

ගම්පහ නාගරික සංවර්ධන බල ප්‍රදේශය

සඳහා වූ සංවර්ධන සැලැස්ම

(ගම්පහ මහ නගර සභා බල ප්‍රදේශය)

2006 - 2026

වෙළුම I

තත්ත්ව වාර්තාව, විශ්ලේෂණය සහ

සංවර්ධන සැලැස්ම



නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය

"සෙත්තිරිපාය"

බත්තරමුල්ල.

2006



ශ්‍රී ලංකා ප්‍රජාතාන්ත්‍රික සමාජවාදී ජනරජයේ ගැසට් පත්‍රය

අති විශේෂ

අංක 1585/27 - 2009 ජනවාරි 23 වැනි සිකුරාදා - 2009.01.23

(ආණ්ඩුවේ බලයට ප්‍රසිද්ධ කරන ලදී)

I වැනි කොටස: (I) වැනි ඡේදය - සාමාන්‍ය

ආණ්ඩුවේ නිවේදන

ගම්පහ මහ නගර සභා බල ප්‍රදේශය සඳහා සංවර්ධන සැලැස්ම අනුමත කිරීම

1982 අංක 4 දරන නාගරික සංවර්ධන අධිකාරී (සංශෝධිත) පනතේ 8 “අ” වගන්තියේ බලතල ප්‍රකාර නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය විසින් සකස් කරන ලද ගම්පහ මහ නගර සභා ප්‍රදේශය සඳහා වූ සංවර්ධන සැලැස්ම නාගරික සංවර්ධන හා පුජා භූමි සංවර්ධන අමාත්‍ය, ගරු දිනේෂ් වන්ද්‍ර රූපසිංහ ගුණවර්ධන මැතිතුමා විසින්, එම සංශෝධිත පනතේ 8 “ඊ” වගන්තියෙන් එතුමන් වෙත පැවරී ඇති බලතල ප්‍රකාර 2007 පෙබරවාරි 13 වන දින අනුමත කරන ලද බවත්, මෙම ගැසට් නිවේදනය පළ වූ දින සිට එය බලපැවැත්වෙන බවත්, මහජනතාවට මෙයින් දැනුම් දෙමි.

ප්‍රසන්න සිල්වා,
අධ්‍යක්ෂ ජනරාල්,
නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය.

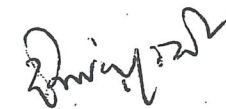
2009 ජනවාරි මස 21 වැනි දින,
සෙන්සිටිවාය,
බත්තරමුල්ල.

02-172

ගම්පහ මහ නගර සභා බල ප්‍රදේශය සඳහා වූ

සංවර්ධන සැලැස්ම අනුමත කිරීම

නාගරික සංවර්ධන හා පුරාණ භූමි සංවර්ධන අමාත්‍ය දිනේෂ් චන්ද්‍ර රාජසිංහ ගුණවර්ධන වන මම, 1982 අංක 4 දරණ නාගරික සංවර්ධන අධිකාරී (සංශෝධිත) පනතේ 8 " ඊ " වගන්තියෙන් මා වෙත පැවරී ඇති බලතල ප්‍රකාර, 2007 පෙබරවාරි මස .13... දින නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ කළමනාකරණ මණ්ඩලය විසින් කරන ලද නිර්දේශයන් සැලකිල්ලට ගෙන ගම්පහ මහ නගර සභා බල ප්‍රදේශය සඳහා වූ සැලැස්ම මෙයින් අනුමත කරමි.



දිනේෂ් චන්ද්‍ර රාජසිංහ ගුණවර්ධන

නාගරික සංවර්ධන හා පුරාණ භූමි සංවර්ධන අමාත්‍ය

"සෙත්තිරිපාය "

බත්තරමුල්ල.

2007 පෙබරවාරි මස13..... දින.

ශක්ති	දුර්වලතා	අවස්ථා	අවහිරතාවන්
<ul style="list-style-type: none"> ප්‍රධාන ප්‍රවාහන මාර්ග 02ක් පැවතීම 	<ul style="list-style-type: none"> නගර මධ්‍යයේ මාර්ග පද්ධති නිසා ඇතිවන වාහන තදබදය පවත්නා ගොඩනැගිලි පදිංචි වේදිකාවන් හා ගොඩනැගිලි සීමා අවහිර කර තිබීම රථගාල හොමැති වීම රථ වාහන පිළිබඳ මතාකල්පණාකරණ පද්ධතියක් නොමැති වීම අතිරේක බස් සඳහා නියමිත ස්ථානයක් නොමැති වීම ප්‍රධාන ප්‍රවාහන මාර්ග දෙක අතර ඒකාබද්ධතාවයක් නොමැති වීම 	<ul style="list-style-type: none"> නගර මධ්‍යයේ උණ හා විනය සහිත ඉඩම් පැවතීම 	<ul style="list-style-type: none"> මාර්ග පුළුල් කිරීමට ඇති අපහසුතාවය
<ul style="list-style-type: none"> ආයෝජන ප්‍රවර්ධන කලාපයන්ට සම්පත් පිහිටීම 	<ul style="list-style-type: none"> නගරය තුළ වාණිජ සංවර්ධනය ප්‍රමාණවත් නොවන නිසා නගරයේ ආර්ථිකයේ පසුබෑම 	<ul style="list-style-type: none"> සේවා අංශය තව දුරටත් සංවර්ධනය කිරීම සඳහා අවශ්‍ය පහසුකම් ලබා දීමට ඇති හැකියාව 	

