பூங்காக்கள்	-
	10	பொழுதுபோக்கு / கேளிக்கை வசதிகள்	-
ஏளையவை		கூரை வானலை வாங்கி	பொருத்தமற்றது
		வாகனத் தரிப்பிடம்	250
		மின்சார உபநிலையம்	பொருத்தமற்றது
		மண்ணகழ்வு / கழவுநீர்	பொருத்தமற்றது
		கற்சரங்கம்	பொருத்தமற்றது
		மண் அகழ்வு / களிமண் அகழ்வு	பொருத்தமற்றது
		தொடர்பாடற் கோபுரங்கள்	பொருத்தமற்றது

அத்தியாயம் 09

முன்மொழியப்பட்ட வீதிகளின் அகலம்
மற்றும் கட்டுமான எல்லைக் கோடு

அத்தியாயம் 09

9.1 வீதி விரிவாக்க எல்லைக் கோடு மற்றும் கட்டுமான எல்லைக் கோடு

முன்மொழியப்பட்ட வீதிகளின் அகலம் மற்றும் கட்டுமான எல்லைக் கோடு

முன்மொழியப்பட்ட வீதி விரிவாக்க எல்லைக் கோடு மற்றும் கட்டுமான எல்லைக் கோடு
அ) வீதி அபிவிருத்தி அதிகார சபைக்கு சொந்தமான வீதிகளின் வீதி விரிவாக்க எல்லைக் கோடு மற்றும் கட்டுமான எல்லைக் கோடு

இலக்கம்	வீதியின் வகை	வீதியின் பெயர்	வீதியின் மத்தியில்நக்கு கட்டுமான எல்லைக் கோடு (m)
1	A	ஸ்ரீ ஜெயவர்தனபுர மாவத்தை	24
2	A	கைகொலை வீதி	15
3	B	பொன்ன ஜிாஜுகிரிய வீதி (ஆயுள்வேத சந்தி - வலிக்கடை)	15
4	B	கோட்டை (அத்துள் கோட்டை - டுபிளி கம்பம்)	15
5	B	பாகொடை வீதி	15
6	B	நாலை வீதி	15
7	B	எட்டாவ்லி தலைமுத்த வீதி	15
8	B	ஒடுபேசுபுர வீதி (முதிய கோவள்ளா வீதி)	15
9	B	முத்தமுனை வீதி	15
10	B	ஜிாஜுகிரிய - மீர்களை வீதி / பள்ளிப்பிடி	15
11	B	தலைமுத்தகொடை - பிட்டகோட்டை வீதி	15
12	B	பயலியான வீதி	15
13	B	நாலை - நாகன்பிடி வீதி	15
14	B	நாலை மற்றும் பாகொடை வீதிகளை இணைக்கும் வீதி	15
15	B	நாலின்ன - மீர்களை வீதி (புறமு கோட்டாளை வீதி)	15
16	B	ஜிாஜுகிரிய வீதி (புறமு கல்லாளை வீதி)	15

ஆ) மாகாண வீதி அபிவிருத்தி அதிகார சபைக்கு சொந்தமான வீதிகளின் வீதி விரிவாக்க எல்லைக் கோடு மற்றும் கட்டுமான எல்லைக் கோடு

இலக்கம்	வீதியின் பெயர்	வீதியின் மத்தியில்நக்கு கட்டுமான எல்லைக் கோடு (m)
1	ஆடுகொண்ட வீதி (அத்துள் கோட்டை - ஆடுகொண்ட வீதி)	7
2	முக்கொடை முகப்பிந்த நிலையத்தை அணுகும் வீதி	7
3	எட்டாவ்லி ஒடுகளை முக்கொடை மீர்களை வீதி	7
4	கங்கொடை வீதி உட்கமுள்ளை (உட்கமுள்ளை முகப்பிந்த நிலையம்)	7
5	கோட்டாளை வீதி முக்கொடை மாவத்தை வீதி	7
6	கொண்டத்தை நடு வீதி (நாலை, கொண்டத்தை, வலிக்கடை)	7
7	எட்டாவ்லி கடு மாவத்தை	7
8	புறமு நாலை வீதி	9
9	பிட்டகோட்டை - முத்தமுனை	9
10	முக்கொடை, குமிக்கொடை அடைபடி	9
11	ஜிாஜுகிரிய - மாதிக்ளகொடை	9
12	ஜிாஜுகிரிய - மொகன்புள்ளை - மாதிக்ளகொடை	9
13	ஜிாஜுகிரிய - மாதிக்ளகொடை (ஒடுபேசுபுர - மொகன்புள்ளை)	9
14	ஜிாஜுகிரிய வீதி பிட்டகோட்டை	15

இ ஸ்ரீ ஜெயலக்ஷ்மி கோட்டை மாநகர சபையின் கீழுள்ள கட்டுமான எல்லைக் கோடு

தொகுதி இலக்கம்.1 (இராஜகிரிய)

வீதி இலக்கம்	வீதியின் பெயர்	வீதியின் மத்தியில்நுழை கட்டுமான எல்லைக் கோடு (m)
1(2)II	பிரீஸ் அவனியு	6.09
1(3)III	காரே அவனியு	6.09
1(4)II	யூ.ஜே. பெர்னான்டோ அவனியு	6.09
1(5)II	செந். ஸ்டீபன் வீதி	6.09
1(6)II	நாயக்கார மாவத்தை 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
1(7)II	நாயக்கார மாவத்தை 2ஆம் ஒழுங்கை	6.09
1(8)II	சான்ஸ் விக்கிரமகே அவனியு	6.09
1(9)II	ஆபிளாவராம வீதி	6.09
1(10)II	ஸ்ரீ வைசாக்கய அவனியு	6.09
1(11)II	ஸ்கந்த தேவாலய வீதி	6.09
1(12)III	பிரேமதாச குறுப்புஆரச்சி அவனியு	6.09
1(13)II	தர்மசாலாவ வீதி	6.09
1(14)I	ஸ்ரீ விஜயவன்ச அவனியு	6.09
1(15)II	எசல விளையாட்டு மைதான வீதி	6.09
1(16)II	விளையாட்டு மைதான வீதி	6.09
1(17)II	யூ.ச. பெரெய்ரா மாவத்தை	6.09
118)I	போதி இராஜவீதி	6.09
1(9)III	டொனால்ட் ஒபேசேகர வீதி	6.09
1(20)III	இராஜ கேவாவித்தாரண வீதி	6.09
1(22)III	கிராமேதய அவனியு	6.09
1(23)III	யூ.ச. பெரேரா அவனியு 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
1(24)III	யூ.ச. பெரேரா அவனியு 2ஆம் ஒழுங்கை	6.09
1(25)II	எஸ்.டபிள்யூ. பெரேரா மாவத்தை	6.09
1(26)III	கோமஸ் கட்டிடத்தின் வலப்பக்க வீதி	6.09
1(27)III	கோமஸ் கட்டிடத்தின் இடப்பக்க வீதி	6.09
1(28)II	சரண மாவத்தை	6.09
1(29)III	ஒபேசேகரபுர கிரசன்ட்	6.09

தொகுதி இலக்கம்.02 (இராஜகிரிய கிழக்கு)

வீதி இலக்கம்	வீதியின் பெயர்	வீதியின் மத்தியிலிருந்து கட்டுமான எல்லைக் கோடு (m)
2(1)II	மொரகஸ்முல்லை 4ஆம் ஒழுங்கை	6.09
2(2)II	நித்தாங்கிக்கு முன்னால் உள்ள வீதி	6.09
2(3)III	மதவலிக்கடை 2ஆம் ஒழுங்கை	6.09
2(4)II	மதவலிக்கடை வீதி	6.09
2(5)III	சில்வா மாவத்தை	6.09
2(6)II	மதவலிக்கடை 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
2(7)II	போதிஇராஜ மாவத்தை	6.09
2(8)II	கமத்தவத்தை வீதி	6.09
2(9)III	சுற்றுலா வீதி	6.09
2(10)II	தர்மபால பிரதேசம்	6.09
2(11)II	சப்புமல் பிரதேசம்	6.09
2(12)III	சல்மல் பிரதேசம்	6.09
2(13)III	ஒட்கிட் அவனியூ	6.09
2(14)III	இல 456 உப வீதி - மொரகஸ்முல்லை வீதி	6.09
2(15)III	மொரகஸ்முல்லை வீதியின் உப வீதி	6.09
2(16)III	தர்மபால அவனியூவின் இல 53 உப வீதி	6.09

தொகுதி இலக்கம் 03 (வலிக்கடை)

வீதி இலக்கம்	வீதியின் பெயர்	வீதியின் மத்தியிலிருந்து கட்டுமான எல்லைக் கோடு (m)
3(1)I	பண்டாரநாயக்க வீதி	6.09
3(2)III	இராஜகிரிய பार्க்	6.09
3(3)III	2ஆம் ஒழுங்கை	6.09
3(4)III	ஸ்ரீ இரத்தினயோதி அவனியூ	6.09
3(5)III	கல்பொத்தை வீதி	6.09
3(6)III	கல்பொத்தை 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
3(7)III	கல்பொத்தை 2ஆம் ஒழுங்கை	6.09
3(8)III	வலவுவத்தை பிரதேசம்	6.09
3(9)I	கதர்சன அவனியூ	6.09
3(10)III	றொட்டிக்கோ அவனியூ	6.09
3(11)III	மல்வத்தை வீதி	6.09
3(12)III	மாளிகாவத்தை வீதி	6.09
3(13)III	லியன்கே அவனியூ	6.09
3(14)I	கிரிமண்டல மாவத்தை	6.09
3(15)III	6ஆம் ஒழுங்கை	6.09
3(16)III	கவரண பிரதேச	6.09
3(17)III	வீமல வீகாரை வீதி	6.09
3(18)III	நுவரவத்தை வீதி	6.09
3(19)I	வொல்ட்டர் குணசேகர வீதி	6.09
3(20)III	வலவுவத்தை வீதி இல. 29 உப வீதி	6.09
3(21)III	2ஆம் ஒழுங்கை இல. 13 உப வீதி	6.09
3(22)III	2ஆம் ஒழுங்கை இல. 15 உப வீதி	6.09
3(23)III	நாவல மயான வீதி	6.09

தொகுதி இலக்கம். 04 நாவல

வீதி இலக்கம்	வீதியின் பெயர்	வீதியின் மத்தியிலிருந்து கட்டுமான எல்லைக் கோடு (m)
4(1)I	பார்க்க அவனியூ	6.09
4(2)II	கிறிஸ்தவ தேவாலய அவனியூ	6.09
4(3)I	வலிக்கடவத்தை வீதி	6.09
4(4)III	கொஸ்வத்தை 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
4(5)II	மல்வத்தை ஒழுங்கை	6.09
4(6)II	கொஸ்வத்தை 2ஆம் ஒழுங்கை	6.09
4(7)II	கவரணதிசி பிரதேசம்	6.09
4(8)III	ஒக்கிட் பிரதேசம்	6.09
4(9)III	கேமசிங்க பிரதேசம்	6.09
4(10)II	கொஸ்வத்தை 4ஆம் ஒழுங்கை	6.09
4(11)III	கொஸ்வத்தை குறுக்கு வீதி	6.09
4(12)III	தர்மநிகேத்தன வீதி	6.09
4(13)III	சந்திரா வெத்தசிங்க வீதி	6.09
4(14)II	குணசேகர பார்க்	6.09
4(15)I	பாடசாலை மாவத்தை	6.09
4(16)II	பாடசாலை அவனியூ	6.09
4(17)II	அரவிய பார்க்	6.09
4(18)III	ரொடர்க்கோ மாவத்தை	6.09
4(19)III	4ஆம் ஒழுங்கை	6.09
4(20)III	சரசந்திர பிரதேச	6.09
4(21)III	5ஆம் ஒழுங்கை	6.09
4(22)I	சேனநாயக்க மாவத்தை	6.09
4(23)II	6ஆம் ஒழுங்கை	6.09
4(24)I	வானேந்திர மாவத்தை	6.09
4(25)III	7ஆம் ஒழுங்கை	6.09
4(26)I	டெம்பிள் வீதி	6.09
4(27)III	கொஸ்வத்தை வீதி இல 157 இற்கு அருகாமை வீதி	6.09
4(28)III	கொஸ்வத்தை வீதி இல 150 இற்கு அருகாமை வீதி	6.09
4(29)III	மெல்வத்தை விழிப்புலனார்திரை விடமப்பு திட்ட துணை வீதி	6.09
4(30)III	மெல்வத்தை விடமப்பு திட்ட துணை வீதி	6.09
4(31)III	கொஸ்வத்தை உபசீக்கரம் உப வீதி	6.09