II වන කොටස

සංවර්ධන සැලැස්ම

11.0 අරමුණු

මෑත යුගයේ ආර්ථිකයේ ඇතිවී තිබෙන සිදු සංවර්ධනය හේතුකොට ගෙන නගරවල පවතින සංකීර්ණතාවය නිසා දැනට සහ අනාගතයේදී පැන නැගිය හැකි නාගරික ගැටළු සහ අභියෝගයන්ට මුහුණ දිය හැකි වන පරිදි ප්‍රදේශයේ පවතින සියළු සම්පත් ප්‍රයෝජනවත් භාවිතයකට යොමු කරමින්, ගම්පහ නගරය සැලසුම් සහගත සංවර්ධනයක් කරා යොමු කිරීමේ මූලික අරමුණින් ගම්පහ නගර සංවර්ධන සැලැස්ම සකස් කර ඇත.

ප්‍රදේශයේ වෙසෙන ජනතාවගේ ජීවන තත්ත්වය නගාසිටුවීමත් ප්‍රදේශයේ තිරසාර සංවර්ධනයක් ඇති කිරීමත් මෙම සංවර්ධන සැලැස්ම මගින් අපේක්ෂා කෙරේ.

ගම්පහ නගර සංවර්ධන සැලැස්ම සකස් කිරීමේදී මහජන සහභාගිත්වය තුළින් ප්‍රදේශයේ ජනතාවගේ අදහස් හා යෝජනා කෙරෙහි අවධානය යොමු කරමින් ගම්පහ නගරය සඳහා සංවර්ධන අරමුණු පහත දැක්වෙන පරිදි තීරණය කර ඇත.

1. දිස්ත්‍රික්කයේ ප්‍රධාන පරිපාලන මධ්‍යස්ථානය ලෙස සංවර්ධනය කිරීම

- පරිපාලන කටයුතු ඒකරාශී කිරීම
- ගම්පහ නගරය තුල කලාපීය කාර්යාල ස්ථාපිත කිරීම දිරිමත් කිරීම
- සේවය ලබාගන්නා ජනතාව හට අවශ්‍ය අපර ව්‍යුහ පහසුකම් සැලසීම

2. දිස්ත්‍රික්කයේ ප්‍රධාන අධ්‍යාපන මධ්‍යස්ථානය ලෙස සංවර්ධනය කිරීම

- සියුම් අවශ්‍ය ආරක්ෂාව හා අපර ව්‍යුහ පහසුකම් සහිත සැපවත් පරිසරයක් ඇති කිරීම
- නවීන අධ්‍යාපන තාක්ෂණික ආයතන ස්ථානගත කිරීම සඳහා පහසුකම් සැලසීම

3. කාර්‍යක්ෂම ප්‍රවාහන හුවමාරු මධ්‍යස්ථානයක් ලෙස සංවර්ධනය කිරීම

- ක්‍රමවත් ප්‍රවාහන කළමනාකරණ ක්‍රමයක් හඳුන්වාදීම
- කලාපීකරණය තුළින් ගැලපෙන භාවිතාවන් ඒකරාශී කිරීම
- මාර්ග තත්ත්වය වැඩි දියුණු කිරීම
- නගර මංසන්ධිය වැඩි දියුණු කිරීම
- ප්‍රධාන ප්‍රවාහන මාර්ග ඒකාබද්ධ කිරීම

4. තෙත් බිම් සංරක්ෂණය කිරීම

- තෙත් බිම් සංරක්ෂණ සැලැස්මක් සකස් කිරීම තුළින් තෙත් බිම් සඳහා ප්‍රයෝජනවත් භාවිතයක් ලබා ගැනීම

5. නගර මධ්‍යයේ පවතින ඉඩම් ප්‍රයෝජන භාවිතයන් සඳහා යොදාගැනීම

- නගර මධ්‍ය සඳහා සංවර්ධන මහ පෙන්වන සැලැස්මක් සකස් කිරීම
- නගර මධ්‍යයේ හඳුනාගත් ඉඩම් සඳහා ඉඩම් කළමනාකරණ ක්‍රමයක් ඇතිකිරීම