தொகுதி இலக்கம்.5 (அத்தாள் கோட்டை)

வீதி இலக்கம்	வீதியின் பெயர்	வீதியின் மத்தியிலிருந்து கட்டுமான எல்லைக் கோடு (m)
5(1)III	அதிகாரம் மாவத்தை	6.09
5(2)III	விக்கிரமசிங்க மாவத்தை	6.09
5(3)III	அதிகாரம் வத்தை வீதி	6.09
5(4)III	உடவத்தை வீதி	6.09
5(5)III	விசுடர் ரொடர்க்கோ அவனியூ	6.09
5(6)III	மாளிகாவை வீதி	6.09
5(7)III	வீதிய பண்டார வீதி	6.09
5(8)III	புதிய ஜெயவீர மாவத்தை	6.09
5(9)III	ஜெயவீர மாவத்தை	6.09
5(10)III	தந்திரி அவனியூ	6.09
5(11)III	மணித்தாராம வீதி	6.09
5(12)III	தொட்டுப்பொல வீதி	6.09
5(13)III	கந்திரதேவி மாவத்தை	6.09
5(14)III	பெரோ மாவத்தை	6.09
5(15)III	தியவள்ளா வீதி	6.09
5(16)II	அழகேஸ்வரா 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
5(17)II	பிரியதர்சன மாவத்தை	6.09
5(18)II	கொழும்பு தந்திர மாவத்தை	6.09
5(19)I	கோட்டை வீதி	6.09
5(20)III	கோட்டை 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
5(21)III	கோட்டை 2ஆம் ஒழுங்கை	6.09
5(22)III	3ஆம் ஒழுங்கை	6.09
5(23)II	அங்கம்பிட்டிய வீதி	6.09
5(24)III	குணவர்த்தன அவனியூ	6.09
5(25)III	மேயா மாவத்தை இல.94 இற்கு அருகாமை வீதி	6.09
5(26)III	மாளிகாவை வீதி மற்றும் கோட்டை வீதியை இணைக்கும் வீதி	6.09
5(27)III	மாளிகாவத்தை வீதியிலுள்ள மயான வீதி	6.09
5(28)III	மணித்தாராம ஆரம்பப் பாடசாலை வீதி	6.09
5(29)III	மணித்தாராம வீதி இல.130 இற்கு அருகாமையிலுள்ள வீதி	6.09
5(30)III	தொட்டுப்பொல வீதி இல.90 இற்கு அருகாமையிலுள்ள வீதி	6.09
5(31)III	கொழும்புதந்திரி வீதி மற்றும் அழகேஸ்வர வீதிகளை இணைக்கும் வீதி	6.09
5(32)III	அழகேஸ்வர வீதியின் உப வீதி	6.09
5(33)III	கோட்டை 3ஆம் வீதி	6.09
5(34)III	4ஆம் ஒழுங்கை	6.09
5(35)III	5ஆம் ஒழுங்கை	6.09
5(36)III	6ஆம் ஒழுங்கை	6.09
5(37)III	கோட்டை வீதி 7ஆம் ஒழுங்கை	6.09

தொகுதி இல. 06 (பிட்டகோட்டை)

வீதி இலக்கம்	வீதியின் பெயர்	வீதியின் மத்தியிலிருந்து கட்டுமான எல்லைக் கோடு (m)
6(1)III	வீதியின் பெயர்	6.09
6(2)III	2ஆம் ஒழுங்கை	6.09
6(3)I	டெய்சி அவனியு	6.09
6(4)II	மிசன் மாவத்தை	6.09
6(5)III	மிசன் ஒழுங்கை	6.09
6(6)I	3ஆம் ஒழுங்கை	6.09
6(7)II	எப்பட்டிஒழுங்கை வீதி	6.09
6(8)III	4ஆம் ஒழுங்கை	
6(9)III	எப்பட்டிஒழுங்கை 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
6(10)III	மலிபன் ஆராம வீதி	6.09
6(11)III	பத்தகாணை 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
6(12)III	பத்தகாணை 2ஆம் ஒழுங்கை	6.09
6(13)III	தலவத்துகொண்ட 2ஆம் ஒழுங்கை	6.09
6(14)III	ஜயபுர மாவத்தை	6.09
6(15)III	ஆணந்த மாவத்தை	6.09
6(16)II	ஆணந்த ஒழுங்கை	6.09
6(17)II	வெகரகங்கை வீதி	6.09
6(18)I	பய்யஸ் மாவத்தை	6.09
6(19)I	துவ வீதி	6.09
6(20)III	கந்தசங்க வீதி	6.09
6(21)III	ககை மாவத்தை	6.09
6(22)III	சமலி மாவத்தை	6.09
6(23)II	ஜெயசிங்க மாவத்தை	6.09
6(24)III	பத்தகாணை நலனிபுரி வீதி	6.09
6(25)III	பத்தகாணை வீதி, இல. 36B இற்கு அருகாமை வீதி	6.09
6(26)III	கோட்டை வீதி இல. 430	6.09
	பெலன்கணவத்தை வீதி	

தொகுதி இல. 07 (பாகொடை)

வீதி இலக்கம்	வீதியின் பெயர்	வீதியின் மத்தியிலிருந்து கட்டுமான எல்லைக் கோடு (m)
7(1)II	ஆணந்தபாலிகா அவனியூ	6.09
7(2)II	ஸ்ரீ நாகலிகாரை வீதி	6.09
7(3)III	சிரமநாச வீதி	6.09
7(4)III	6ஆம் ஒழுங்கை	6.09
7(5)III	உடகமுல்லை பசேச்	6.09
7(6)III	தர்மோதய மாவத்தை	6.09
7(7)III	7ஆம் ஒழுங்கை	6.09
7(8)II	1ஆம் ஒழுங்கை	
7(9)III	8ஆம் ஒழுங்கை	6.09
7(10)II	1ஆம் குறுக்கு வீதி	6.09
7(11)II	தேவாலய வீதி	6.09
7(12)III	தேவாலய ஒழுங்கை	6.09
7(13)III	ஜயமங்கல மாவத்தை	6.09
7(14)III	எதிர்கொடை வீதி	6.09
7(15)II	பெல்வத்தை வீதி	6.09
7(16)III	அநாதைஇல்ல வீதி	6.09
7(17)III	ஆணந்த பாலிகா மாவத்தை. இல.54 இற்கு அருகாமை வீதி	6.09
7(18)III	ஆணந்த பாலிகா மாவத்தை. இல.40 இற்கு அருகாமை வீதி	6.09

தொகுதி இல. 08 (பாகொடை கந்தவத்தை)

வீதி இலக்கம்	வீதியின் பெயர்	வீதியின் மத்தியிலிருந்து கட்டுமான எல்லைக் கோடு (m)
8(1)I	ம.எம். கொழும்பகே மாவத்தை	6.09
8(2)III	நீர்மான மாவத்தை	6.09
8(3)III	வீஜயபா மாவத்தை	6.09
8(4)III	சமன் மாவத்தை	6.09
8(5)I	சரசவி பார்க்	6.09
8(6)I	சரசவி பார்க்கிணுடை சுற்றுலா வீதி	6.09
8(7)III	அல்பிரட் பெரேரா மாவத்தை	6.09
8(8)III	மகேசன் மாவத்தை	6.09
8(9)III	வீஜயவர்த்தனாமை வீதி	6.09
8(10)III	ஸ்ரீ பிரியதர்சன மாவத்தை	6.09
8(11)III	நந்தா மாவத்தை	6.09
8(12)III	நாவல வீதி இல.189 இந்த அருகாமை வீதி	6.09
8(13)III	இல. 168/7 இந்த அருகாமை வீதி	6.09
8(14)III	இல. 130 இந்த அருகாமை வீதி	6.09
8(15)III	இல. 36 இந்த அருகாமை வீதி	6.09

தொகுதி இல.9 (நுகேகொடை தெற்கு)

வீதி இலக்கம்	வீதியின் பெயர்	வீதியின் மத்தியிலிருந்து கட்டுமான எல்லைக் கோடு (m)
9(1)II	நுகேகொடை 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
9(2)II	சுபசீங்க மாவத்தை	6.09
9(3)II	நுகேகொடை கிருஷாப்பனை வீதி	6.09
9(4)I	நுகேகொடை புகையிரத நிலைய வீதி	6.09
9(5)I	சமுத்திரதேவி பாடசாலை வீதி	6.09
9(6)III	உடன்பள்ளத்தா பத்துகெதர வீதி	6.09
9(7)III	சப்பல் அலனிபு	6.09
9(8)I	ஜம்புகஸ்முல்லை வீதி	6.09
9(9)II	ஜம்புகஸ்முல்லை 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
9(10)III	கொட்டுளாவத்தை வீதி	6.09
9(11)III	ஜம்புகஸ்முல்லை 2ஆம் ஒழுங்கை	6.09
9(12)I	சுபதாராம வீதி	6.09
9(13)II	பழைய கஸ்பாவை வீதி 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
9(14)III	ஜம்புகஸ்முல்லை வீதி	6.09
9(15)III	திலகூசி பிரதேசம்	6.09
9(16)III	கண்டகலாவத்தை வீதி	6.09
9(17)III	பொதுச் சந்தை வீதி. இல.26 இற்கு அருகாமை வீதி	6.09

தொகுதி இல.10 (கொட்டாவை வீதி)

வீதி இலக்கம்	வீதியின் பெயர்	வீதியின் மத்தியிலிருந்து கட்டுமான எல்லைக் கோடு (m)
10(1)II	சூயசீர் மாவத்தை	6.09
10(2)II	இலோனியாவ வீதி	6.09
10(3)I	எதிரிசிங்க வீதி	6.09
10(4)I	விமலாவத்தை வீதி	6.09
10(5)II	சமகி மாவத்தை	6.09
10(6)II	எதிரிசிங்க வீதி 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
10(7)III	பங்கீர்வத்தை வீதி	6.09
10(8)I	பங்கீர்வத்தை வீதி 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
10(9)II	யெஸ்வெல் பிரதேசம்	6.09
10(10)III	பங்கீர்வத்தை மாவத்தை	6.09
10(11)III	கொட்டாவை அவனியூ	6.09
10(12)III	பங்கீர்வத்தை 3ஆம் ஒழுங்கை	6.09
10(13)III	பங்கீர்வத்தை 2ஆம் ஒழுங்கை	6.09
10(14)I	சுமணார மாவத்தை	6.09
10(15)I	ரத்தம்பிட்டிய வீதி	6.09
10(16)II	உடகமுல்லை புகையிரத நிலைய வீதி	6.09
10(17)III	புகையிரத நிலைய 2ஆம் ஒழுங்கை	6.09
10(18)III	சூயிற்றுசீமுமை சந்தை வீதி	6.09
10(19)III	வளத்த வீதி	6.09
10(20)I	விஜயராம வீதி	6.09
10(21)II	கனத்தை வீதி	6.09
10(22)III	சீரமதான மாவத்தை	6.09
10(23)III	விஜயராம 1ஆம் ஒழுங்கை	6.09
10(24)III	உடகமுல்லை சுகாத மாவத்தை	6.09
10(25)III	ரத்தம்பிட்டிய, இல.57 இற்கு அருகாமை வீதி	6.09
10(26)III	கல்வாய்க்கு அருகாமை வீதி	6.09
10(27)III	கொட்டாவை 2ஆம் ஒழுங்கை	6.09
10(28)III	பங்கீர்வத்தை வீதி, கடைக்கு அருகாமை வீதி	6.09
10(29)III	பங்கீர்வத்தை புகையிரத அவனியூ	6.09
10(30)III	பங்கீர்வத்தை 3ஆம் ஒழுங்கை, இல.58.1 இற்கு அருகாமை வீதி	6.09
10(31)III	புன்பாராம வீதி	6.09
10(32)III	எதிரிசிங்க வீதி, மின்சார தனியார் கொம்பனிக்கு அண்மித்த வீதி	6.09
10(33)III	எதிரிசிங்க வீதி, இல.60 இற்கு அண்மித்த வீதி	6.09

Sri Jayawardenepura Kotte Municipality Area

Development Plan
2022-2031

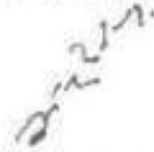


Urban Development Authority
Ministry of Urban Development and Housing

Approval to the Development Plan 2022-2031, Sri Jayawardhanepura Kotte

APPROVAL OF THE DEVELOPMENT PLAN FOR THE MUNICIPAL COUNCIL LIMIT OF SRI JAYAWARDANAPURA KOTTE

I, Mahinda Rajapaksa, Minister of Urban Development and Housing do hereby approve the Development Plan for the Municipal Council limit of Sri Jayawardanapura Kotte, after consideration of recommendations made by the Board of Management of the Urban Development Authority on 25th March, 2022 by virtue of the powers vested in me under section 8(F) of the Urban Development Authority (Amendment) Act No. 4 of 1982.



Mahinda Rajapaksa (MLP)
Minister of Urban Development & Housing

Ministry of Urban Development & Housing,

17th and 18th Floors,

"Suhurupaya",

Subharupura Road,

Battaramulla.

27th April 2022

Gazette Declaration



ශ්‍රී ලංකා ප්‍රජාතාන්ත්‍රික සමාජවාදී ජනරජයේ ගැසට් පත්‍රය
අති විශේෂ
The Gazette of the Democratic Socialist Republic of Sri Lanka
EXTRAORDINARY

අංක 2278/11 - 2022 මැයි මස 04 වැනි දාදාදා - 2022.05.04
No. 2278/11 - WEDNESDAY, MAY 04, 2022

(Published by Authority)

PART I : SECTION (I) — GENERAL Government Notifications

APPROVAL OF THE DEVELOPMENT PLAN FOR THE MUNICIPAL COUNCIL LIMIT OF SRI JAYAWARDANAPURA KOTTE.

I, Mahinda Rajapaksa, Minister of Urban Development and Housing do hereby approve the Development Plan for the Municipal Council limit of Sri Jayawardanapura Kotte, after consideration of recommendation made by the Board of Management of the Urban Development Authority on 25th March, 2022 by virtue of the powers vested in me under section 8(F) of the Urban Development Authority (Amendment) Act No. 4 of 1982.

MAHINDA RAJAPAKSA (M.P.),
Minister of Urban Development & Housing.

Ministry of Urban Development & Housing,
17th and 18th Floors,
"Suhurupaya",
Subbathipura Road,
Battaramulla,
27th April, 2022.



LA: G 36725 --- 00 (05/2022)

This Gazette Extraordinary can be downloaded from www.documents.gov.lk

2A පාලන - (අ) කොටස - ශ්‍රී ලංකා ප්‍රජාතාන්ත්‍රික සමාජවාදී ජනරජයේ වෙබ් පිටුවේ දක්වා ඇති දිනයේදී - 2022.05.04
Part I, Sec. (A) - GAZETTE EXTRAORDINARY OF THE DEMOCRATIC SOCIALIST REPUBLIC OF SRI LANKA - 04.05.2022

**NOTICE OF APPROVAL OF THE DEVELOPMENT PLAN FOR THE MUNICIPAL COUNCIL
LIMIT OF SRI JAYAWARDANAPURA KOTTE**

NOTICE, is hereby given to the General Public of the Democratic Socialist Republic of Sri Lanka under Section 8 (G) of the Urban Development Authority Law No. 41 of 1978 as amended by the Act No. 4 of 1982 that I, Mahinda Rajapaksa, the Minister in charge of the subject of Urban Development & Housing, by virtue of the powers vested in me under Section 8 (F) of the said Act No. 4 of 1982 have approved the Development Plan for the Municipal Council Limit of Sri Jayawardenapura Kotte, prepared under Section 8 (A) of the said Act on the date of 27th April 2022.

MAHINDA RAJAPAKSA (M.P.),
Minister of Urban Development & Housing.

Ministry of Urban Development & Housing,
17th and 18th Floors,
"Suhurupaya",
Subhathipura Road,
Battaramulla,
04th May, 2022.

**APPROVAL OF THE DEVELOPMENT PLAN FOR THE MUNICIPAL COUNCIL LIMIT OF
SRI JAYAWARDANAPURA KOTTE**

PUBLIC, are hereby informed that the Development Plan prepared for the Municipal Council Limit of Sri Jayawardenapura Kotte under Section 8 (A) of the Urban Development Authority Law No. 41 of 1978 as amended by the Act No. 4 of 1982, has been approved on 27th April 2022, by Hon. Mahinda Rajapaksa, the Minister of Urban Development & Housing, by virtue of powers vested on him under Section 8 (F) of the said Act.

Major General (Ret.) UBAYA NANAYAKKARA,
Urban Development Authority.

04th May, 2022.

05 - 0016

Chapter 07

Development Zones and Zoning Regulations

Chapter 07

Development Zones and Zoning Regulations

7.1 Introduction

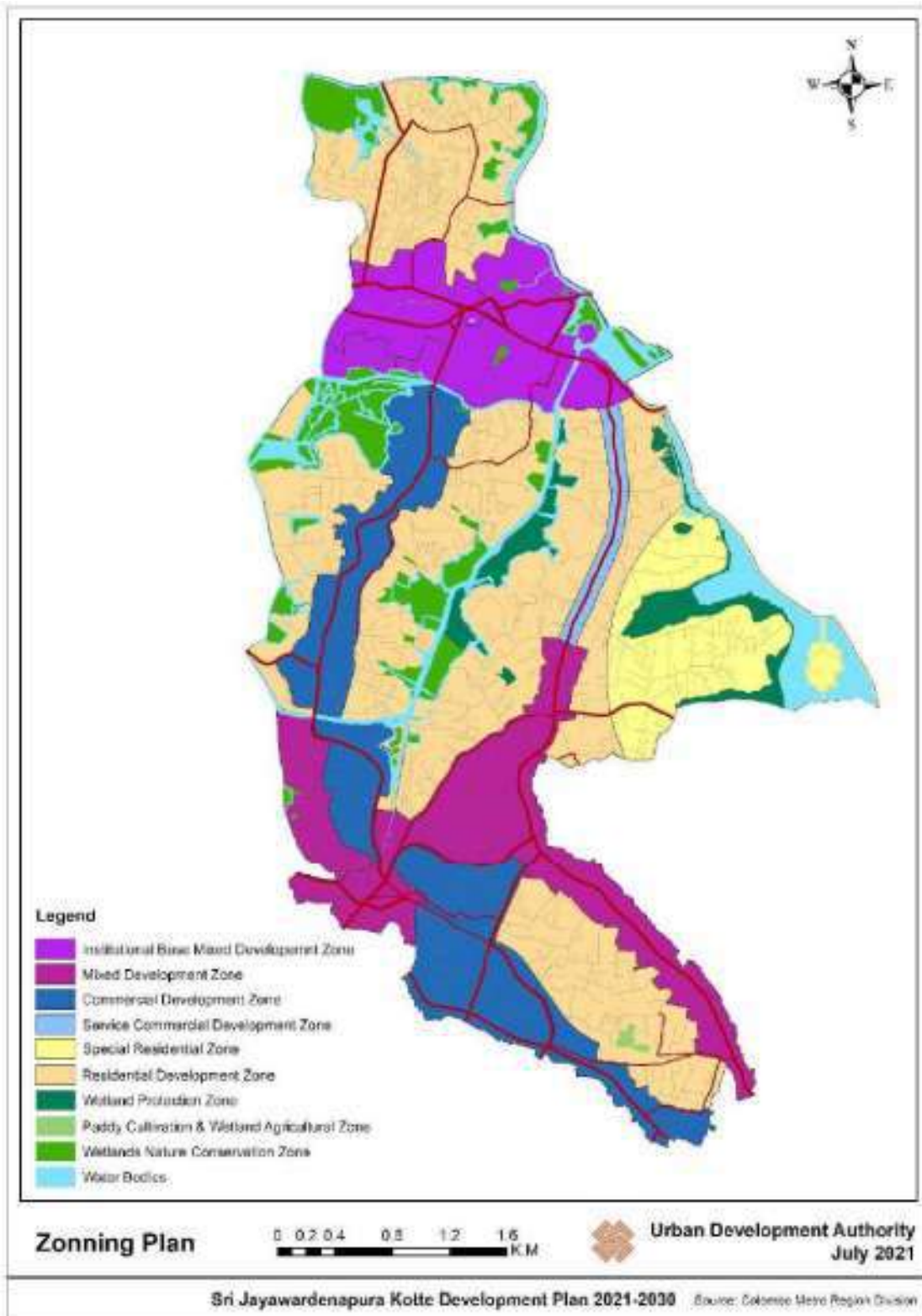
Sri Jayawardhanepura Kotte development plan introduces its planning and development regulations alongside with development zones and zoning regulations as strategic intervention, with the purpose of achieving mentioned vision, goals and objectives of land use plan for the period of 2022-2031. The plan has developed density based development determinations beyond conventional land use and zoning plans where it supports to achieve desired development opportunity that encourage the proposed urban form during the time period of 2022–2031.

This chapter explains development zones and related zoning regulations which are proposed to impose by the plan. Specially chapter forward to detail out proposed zones, zone factors, zoning boundary coordinates, permissible uses of zones and common regulations. Preparation of zoning plan and boundary demarcation was done based on the several scientific analysis results. Boundary demarcation of the zones are determined by the concept plan, development pressure analysis, environmental sensitivity analysis, residential suitability analysis alongside with the spatial potential analysis. Further, distance from main cities and infrastructure availability was considered for the decision making of zone demarcation.

According to the Concept of Kotte development plan 2022-2031, proposed to develop the context with nine main development zones as mentioned in Map 7.1

7.2 Development zones

- a) Institutional Based Mixed Development Zone
- b) Mixed Development Zone
- c) Commercial Development Zone
- d) Service Commercial Development Zone
- e) Residential Development Zone
- f) Special Development Zone
- g) Wetland Protection Zone
- h) Paddy Cultivation and Wetland Agricultural Zone
- i) Wetland Nature Conservation Zone



Map No 7.1: Zoning Plan 2022-2031
 Source: Colombo Metro Region Division, Urban Development Authority

7.3 Zone factor

Instead of conventional practice, the proposed zones based on existing and upcoming land use trend, density based approached was brought to the plan where it executes the expected density based development with the contextual understanding.

Developable land extent is determined based on the expected density of the relevant zone. Zone factor is defined based on the following factors where it decides the level of development to be maintained by the context.