6. දිස්ත්‍රික්කයේ ප්‍රධාන වාණිජ මධ්‍යස්ථානයක් ලෙස සංවර්ධනය කිරීම

- නගර මධ්‍යයේ ඌණ භාවිතයේ පවතින ඉඩම් සංවර්ධනය කිරීම සඳහා අවශ්‍ය පහසුකම් සැලසීම
- නගර මධ්‍ය තුල පවතින නොගැලපෙන භාවිතයන් ප්‍රතිස්ථාපනය කිරීම සඳහා අවශ්‍ය පහසුකම් සැලසීම
- රථවාහන නැවතුම් ස්ථාන ඇති කිරීම

7. නගර මධ්‍යයේ ප්‍රවාහන රටාව කාර්‍යක්ෂම කිරීම

- පදිකයින් සඳහා වූ ප්‍රදේශ හඳුන්වාදීම සහ පහසුකම් සැලසීම
- ප්‍රවාහන මාර්ගයන් ඒකාබද්ධ කිරීම
- රථවාහන නැවතුම් ස්ථාන සඳහා ඉඩකඩ සැලසීම

8. පිරිසිදු හා හරිත නගරයක් කිරීමට අවශ්‍ය කටයුතු සැලසීම

- නේවාසික ප්‍රදේශයන් සඳහා කුඩා පරිමාණයේ කසල බැහැර කිරීමේ ක්‍රම හඳුන්වාදීම
- නගර මධ්‍ය සඳහා මහ පෙන්වීම් සැලසුම් ක්‍රම හඳුන්වා දීම
- ප්‍රධාන මාර්ග දෙපස කුඹුරු ඉඩම් ගොඩනැගීම තහනම් කිරීම

12.0 ක්‍රම උපාය මාර්ග

ගම්පහ නගරය ආකර්ෂණීය නගරයක් ලෙස සංවර්ධනය කිරීම සඳහා ගම්පහ නගර සංවර්ධන සැලසුමෙහි පහත දැක්වෙන උපාය මාර්ග කඳුනාගෙන ඇත.

- 12.1 සැලසුම් හා ගොඩනැගිලි රෙගුලාසි ක්‍රියාත්මක කිරීම
- 12.2 කලාපීකරණ සැලැස්ම ක්‍රියාත්මක කිරීම
- 12.3 නගර මධ්‍ය සංවර්ධන සැලැස්ම ක්‍රියාත්මක කිරීම
- 12.4 තෙත්බිම් සංරක්ෂණ සැලැස්ම ක්‍රියාත්මක කිරීම
- 12.5 ආයතනික මැදිහත් වීම බලාත්මක කිරීම
- 12.6 කසල අපහරණය සඳහා කලමණාකරන සැලැස්මක් පිළියෙල කිරීම හා ක්‍රියාත්මක කිරීම

12.1 සැලසුම් හා ගොඩනැගිලි රෙගුලාසි ක්‍රියාත්මක කිරීම

1986 මාර්තු 10 වන දින අංක 392/9 දරණ අති විශේෂ ගැසට් පත්‍රයෙන් ප්‍රකාශිත නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ සැලසුම් හා ගොඩනැගිලි රෙගුලාසිවලට අනුව වර්ධනයේදී ගම්පහ නගරයේ සංවර්ධන කටයුතු ක්‍රියාත්මක වන අතර ප්‍රදේශයට ආවේණික වූ ලක්ෂණ සලකා බලමින් ඒ සඳහා පිළියෙල කරන ලද සැලසුම් හා ගොඩනැගිලි රෙගුලාසි ගම්පහ සංවර්ධන සැලසුමේ වෙළුම II හි දක්වා ඇත. මින් මතු වට වම රෙගුලාසි ගම්පහ මහ නගර සභා සීමාව තුළ බලපවත් වනු ඇත.