- Environmental /cultural sensitivity of the locality.
- Distribution of infrastructure facilities (Access roads, water sources, sewer and waste water management).
- Geographical condition, Population density based on carrying capacity.

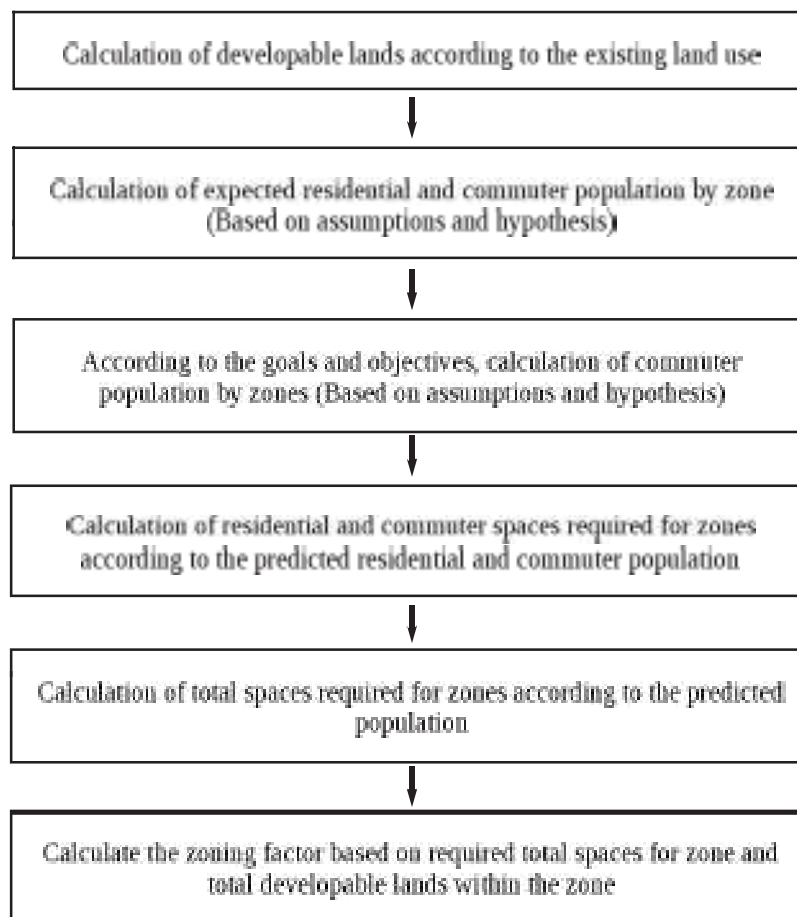


Figure 7.1: Determine the Zone Factor
Source: Urban Development Authority, 2021

Development zone	Sub zone	Zone Factor
Institutional Based Mixed Development Zone	High density mixed development zone	3.25
	Moderate density mixed development zone	3.00
Mixed use Development Zone	High density mixed development zone	3.25
	Moderate density mixed development zone	2.75
Commercial Development Zone		2.75
Service Commercial Development Zone		2.75
Residential development zone		2.75
Special Development Zone	Parliament zone 1	-
	Parliament zone 2	-
	Parliament zone 3	2.25
Wetland Protection Zone		0
Paddy Cultivation and Wetland Agricultural Zone		0
Wetland Nature Conservation Zone		0
Water Bodies		0

Determining the permissible floor area for development as per the Form "A" and "B" of schedule 6 in special gazette 2235/54, dated Jul 8 2021 shown using the zone factor pertaining to the Kotte development plan.

Determining the open spaces of the building is denoting by the schedule "E" in above gazette and shown under the regulations of Kotte plan.

		Form A - Permissible Floor Area Ratio (Applicable for the area having zoning factor based Development Plans)																										
		Zone Factor = 0.50 - 0.74		Zone Factor = 0.75-0.99		Zone Factor = 1.00-1.24		Zone Factor = 1.25-1.49		Zone Factor = 1.50-1.74		Zone Factor = 1.75-1.99		Zone Factor = 2.00-2.24														
Land extent (Sq.M)	Minimum Road Width	Minimum Road Width		Minimum Road Width		Minimum Road Width		Minimum Road Width		Minimum Road Width		Minimum Road Width		Minimum Road Width														
		+6m	9m	+6m	9m	+6m	9m	+6m	9m	+6m	9m	+6m	9m	+6m	9m													
150 less than 350	0.8	0.9	0.9	0.9	1.3	1.4	1.4	1.4	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.3	2.4	2.4	2.6	2.7	2.8	3.0	3.2	3.3	3.0	3.4	3.6	3.8	
375 less than 750	0.9	1.0	1.2	1.2	1.2	1.5	1.6	1.6	2.0	1.8	2.2	2.4	2.7	2.7	3.0	3.2	3.4	3.7	3.6	4.0	3.0	3.4	3.7	3.7	3.6	4.5	4.5	
500 less than 1000	1.0	1.1	1.3	1.5	1.4	1.7	1.7	2.0	2.2	2.0	2.7	2.7	3.0	3.1	3.5	3.5	3.4	3.7	3.5	4.3	3.2	3.5	3.2	4.0	3.7	4.8	5.2	
750 less than 1500	1.1	1.2	1.4	1.7	1.5	1.8	2.2	2.5	2.1	2.4	2.9	3.3	3.6	4.0	3.1	3.6	4.3	5.0	4.5	5.2	3.5	3.8	4.7	5.5	3.5	4.0	5.0	6.0
1000 less than 2000	1.1	1.3	1.5	1.8	1.6	1.9	2.3	2.7	2.3	2.5	3.0	3.6	3.7	3.1	3.8	4.6	5.2	3.8	4.6	5.1	3.6	4.0	5.1	6.0	5.1	6.1	8.0	
1500 less than 2500	1.1	1.4	1.7	2.0	1.7	2.1	2.5	3.0	2.3	2.7	3.4	4.0	3.9	3.4	4.2	5.0	3.4	4.0	5.0	4.0	3.7	4.2	5.8	7.0	3.8	5.1	6.7	8.0
2000 less than 3000	1.2	1.5	1.8	2.1	1.8	2.2	2.7	3.1	2.4	2.8	3.6	4.2	4.0	3.6	4.4	5.2	4.2	4.8	5.7	4.6	5.2	6.8	8.0	7.1	8.0	9.0	11.0	
2500 less than 3500	1.3	1.6	2.0	2.4	1.9	2.4	3.0	3.5	2.5	3.3	4.0	4.7	3.1	3.8	4.7	5.8	3.6	4.4	5.5	4.4	5.5	7.0	8.0	4.0	5.3	6.5	7.4	11.0
3000 less than 4000	1.4	1.7	2.1	2.5	2.0	2.5	3.1	3.7	2.6	3.4	4.2	5.0	3.7	4.0	5.0	6.2	3.7	4.6	6.0	7.5	4.0	4.8	6.9	8.5	4.0	5.4	7.6	11.5
More than 4000	1.4	1.8	2.2	2.6	2.2	2.7	3.3	3.9	2.8	3.6	4.4	5.3	3.1	4.3	5.5	6.6	3.8	4.8	6.3	7.7	4.0	5.0	7.3	9.0	4.0	5.5	7.8	11.5
	1.5	1.9	2.3	2.8	2.3	2.8	3.5	4.0	3.0	3.8	4.6	5.5	3.5	4.5	6.0	7.0	4.0	5.0	6.5	8.0	4.0	5.2	7.5	9.5	4.0	5.6	8.0	12.0

Land extent (Sq.M)	Zone factor = 2.25-2.49			Zone factor = 2.50-2.74			Zone factor = 2.75-2.99			Zone factor = 3.00-3.24			Zone factor = 3.25-3.49			Zone factor = 3.50-3.74			Zone factor = 3.75-4.00										
	+6m	9m	12m	+6m	9m	12m	+6m	9m	12m	+6m	9m	12m	+6m	9m	12m	+6m	9m	12m	+6m	9m	12m								
150 less than 350	3.0	3.4	3.6	4.0	3.0	3.4	3.6	4.0	3.0	3.4	3.6	4.0	3.0	3.4	3.6	4.0	3.0	3.4	3.6	4.0	3.0	3.4	3.6	4.0	3.0	3.4	3.6	4.0	
250 less than 375	3.5	3.8	4.5	5.0	3.5	4.0	5.0	5.5	3.5	4.2	5.0	5.5	3.5	4.4	5.0	5.5	4.6	5.0	5.5	3.5	4.8	5.0	5.5	3.5	5.0	5.0	5.5		
375 less than 500	3.6	4.5	4.7	5.5	3.6	4.5	5.3	6.0	3.6	4.7	5.3	6.0	3.6	4.8	5.2	6.0	3.6	4.9	5.2	6.0	3.6	5.0	5.2	6.0	3.6	5.4	5.2	6.0	
500 less than 750	3.7	5.0	5.0	6.0	3.7	5.1	5.5	6.5	3.7	5.2	5.5	6.5	3.8	5.4	5.5	6.5	3.8	5.4	5.5	6.5	3.8	5.5	5.5	6.5	4.0	5.7	5.5	6.5	
750 less than 1000	3.8	5.1	6.0	6.5	3.8	5.2	6.5	7.0	3.8	5.3	5.5	7.5	3.8	5.4	7.0	7.5	4.0	5.7	5.5	7.5	4.0	5.6	5.5	8.0	4.5	6.0	7.5	8.0	
1000 less than 1500	3.9	5.3	6.5	8.5	3.9	5.4	7.0	8.0	3.9	5.5	7.5	8.0	3.9	5.6	7.5	9.0	4.0	5.7	8.0	4.1	5.8	8.0	4.1	5.8	8.0	4.5	6.5	8.0	9.0
1500 less than 2000	4.0	5.4	7.0	10.0	4.0	5.5	7.5	10.0	4.0	5.6	8.0	8.0	4.0	5.7	8.0	10.0	4.0	5.8	8.0	4.1	6.2	8.0	4.1	6.0	8.0	4.5	7.0	8.0	11.0
2000 less than 2500	4.0	5.5	7.5	11.0	4.0	5.6	7.5	11.0	4.0	5.7	8.0	10.0	4.0	5.8	8.0	11.0	4.0	5.8	8.0	4.1	6.2	8.0	4.1	6.0	8.0	4.5	7.0	8.0	12.0
2500 less than 3000	4.0	5.6	7.5	11.5	4.0	5.7	8.0	11.5	4.0	5.8	8.0	10.0	4.0	5.9	8.0	11.5	4.0	6.0	8.0	4.1	6.2	8.0	4.1	6.0	8.0	4.5	7.0	8.0	12.0
3000 less than 3500	4.0	5.7	8.0	11.5	4.0	5.8	8.0	11.5	4.0	5.9	8.0	10.0	4.0	6.0	8.0	11.5	4.0	6.0	8.0	4.1	6.2	8.0	4.1	6.0	8.0	4.5	7.0	8.0	12.0
3500 less than 4000	4.0	5.8	8.0	12.0	4.0	5.9	8.0	12.0	4.0	6.0	8.0	10.0	4.0	6.0	8.0	12.0	4.0	6.0	8.0	4.1	6.2	8.0	4.1	6.0	8.0	4.5	7.0	8.0	12.0
More than 4000	4.0	5.9	8.0	12.0	4.0	6.0	8.0	12.0	4.0	6.0	8.0	10.0	4.0	6.0	8.0	12.0	4.0	6.0	8.0	4.1	6.2	8.0	4.1	6.0	8.0	4.5	7.0	8.0	12.0

A. - Unlabeled
 Floor area allocated for parking facilities are not calculated for FAR
 Above Floor Area Ratio shall not be applicable for the zones where number of floors or FAR indicated under the zoning regulations
 Above Permissible FAR may be restricted under the development plan based on the slope of the land
 Clearance shall be taken from National Building Research Organization for the lands having slope more than 11°
 * FAR more than or equal to 10.0 shall be permitted only for the roads having minimum of 12m (from road center) Building Line, if not maximum FAR shall be limited to 9.0
 **Minimum road width of 7m shall be considered for the roads identified as 7m wide road in the particular development plan

Table 7.2: Form 'A' (Permissible FAR as per Form 'N' of section 6 in gazette 2235/54, dated Jul 8 2021)
 Source: Urban Development Authority, 2027

Form B - Number of Floors for 3.0m & 4.5m wide Roads						
Minimum Road Width	Minimum Site Frontage	Plot Coverage*	Maximum Number of Floors			
			Zone Factor 0.5 - 0.74	Zone Factor 0.75 - 1.24	Zone Factor 1.25 - 3.49	Zone Factor 3.50 - 4.00
3.0m	6m	65%	1 (G)	2 (G+1)	3 (G+2)	3 (G+2)
4.5m	6m	65%	1 (G)	2 (G+1)	3 (G+2)	4 (G+3)

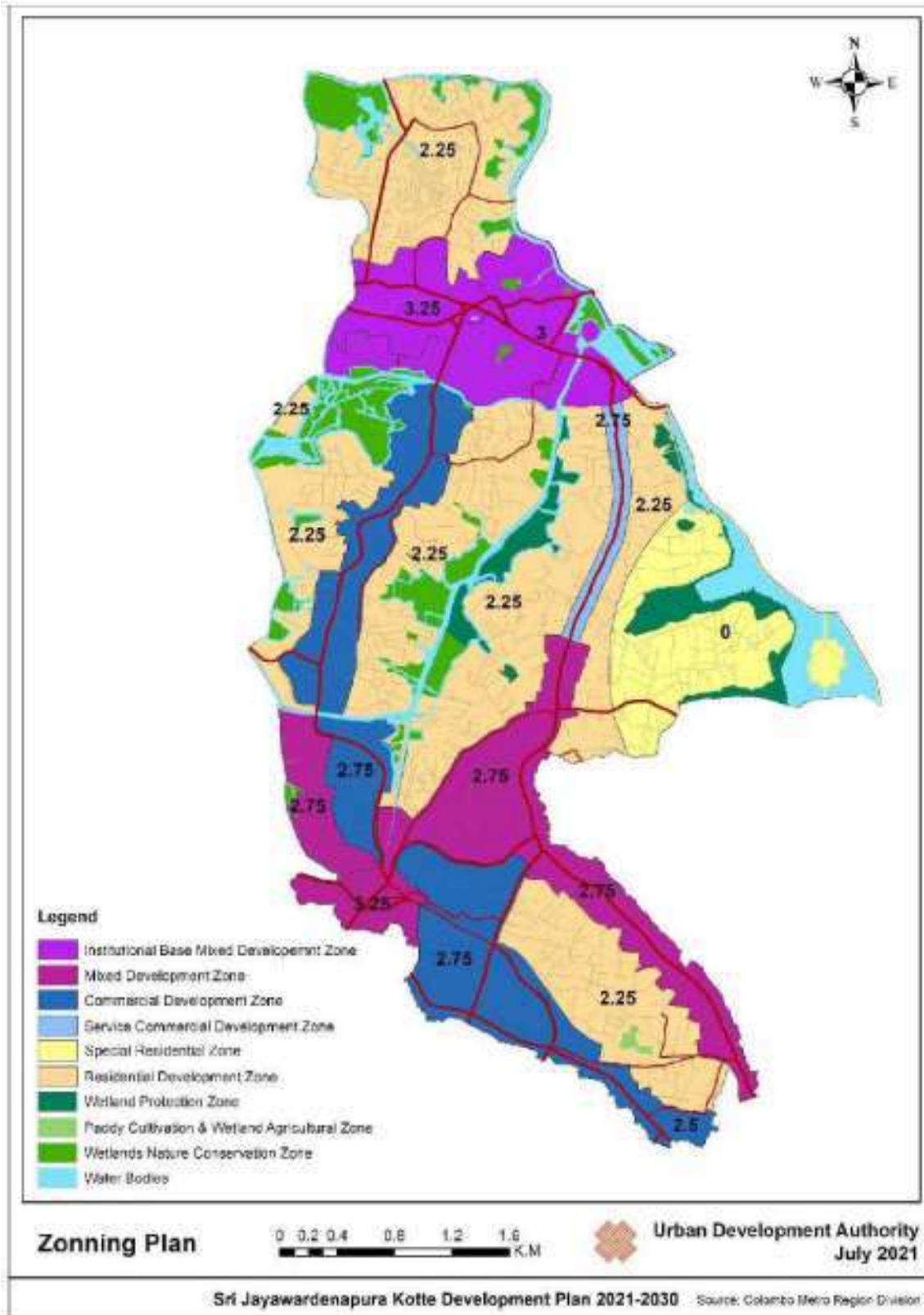
Number of floors are indicated including parking areas
Number of units allowed for each road shall not be changed
* Where no plot coverage specified under the zoning regulations

Table 7.3: Form "B" (No of floors for the development which having access through 3m and 4.5m road width) under schedule 6 in gazette notification No.2235/54, dated Jul 8 2021
Source: Urban Development Authority, 2021

Form E - Setbacks & Open Spaces										
Building Category	Building Height (m)	Minimum Site Frontage (m)	Plot Coverage *		Rear Space (m)		Side Space (m)		Light Well for NLV	
			Non Residential	Residential	When no NLV is taking this end	When NLV is taking this end	When no NLV is taking this end	When NLV is taking this end	Min-	Minimum Area
Low Rise	less than 7	6	80%**	65%	2.3m	2.3m	-	2.3m	2.3m	5 Sq.m
	7 less than 15	6	65%	65%	3.0m	3.0m	-	3.0m	3.0m	9 Sq.m
Inter Mediate Rise	15 less than 30	12	65%	65%	4.0m	4.0m	1.0m and 3.0m	4.0m	4.0m	16 Sq.m
Middle Rise	30 less than 50	20	65%	65%	4.0m	5.0m	3.0m both side	5.0m	5.0m	25 Sq.m
High Rise	50 less than 75	30	50%****	50%****	5.0m	6.0m	4.0m both side	6.0m	6.0m	36 Sq.m
	75 and above	Above 40m	50%****	50%****	5.0m	6.0m	5.0m both side	6.0m	6.0m	****

NLV - Natural Light & Ventilation
Building Height - Height between access road level to roof top or roof level (Including parking floors)
* Where no Plot Coverage specified under the zoning regulations
** The entire development is for non-residential activities
*** 65% plot coverage can be allowed only for the podium level not exceeding 20% of the tower height or 12 floors which ever is less
**** Minimum area shall be increased by 1 Sq.m for every additional 3m height.

Table 7.6: Form "E", Open space : as per the Form "E" of section 6 in Gazette Notification No. 2235/54, dated Jul 8 2021.
Source: Urban Development Authority, 2021



7.3.1 Zone factor for each zone
 Map No 7.2: Proposed Zone Factor 2022-2031
 Source: Colombo Metro Region Division, Urban Development Authority, 2021.

7.4 Common zoning regulation for the Development Plan area

Sri Jayawardenepura Kotte was declared as an urban development area by the special gazette No. 38/16 dated 1978.09.30 under section 3 of the Urban Development Authority Act No. 41 of 1978. Moreover, following regulations executing to all areas coming under above declared area.

Common zoning regulations, related to proposed Kotte development plan are mentioned below

1. These Regulations and guidelines shall apply to all areas within the administrative limits of the Sri Jayawardenepura Kotte Municipal Council area which have been declared as an Urban Development Area in the Extraordinary Gazette Notification No. 38/16 dated 1978.09.30 under Section 3 of the Urban Development Authority Act No. 41 of 1978.
2. In addition to the zoning regulation of this development plan, the Planning and Development Regulations published in the Gazette Notification No. 2235/54 dated 08th July 2021 by the Urban Development Authority is also applicable for the any development activity within Sri Jayawardenepura Kotte Municipal Council area.
3. In the matters of building development approvals, FAR or maximum number of floors which is imposed for relevant land parcel are need to be accordance with the form "A" and form "B" where open space requirement as per building height accordance with form "E".
4. In issuing development approval for certain land plot where it is not imposed with minimum plot size in zoning regulations, need to be adhere to the 150m² extent as minimum plot size.
5. In the scene of waterfront developments, all building erections shall be constructed where 1/4 th of road frontage is open and which is set as visually accessible from the access road.
6. It is necessary to propose green landscape plan by covering 10% or more than of the total land where it supposed to develop building premises near water sources or wetlands.
7. All the low lands, paddy lands, which can be identified under Paddy Cultivation and Wetland Agricultural Zone and Wetland Nature Conservation Zone of Kotte development plan, need to be maintained as water retention and controlling areas (except the lands which are identified by UDA for projects)
8. Where a land is proposed for special dedicated use by the Kotte development plan, it should be used for mentioned purpose only.
9. In a case when authority decide certain development area as special project area, redevelopment area, Special residential project area, central business area, Aesthetic sensitive area, Conservation or cultural sensitive area or other, it can be declared with certain regulations.
10. Authority hold the power to decide the actions based on development proposals to conserve, develop or modify archaeologically valued places and spaces in Kotte development area, when it rises the need of doing with having the consent of Archaeological department alongside with other related institutions.
11. All the water resources are to be protected with the reservations proposed by relevant institutions, acts and gazettes as it is.
12. Swimming pools in backyards are allowed where it doesn't exceed 50% of rear space
13. Where solar energy is used for the building, the maximum height for the installation of solar panels on a flat roof shall be 1.2m.
14. If the tower cranes are being used for any development, an approval with the recommendation of qualified person and insurance cover shall be obtained from institution where relevant development approval was granted.
15. In issuing development permits for bars, 500m buffer distance need to be considered from any school or religious place.

16. Minimum plot size of 1000 m², need to consider for approving fuel stations and minimum road frontage shall be 100 ft.
17. The maximum Plot coverage for schools, Educational institutes and hospitals should not exceed 50%.
18. Where the associated access road of provided survey plan is less than 3 m, Authority holds the power to reserve and maintain the road reservation from the proposed land which served by the mentioned narrow road when there are no other access ways.
19. Main planning committee of the Urban Development Authority shall have powers to made final decision when there is an issue regarding legalized plan, development or building regulation or its interpretation or practical application.
20. None shall be used, a land or a building except the use which it was approved by the development permit.
21. All the planning and development zones need to adhere to the acts and gazettes impose by other state institutions.
22. All signboards and billboards shall be set up perpendicular to the street and without having any disturbance to the building appearance. Further boards are not allowed where it causes vehicular traffic, road accidents and disturb the natural sceneries specially in boundary walls and scenery banks.
23. It is necessary to obtain preliminary planning clearance where it need to approves the lands associated with paddy, wetland, low lands, marshy or likely except the areas/ zones identified to regulate the development under public outdoor recreation space plan or Kotte zoning plan.
24. In case of nonresidential development where requires 9 m minimum width access road but having 6 m hence of the scale of development, land use, category of the development and service level of existing roads, authority holds the power to develop 9 m width road using its facilitated land plot as instructed by the preliminary planning clearance.
25. For the high lands where having proper access road in the areas of Paddy Cultivation and Wetland Agricultural Zone, it is allowed to develop residential and ecofriendly developments with the consents and approvals of relevant authorities /agencies under the recommendations of preliminary planning clearance.
26. The Authority shall have powers to decide final approval of any uses not mentioned in the permissible uses category as per zoning plan
27. In cases where any land belongs to two or more zones, the zone of the land shall determine by the zone that belongs to the main access road of the land. If both roads are in same width, the zone which the access road with greater frontage shall be applied.
28. Existing uses which are not permissible within particular zone can be considered only for continuing under prevailing status. Approval for any extension of those existing uses shall not be considered.
29. The boundaries shown in the zoning plan are defined by both the physical boundaries and the geographical coordinates and in case of a boundary difference the physical boundary should be considered as the boundary of the zone. However, the final decision regarding zoning boundary shall be taken by the authority.
30. When a zone is demarcated as the first block facing an access road as the zone boundary, the entire plot shall include in that zone. When the plots in the back is somehow merged with the first plot and approved as a single plot of land, the last boundary of that total land shall be considered as the zonal boundary.
31. If a piece of land falls between two Local Authority areas, the Authority shall determine the use of that land on the agreement of the relevant Local Authorities for the use of the zone which gets the main access.
32. Except the developments in residential zone and special development zone, where legally required parking space is unable to provide, approval shall be granted subject to a service charge up to 25% of the legal parking requirement accordance with schedule 2, Extraordinary Gazette No. 2235/54 dated 2021/07/08 issued by UDA. However, the Authority has the power to decide the amount of parking that can be fined in cases where the legal parking requirement and this cannot be imposed for the residential developments.

33. No permission will be granted for construction of newly proposed cemeteries / crematoriums and only upgrading of existing cemetery facilities shall be permitted.
34. In case of any problem regarding a wetland, the Planning Committee of the Urban Development Authority shall have power to take a decision subject to the recommendations after conducting joint inspection with Department of Agrarian Services, Central Environmental Authority, Sri Lanka Land Development Corporation and Environment and Landscape Division of the Urban Development Authority.



Chapter 08

Zoning Regulations

Chapter 08 8.1 Institutional Based Mixed Development Zone

Zoning Regulations

Name of the Main zone	Institutional Based Mixed Development Zone	
Zone Boundary	Mentioned in annexure No.3	
Name of the Sub zone	High density zone	Medium density zone
Zone Number	IBMDZ01	IBMDZ02
Zone Factor	3.25	3.00
Allowed maximum FAR/Number of Floors	Should be accordance with "Form A and Form B" in Schedule 6 (Gazette notification No. 54/2235 dated 08.07.2021by the Urban Development Authority)	
Allowed maximum plot coverage	Should be accordance with "Form E" in Schedule 6 (Gazette notification No. 54/2235 dated 08.07.2021by the Urban Development Authority)	
Open Spaces	Should be accordance with "Form E" in Schedule 6	
Minimum plot size for subdivision	150 Sq.m	
Permissible uses	Main use	Permissible use (Should be accordance with allowed uses in Table 8.10 - Form "F" and minimum plot size)
	1. Residential	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. Health	1,2,3,4,5,6,7,9,10
	3. Office and Institutional	1,2,3,4,5,6,7,8
	4. Commercial	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21
	5. Educational	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
	6. Customer Care services	1,2,3,4,5
	7. Tourism	1,2,3,4,5,6,7,8
	8. Social service and religious	1,2,3,4
	9. Industrial	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
	10 Recreational	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11. other	1,2,3	
Special regulations for the zones	The sign boards are not allowed beside the road strip of Sri Jayawardhanapura Mawatha	

8.2 Mixed Use Development Zone

Name of the Main zone	Mixed Use Development Zone	
Zone Boundary	Mentioned in annexure No.3	
Name of the Sub zone	High density Mixed Use Development Zone	Medium density mixed use development zone
Zone Number	MDZ 01	MDZ 02
Zone Factor	3.25	2.75
Allowed maximum FAR/ Number of Floors	Should be Accordance with "Form A and Form B"	
Allowed maximum plot coverage	Should be Accordance with "Form E"	
Open Spaces	Should be Accordance with "Form E"	
Minimum plot size for subdivision	150Sqm.	
Permissible uses	Main use	Permissible use(Should be Accordance with allowed uses in 2.10 and minimum plot size)
	1. Residential	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. Health	1,2,3,4,5,6,7,9,10
	3. Office and Institutional	1,2,3,4,5,6,7,8
	4. Commercial	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21
	5. Educational	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
	6. Customer Care services	1,2,3,4,5
	7. Tourism	1,2,3,4,5,6,7,8
	8. Social service and religious	1,2,3,4
	9. Industrial	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
	10 Recreational	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11. other	1,2,3	

8.3 Commercial Development Zone

Name of the Main zone	Commercial Development Zone	
Zone Boundary	Mentioned in annexure No.3	
Zone Number	CDZ 01	
Zone Factor	2.75	
Allowed maximum FAR/ Number of Floors	Should be accordance with "Form A and Form B"	
Allowed maximum plot coverage	Should be accordance with "Form E"	
Open Spaces	Should be accordance with "Form E"	
Minimum plot size for subdivision	150Sqm.	
Permissible uses	Main use	Permissible use (Should be accordance with allowed uses in 8.10 – From "F" and minimum plot size)
	1. Residential	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. Health	1,2,3,4,5,6,7,9,10
	3. Office and Institutional	1,2,3,4,5,6,7,8
	4. Commercial	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21
	5. Educational	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
	6. Customer Care services	1,2,3,4,5
	7. Tourism	1,2,3,4,5,6,7,8
	8. Social service and religious	1,2,3,4
	9. Industrial	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
	10. Recreational	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11. other	1,2,3	

8.4 Service Commercial Development Zone

Name of the Main zone	Service Commercial Development Zone	
Zone Boundary	Mentioned in annexure No.3	
Zone Number	SCDZ	
Zone Factor	2.75	
Allowed maximum FAR/ Number of Floors	Should be accordance with "Form A and Form B"	
Allowed maximum plot coverage	Should be accordance with "Form E"	
Open Spaces	Should be accordance with "Form E"	
Minimum plot size for subdivision	150Sqm.	
Permissible uses	Main use	Permissible use(Should be Accordance with allowed uses in 8.10 – "Form F" and minimum plot size)
	1. Residential	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. Health	1,2,3,4,5,6,7,9,10
	3. Office and Institutional	1,2,3,4,5,6,7,8
	4.Commercial	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19
	5. Educational	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
	6. Customer Care services	1,2,3,4,5
	7. Tourism	1,2,3,4,5,6,7,8
	8.Social service and religious	1,2,3,4
	9. Industrial	1,2,3,4,5,6,7,8,12,13,14,17,
	10 Recreational	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11.other	1,2,3	

8.5 Residential Development Zone

Name of the Main zone	Residential Development Zone	
Zone Boundary	Mentioned in annexure No.3	
Zone Number	RZ	
Zone Factor	2.25	
Allowed maximum FAR/ Number of Floors	Should be accordance with "Form A and Form B"	
Allowed maximum plot coverage	Should be accordance with "Form E"	
Open Spaces	Should be accordance with "Form E"	
Minimum plot size for subdivision	150Sqm.	
Permissible uses	Main use	Permissible use(Should be Accordance with allowed uses in 2.10 and minimum plot size)
	1. Residential	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17
	2. Health	2,3,6,7,10
	3. Office and Institutional	1,2,3,4,5,6,7,8
	4.Commercial	2,4,5,7,8,11,12,13,14,18,19
	5. Educational	1,9,11
	6. Customer Care services	1,2,4,5
	7. Tourism	3,4,5,6,7
	8.Social service and religious	1,2,3,4
	9. Industrial	1,2,3,4,5,6,7, 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18
	10 Recreational	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
11.other	1,2,3	

8.6 Special Development Zone

Name of the Main zone	Special Development Zone		
Zone Boundary	Mentioned in annexure No.3		
Name of the Sub zone	Special development zone 1 - 500m	Special development zone 2 - 500m – Physical boundary	Special development zone 3 - Physical boundary – 1.5km
Zone Number	SRZ 01	SRZ 02	SRZ 03
Zone Factor			2.25
Allowed maximum FAR/Number of Floors	G+1	G+2	Should be accordance with "Form A and Form B" in Schedule 6
Allowed maximum plot coverage	65%	65%	Should be accordance with "Form E"
Architectural guidance and building establishment	<ol style="list-style-type: none"> All the buildings within 1 mile radius of parliament shall adapt to the existing environment where thatched with tiles or sheet roofing. Flat roofs, terraces or open balconies which faces towards the parliament are not allowed. Outfit of the building should not comprise with the materials and colors, which helps elimination and reflections. Along the direction of parliament 10ft wide self-defensive zone should be maintain with the landscape 		External appearance of the building should be compatible with the context and existing pattern of buildings
Boundary walls	Not allowed for the boundary walls which directly faces parliament complex. Metal fences, Wire mesh or tree fences are allowed.		
Open Spaces	Should be accordance with "Form E"		
Minimum plot size for subdivision	150 Sq.m		
Permissible uses	Main use	Permissible use (Should be accordance with allowed uses in 8.10 and minimum plot size)	
	1. Residential	1,2,3,4,6,7,8,10,11,12,13,14,15	
	2. Health	2,3,6,7,10	
	3. Office and Institutional	1,2,3,4,5,6,7,8	
	4. Commercial	2,8,13,14	
	5. Educational	1,11	
	6. Customer Care service	1,2,3,5	
	7. Tourism	2	
	8. Social service and religious	2,3,4	
	9. Recreational	1,2,3,5,6,8,9,10	
10. other	2,3		

Other regulations for the zone.	<ul style="list-style-type: none"> • Preliminary planning clearance should be obtained from the Urban Development Authority. • Clearance from the parliament shall be obtain from the parliament secretary (When it deemed by Preliminary planning clearance of UDA.) • Plot coverage plot size, building height and open space need to be considered on Geographical condition of the land. • Such uses need to be compatible with existing uses. Interrupting the common usages, damaging the environment or violating the privacy in any means are not allowed. • Such uses should not disturb the transport need & risks of transportation • Proposed land extent should be sufficient for the proposed use. Since, it is required to facilitate the needs of parking, water supply, waste disposal, other infrastructure including fire protections within the site.
--	---

3.7 Wetland Protection Zone

Name of the Main zone	Wetland Protection Zone	
Name of the Sub zone	Not applicable	
Zone Factor	Not applicable	
Allowed maximum FAR/Number of Floors	Not applicable	
Allowed maximum plot coverage	Not applicable	
Open Spaces	Not applicable	
Minimum plot size for subdivision	Not applicable	
Permissible uses	Permissible uses Shall follow the recommendations of Department of Wild Life, Sri Lanka Land Development Corporation and Irrigation Department.	
Other regulation for the Zone		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Volume of Flood Storage 2. Allowed minimum plot size for building construction 3. Allowed land sizes for filling 4. Maximum plot coverage (Submerged area of the building) 5. Allowed projects of maximum infrastructure (Electricity Supply, Telephone, Roads, etc...) 6. Permissible maximum ground floor Area for separate buildings 7. Allowed maximum building height 8. Type of Building 9. Sub division 10. Demarcate the boundaries 11. Relaxation of the above conditions in special cases 	Development regulations which were declared by gazette based on relevant acts can be imposed with regards to permissible uses	

8.8 Wetland Nature Conservation Zone

Name of the Main zone	Wetland Nature Conservation Zone
Name of the Sub zone	Not applicable
Zone Factor	Not applicable
Allowed maximum FAR/Number of Floors	Not applicable
Allowed maximum plot coverage	Not applicable
Open Spaces	Not applicable
Minimum plot size for subdivision	Not applicable
Permissible uses	Permissible uses
	<ul style="list-style-type: none"> i. Wetland nature parks ii. Echo friendly restaurants – 1200 sq.ft(Built on columns) iii. Small scale conference halls (Built on columns) 1500sqft, iv. Seat capacity -75, v. Stage 30' x 50 vi. Outdoor fitness areas / Places with exercise facilities vii. Wetland Museums- 1000 sq.ft (Built on columns) viii. Cabana(Built on columns) ix. Places where can play only in dry weather x. Traditional fishing industries xi. Collecting flowers xii. Water transportations xiii. Scenic wetlands xiv. Government approved general infrastructure projects at national importance xv. Construction of new irrigation facilities / Construction of Flood Protections xvi. Education and research
Other regulations for the zone	
Storage of flood volume	Shall be controlled according to the approved plan by the Sri Lanka Land Reclamation & Development corporation and compatible with Irrigation Department concerns.
Allowed minimum plot size for building construction	4 hectares (10 Arce) Permissible uses are the same as for small plots of land but the construction of building is not permitted.
Permissible plot boundary for maximum land filling	2% of land extent Roads, parking, Toilet facilities & waste disposal and remedies can be used to control the workplace if necessary.
Maximum plot coverage(Submerged areas for buildings)	1% of total project area All buildings which are on towers are permitted.(Except Toilet)
Allowed projects of maximum infrastructure (Electricity Supply, Telephone, Roads, etc..)	4% of total project area
6.Permissible maximum ground floor Area for each building	100m ²

Allowed maximum building height	7m from ground level (Except for the towers, Observation decks and places to watch animal hideouts as compatible to main concept)
Type of Building	All Buildings (Except Toilet) shall be constructed on columns. (unfilled areas) Buildings shall be placed individually or clusters with scenic roofs. Its scenery should also be eco-friendly as it does not cover the views from public roads and public areas adjacent to open areas.
Sub divisions	Not permissible
Demarcate the boundaries	Boundary walls are not permitted. A landscape boundary fence may be permitted where it does not disturb storm water runoff, only along a boundary, bond to an existing high ground. Marking of other boundaries shall be done by using the marks where it compatible to landscape (with a minimum spacing of 10 m). In both the above cases the work should be done subject to the approval of the Urban Development Authority on a site-specific basis
Color and material usage in construction	Secondary colors shall be used in a way that compatible to existing environment. Colors and materials shall be identified through landscape plan
Relaxation of the above conditions in special cases	The above conditions can be relaxed in rare cases where it is necessary to implement an important public infrastructure project.

8.9 Paddy Cultivation and Wetland Agricultural Zone

Name of the Main zone	Paddy Cultivation and Wetland Agricultural Zone
Name of the Sub zone	Not applicable
Zone Factor	Not applicable
Allowed maximum FAR/Number of Floors	Not applicable
Allowed maximum plot coverage	Not applicable
Open Spaces	Not applicable
Minimum plot size for subdivision	Not applicable
Permissible uses	Permissible uses i. Only approved uses in accordance with the Agrarian Department Act are possible in the existing paddy cultivated land, fallow paddy lands and related areas such as Deniya, Ovita. ii. Wet land based Agriculture iii. orchid cultivation (Api Shaka) iv. Echo friendly aquaculture ponds, reed cultivation.

8.10 Minimum plots applicable for Permissible uses

Form "F" - Minimum plots sizes, applicable for Permissible uses			
Main use	No	Sub use	Minimum plot area (m2)
Residential	1	Single house/ Apartments	150
	2	Housing complex	150
	3	Hostels	150
	4	Daycare centers	250
	5	Treatment centers	500
	6	Elders home	500
	7	Children homes	500
	8	Rehabilitation centers for Disables	500
	9	Rehabilitation centers	1000
	10	Community Hall	500
	11	Holiday resorts	250
	12	Rest House	150
	13	Quarters	150
	14	Labour quarters	150
	15	Embassy Quarters	150
	16	Service apartments	150
	17	Studio apartments	150
Health	1	Hospital	1000
	2	Medical Centers (with one Doctor)	150
	3	Medical Centers (with two or more Doctors)	250
	4	Sample collecting centers	150
	5	Laboratory	150
	6	Pharmacy	150
	7	Animal clinics/ Veterinary Clinics	150
	8	Veterinarian/ Animal hospitals	500
	9	Quarantine centers	500
	10	Pediatric and Maternity/ Family Clinic Centers	250
Office and Institutional	1	Offices	250
	2	Professionals' office	150
	3	Bank/ Insurance/ Finance institutions	250
	4	A.T.M Centers	
	5	Office complexes	1000
	6	Other institutions	250
	7	Embassies	1000
	8	Service offices	250

Form "F" - Minimum plots sizes, applicable for Permissible uses			
Main use	No	Sub use	Minimum plot area (m2)
Commercial	1	Shopping complex	500
	2	Groceries/ Retail shops	150
	3	Wholesale shops	250
	4	Departmental shops	500
	5	Hardware/ Building material shops	250
	6	Liquor outlets/ Bars	150
	7	Bakery (Except production)	150
	8	Vehicle showrooms	500
	9	Other showrooms	500
	10	Conference halls	500
	11	Filling Stations	1000
	12	Gas filling centers/Electric Charging centers	1000
	13	Vehicle Spare parts shops	500
	14	Furniture shops	250
	15	Restaurants (take away)	150
	16	Restaurants	250
	17	Hotels	250
	18	Reception halls	1000
	19	Broadcasting studios	500
	20	Super markets	500
	21	Open markets	150
Educational	1	Preschools/ Pre childhood development centers	500
	2	Primary Schools	3000
	3	Secondary Schools	5000
	4	Tertiary Schools	5000
	5	Private Schools/International schools	3000
	6	Higher educational centers(Campus)	3000
	7	Government/Private Universities	4000
	8	Technical Collages/Vocational training centers/ training centers	1000
	9	Tuition Classes(for 50 children)	500
	10	Art & performing centers	1000
Utility Services	1	Beauty culture centers/ Saloons	150
	2	Customer service center	150
	3	Spa	150
	4	Tailor shops	150
	5	Funeral Pallor	250

Form "F" - Minimum plots sizes, applicable for Permissible uses			
Main use	No	Sub use	Minimum plot area (m2)
Tourism	1	Star class hotels	2000
	2	Tourism Hotel/ Commercial hotels/ Boutique hotels	500
	3	Guest houses	500
	4	Lodges	500
	5	City hotels	500
	6	Rest House	500
	7	Motels	250
	8	Community hall	500
Social and Religious	1	Religious center	2000
	2	Religious education center	500
	3	Museum	500
	4	Social and Cultural center	500
	5	Cemeteries/Crematoriums(only allowed for new buildings within existing premises)	500
Industrial	1	Vehicle assembling/ repairing center	500
	2	Vehicle service center	1000
	3	Filling station	1000
	4	Vehicle emission testing center/ ECO testing center	500
	5	Warehouses for distribution works	500
	6	Stores/ Warehouse	1000
	7	Service Industry	500
	8	Bakery products	500
	9	Concrete Pre-caste Industry	1000
	10	Cement block production machinery industry	500
	11	Tile and Brick Industry	500
	12	Domestic industry	250
	13	Packing industry	500
	14	Value addition industry	1000
	15	Dispose material collection Centers	1000
	16	Recycling industries	1000
	17	Furniture related industry	500
	18	Non polluted other industry (as defined by the Central Environmental Authority)	1000

Form "F" - Minimum plots sizes, applicable for Permissible uses			
Main use	No	Sub use	Minimum plot area (m2)
Leisure	1	Indoor sport stadium	500
	2	Open Theaters	500
	3	Libraries	250
	4	Fitness Centers	150
	5	Children Park	500
	6	Open Ground	1000
	7	Cinema hall/ Open Cinema Hall	500
	8	Swimming Pool	250
	9	Parks	-
	10	Entertainment / recreational parks	-
Other		Roof Antenna	Not applicable
		Vehicle parks	250
		Electrical Substation	Not applicable
		Sand mining/Washing	Not Permissible
		Quarrying	Not Permissible
		Soil excavation/ clay excavation	Not Permissible
		Communication tower	Not applicable

Chapter 09

Proposed Road Width and Building Lines

Chapter 09 9.1 Street and Building lines

Proposed Road Width and Building Lines

Proposed Street & Building lines

a) Street and Building lines owned by Road Development Authority

No.	Road Category	Road Name	Building line (m) from center of the road
1	A	Sri jayawardhanapura mawatha	24
2	A	High-level road	15
3	B	Borella –Rajagiriya Road (Ayurveda junction to Welikada)	15
4	B	Kotte Road (Ethul Kotte - Jubili Post)	15
5	B	Pagoda Road	15
6	B	Nawala Road	15
7	B	Stanly Thilakarathna Road	15
8	B	Obesekarapura road (New Kolonnawa road)	15
9	B	Buthgamuwa road	15
10	B	Rathmalana - Mirihana Road/ Pepiliyana road	15
11	B	Thalawathugoda – Pitakotte Road	15
12	B	Pepiliyana Road	15
13	B	Nawala- Narahenpita Road	15
14	B	The road connects, Nawala and Pagoda roads	15
15	B	Nawinna – Mirihana road (old Kottawa road)	15
16	B	Rathnapitiya road (Old Kesbewa road)	15

B) Street and Building lines owned by Provincial Road Development Authority

No.	Road Name	Building line (m) from center of the road
1	Alakeshawara Road (Ethul Kotte Alakeshwara Road)	7
2	Entrance road for Nugegoda railway Station	7
3	Chapel Road (Nugegoda Mirihana Road)	7
4	Gangodavila udahamulla (Udahamulla railway station Road)	7
5	Kandawatta Road (Nugegoda Kandawatta Road)	7
6	Koswatta Thuduwa Road (Nawala, Koswatta, Welikada)	7
7	N.J.V. Kure Mawatha	7
8	Old Nawala Road	9
9	Pitakotte – Beddagana	9
10	Nugegoda Railway Avenue	9
11	Rajagiriya – Madinnagoda	9
12	Rajagiriya – Moragasmulla- Madinnagoda	9
13	Rajagiriya – Madinnagoda (Obesekarapura – Moragasmulla)	9
14	Rajamaha Vihara Road Pitakotte	15

C) Building lines of access roads under Sri Jayawardhanapura Kotte Municipal council

Block No.1 (Rajagiriya)

Road Number	Road Name	Building line (m)from center of the road
1(2)II	Peris Avenue	6.09
1(3)III	Kure Avenue	6.09
1(4)II	U.J. Fernando Avenue	6.09
1(5)II	St. Steven Road	6.09
1(6)II	Nanayakkara Mawatha 1st lane	6.09
1(7)II	Nanayakkara Mawatha 2nd lane	6.09
1(8)II	Charls Wickramage Avenue	6.09
1(9)II	Abinawarama Road	6.09
1(10)II	Sri Waishakaya Avenue	6.09
1(11)II	Skandha Devela road	6.09
1(12)III	Premadasa Kuruppuarachchi Avenue	6.09
1(13)II	Dharmashalawa Road	6.09
1(14)I	Siri vajirawansa Avenue	6.09
1(15)II	Esala Playground Road	6.09
1(16)II	Playground Road	6.09
1(17)II	U.E. Perera Mawatha	6.09
1(18)I	Bodhiraja Road.	6.09
1(9)III	Donald Obesekara Road	6.09
1(20)III	Raja hewavitharana Road	6.09
1(22)III	Gramaodaya Avenue	6.09
1(23)III	U.E. Perera Avenue 1st lane	6.09
1(24)III	U.E. Perera Avenue 2nd lane	6.09
1(25)II	S.W. Perera Mawatha	6.09
1(26)III	Right side road of the Gomas Building	6.09
1(27)III	Left side road of the Gomas Building	6.09
1(28)II	Sarana Mawatha	6.09
1(29)III	Obesekarapura crescent	6.09

Block No.02 (Rajagiriya – East)

Road Number	Road Name	Building line (m) from center of the road
2(1)II	Moragasmulla 4th lane	6.09
2(2)II	Road in front of the Tank	6.09
2(3)III	Medawelikad 2nd Lane	6.09
2(4)II	Medawelikada Road	6.09
2(5)III	Silva Mawatha	6.09
2(6)II	Medawelikada 1st Lane	6.09
2(7)II	Bodhiraja Mawatha	6.09
2(8)II	Kamathawatta Road	6.09
2(9)III	Circular Road	6.09
2(10)II	Dharmapala Pedesa	6.09
2(11)II	Sapumal Pedesa	6.09
2(12)III	Salmal Pedesa	6.09
2(13)III	Orchid Avenue	6.09
2(14)III	No 456 by-road of Moragasmulla Road	6.09
2(15)III	By road of Madinnagoda Road	6.09
2(16)III	No 53 by-road of Dharmapala Avenue	6.09

Block No 03 (Wellikada)

Road Number	Road Name	Building line (m) from center of the road
3(1)I	Bandaranayakepura road	6.09
3(2)II	Rajagiriya park	6.09
3(3)II	2nd lane	6.09
3(4)II	Sri Rathnajothe Avenue	6.09
3(5)II	Galpoththa Road	6.09
3(6)III	Galpoththa 1st lane	6.09
3(7)III	Galpoththa 2nd Lane	6.09
3(8)III	Walawwatta Pedesa	6.09
3(9)I	Sudarshana Avenue	6.09
3(10)III	Rudrign Avenue	6.09
3(11)III	Malwatta Road	6.09
3(12)III	Millagahawatta Road	6.09
3(13)III	Liyanaage Avenue	6.09
3(14)I	Kirimandala Mawatha	6.09
3(15)III	6th lane	6.09
3(16)III	Swarna Pedesa	6.09
3(17)III	Vimala vihara Road	6.09
3(18)III	Nuwarawatta Road.	6.09
3(19)I	Volter Gunasekara Mawatha	6.09
3(20)III	No .29 sub road of Walawwatta road	6.09
3(21)III	No.13 sub road of 2nd Lane	6.09
3(22)III	No.15 sub road of 2nd Lane	6.09
3(23)III	Nawala Cemetry Road	6.09

Block No.04

Road Number	Road Name	Building line (m)from center of the road
4(1)I	Park Avenue	6.09
4(2)II	Church Avenue	6.09
4(3)I	Welikadawatta road	6.09
4(4)III	Koswatta 1st Lane	6.09
4(5)II	Melwatta Road	6.09
4(6)II	Koswatta 2nd lane	6.09
4(7)II	Swamadisi Pedesa	6.09
4(8)III	Orchid Pedesa	6.09
4(9)III	Hemasinghe Pedesa	6.09
4(10)II	Koswatta 4th lane	6.09
4(11)III	Koswatta cross road	6.09
4(12)III	Dharma Nikethana road	6.09
4(13)III	Chandra Weththasingha Mawatha	6.09
4(14)II	Gunasekara park	6.09
4(15)I	School Mawatha	6.09
4(16)II	School Avenue	6.09
4(17)II	Araliya Park	6.09
4(18)III	Rodrigo Mawatha	6.09
4(19)III	4th Lane	6.09
4(20)III	Sarathchandra Pedesa	6.09
4(21)III	5th lane	6.09
4(22)I	Senanayaka Mawatha	6.09
4(23)II	8th lane	6.09
4(24)I	Gnanendra Mawatha	6.09
4(25)III	7th lane	6.09
4(26)I	Temple Road	6.09
4(27)III	By road near No 157 of Koswatta road	6.09
4(28)III	By-road near No 150 of Koswatta road	6.09
4(29)III	Melwatta Antham housing scheme by road	6.09
4(30)III	Melwatta housing scheme by road	6.09
4(31)III	Koswatta Upasikaraama by road.	6.09

Block No.5 (EthulKotte)

Road Number	Road Name	Building line (m)from center of the road
5(1)III	Adikaaram Mawatha	6.09
5(2)III	Wicramasinha Mawatha	6.09
5(3)III	Adikaram watta Road	6.09
5(4)III	Uswatta Road	6.09
5(5)III	Victor Rudrigan Avenue	6.09
5(6)III	Maligawa Road	6.09
5(7)III	Veediya Bandara Road	6.09
5(8)III	New Jayaweera Mawatha	6.09
5(9)III	Jayaweera Mawatha	6.09
5(10)III	Thanthri Avenue	6.09
5(11)III	Mahindarama Road	6.09
5(12)III	Thotupala Road	6.09
5(13)III	Samudradevi Mawatha	6.09
5(14)III	Perera Mawatha	6.09
5(15)III	Diyawanna Road	6.09
5(16)II	Alakeshwara 1st lane	6.09
5(17)II	Priyadarshana Mawatha	6.09
5(18)II	Colombo Thanthri Mawatha	6.09
5(19)I	Kotubemma Road	6.09
5(20)III	Kotubemma 1st lane	6.09
5(21)III	Kotubemma 2nd lane	6.09
5(22)III	9th Lane	6.09
5(23)II	Angampitiya Road	6.09
5(24)III	Gunawardhana Avenue	6.09
5(25)III	No.941 sub road near Jaya Mawatha	6.09
5(26)III	Connecting road of Maligawa Road and Kotte Road	6.09
5(27)III	Cemetery Road of Maligawa Road	6.09
5(28)III	Mahindarama Primary School Road	6.09
5(29)III	Road near No.130 of Mahindarama Road	6.09
5(30)III	Road near No.90 of Thotupala Road	6.09
5(31)III	Connecting road of Colombathanthri road and Alakeshwara Road	6.09
5(32)III	Sub Road Alakeshwara Road	6.09
5(33)III	Kotubemma 3rd Lane	6.09
5(34)III	4th Lane	6.09
5(35)III	5th Lane of Kotubemma road	6.09
5(36)III	6th Lane of Kotubemma road	6.09
5(37)III	7th Lane of Kotubemma road	6.09

Block No. 06 (Pitakotte)

Road Number	Road Name	Building line (m)from center of the road
6(1)III	2nd Lane	6.09
6(2)III	Desi Avenue	6.09
6(3)I	Mission Mawatha	6.09
6(4)II	Mission Lane	6.09
6(5)III	3rd lane	6.09
6(6)I	Epitamulla Road	6.09
6(7)II	4th Lane	6.09
6(8)III	Epitamulla 1st Lane	
6(9)III	Meliban Arama Road	6.09
6(10)III	Beddagana 1st Lane	6.09
6(11)III	Beddagana 2nd Lane	6.09
6(12)III	Thalawathugoda 2nd Lane	6.09
6(13)III	Jayapura Mawatha	6.09
6(14)III	Ananda Mawatha	6.09
6(15)III	Ananda Lane	6.09
6(16)II	Weherakand Road	6.09
6(17)II	Baptist Mawatha	6.09
6(18)I	Doowa Road	6.09
6(19)I	Galwala Road	6.09
6(20)III	Suhada Mawatha	6.09
6(21)III	Samagi Mawatha	6.09
6(22)III	Jayasingha Mawatha	6.09
6(23)II	Beddagana Welfare Avenue	6.09
6(24)III	Road near No.36B of Beddagana Road	6.09
6(25)III	Kotte Road 430	6.09
6(26)III	Pelengahawatta Road	6.09

Block No. 07 (Pagoda)

Road Number	Road Name	Building line (m)from center of the road
7(1)II	Ananda Balika Avenue	6.09
7(2)II	Sri Naga vihara Road	6.09
7(3)III	Shramadana Mawatha	6.09
7(4)III	6th Lane	6.09
7(5)III	Udamulla Passage	6.09
7(6)III	Dharmadeetha Mawatha	6.09
7(7)III	7th lane	6.09
7(8)II	1st lane	
7(9)III	8th lane	6.09
7(10)II	1st Cross Street	6.09
7(11)II	Devala road	6.09
7(12)III	Dewala Lane	6.09
7(13)III	Jayamangala Mawatha	6.09
7(14)III	Edirigoda Road	6.09
7(15)II	Pelwatta Road	6.09
7(16)III	Orphanages road	6.09
7(17)III	By road near No.54, Ananda Balika Mawatha	6.09
7(18)III	By road near No.40, Ananda Balika Mawatha	6.09

Block No. 08 (Pagoda)

Road Number	Road Name	Building line (m)from center of the road
8(1)I	D.M. Kolambage Mawatha	6.09
8(2)III	Nirmana Mawatha	6.09
8(3)III	Vijayaba Mawatha	6.09
8(4)III	Saman Mawatha	6.09
8(5)I	Sarasavi Park	6.09
8(6)I	Circular road of Sarasavi park	6.09
8(7)III	Albert Perera Mawatha	6.09
8(8)III	Mahasen Mawatha	6.09
8(9)III	Wijewardhanarama Road	6.09
8(10)III	Sri Priyathna Mawatha	6.09
8(11)III	Nanda Mawatha	6.09
8(12)III	Road near no 189 of Nawala road	6.09
8(13)III	Road near of no.168/7	6.09
8(14)III	Road near of no.130	6.09
8(15)III	Road near of no 36	6.09

Block No.9 (Nugegoda South)

Road Number	Road Name	Building line (m)from center of the road
9(1)II	1st lane Nugegoda	6.09
9(2)II	Rupasinghe Mawatha	6.09
9(3)II	Nugegoda kirulapana road	6.09
9(4)I	Nugegoda railway station road	6.09
9(5)I	Samudradevi school road	6.09
9(6)III	Upananda Batugedara road	6.09
9(7)III	Chapale Avenue	6.09
9(8)I	Jambugasmulla Road	6.09
9(9)II	1st lane Jambugasmulla	6.09
9(10)III	Kottunnawatta road	6.09
9(11)III	2nd lane Jambugasmulla	6.09
9(12)I	Subadrarama Avenue	6.09
9(13)II	Old Kesbewa road 1st Lane	6.09
9(14)III	Jambugasmulla Road	6.09
9(15)III	Dilkushi Pedesa	6.09
9(16)III	Kahatagahawatta Road	6.09
9(17)III	Road near no.26 of public market road	6.09

Block No.10 (Kottawa Road)

Road Number	Road Name	Building line (m)from center of the road
10(1)II	Roopasiri Mawatha	6.09
10(2)II	Eloniyawa Road	6.09
10(3)I	Edirisinghe Road	6.09
10(4)I	Vimalawatta Road	6.09
10(5)II	Samagi Mawatha	6.09
10(6)II	1st Lane Edirisinghe Road	6.09
10(7)III	Pangiriwatta Road	6.09
10(8)I	1st Lane of Pangiriwatta road	6.09
10(9)II	Josewel Pedesa	6.09
10(10)III	Pangiriwatta Mawatha	6.09
10(11)III	Kottawa Avenue	6.09
10(12)III	3rd Lane of Pangiriwatta	6.09
10(13)III	2nd Lane of Pangiriwatta	6.09
10(14)I	Sumanasara mawaha	6.09
10(15)I	Saththanampitiya Road	6.09
10(16)II	Udahamulla Railwaystation Road	6.09
10(17)III	2nd lane Railway Station	6.09
10(18)III	Irida Pola road	6.09
10(19)III	Wanatha road.	6.09
10(20)I	Wijerama road	6.09
10(21)II	Kanaththa road	6.09
10(22)III	Shramadana road	6.09
10(23)III	1st lane Wijerama	6.09
10(24)III	Udahamulla Subada Mawatha	6.09
10(25)III	Road near No 57 , Saththanampitiya	6.09
10(26)III	Road near mentioned culvert	6.09
10(27)III	2nd Lane Kottawa	6.09
10(28)III	Road near the shop, Pengiriwatta road	6.09
10(29)III	Pengiriwatta Railway Avenue	6.09
10(30)III	Road near 58/1, 3rd Lane of Pangiriwatta	6.09
10(31)III	Pushparama Road	6.09
10(32)III	Road near the Electricity company, Edirisinghe Road	6.09
10(33)III	By road near no 60 , Edirisinghe Road	6.09