12.2 කලාපීකරණ සැලැස්ම ක්‍රියාත්මක කිරීම

කලාපීකරණ සැලැස්ම හා නියමනා

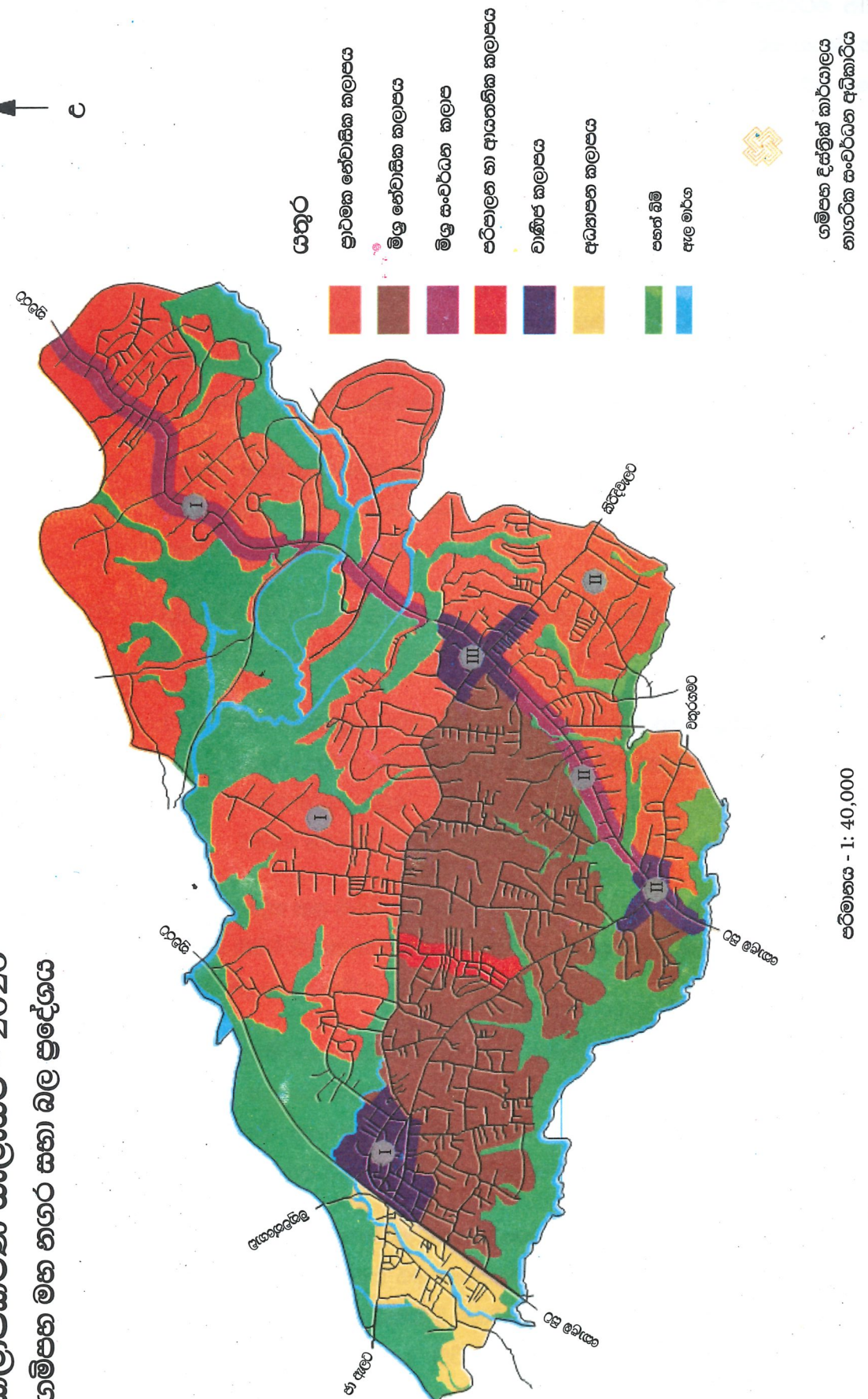
සංවර්ධන සැලැස්මක් ක්‍රියාත්මක කිරීමේදී කලාපීකරණය මූලික උපාංගයක් වන අතර, එය වර්තමානයේදී මෙන්ම අනාගතයේදී නගර ක්‍රමවත් ලෙස සංවර්ධනය කිරීම සඳහා යොදාගන්නා මූලික පදනමක් වේ.

එකිනෙකට ගැලපෙන භාවිතාවන්, වයට අදාළ අපරව්‍යුහ පහසුකම් සමග ඒකාබද්ධ වන ලෙස විධිමත්ව ඒකරාශී වී ක්‍රියාත්මක වීමට සැලසුම් කිරීම කලාපීකරණය මඟින් කෙරේ. එසේම මේ තුළින් පොදු මහජනතාවගේ සුභසාධනය ආරක්ෂා කිරීම, ක්‍රමානුකූල ප්‍රජා වර්ධනයක් සහතික කිරීම හා දේපල වටිනාකම් ආරක්ෂා කිරීමද සිදුකරන අතර නොගැලපෙන භාවිතයන් සුදුසු ලෙස ඉවත් කර, සැලසුම් සහගත නගරයක් ඇතිකිරීම අපේක්ෂා කෙරේ (සිතියම් අංක 10).

සිතියම් අංක . 10

කලාපීකරණ සැලැස්ම - 2026

ගම්පහ මහ නගර සභා බල ප්‍රදේශය



පරිමානය - 1: 40,000

12.2.1 විෂය පථය

විටින් විට කරන ලද සංශෝධනයන්ට යටත්ව 1978 අංක 41 දරණ නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය පනතේ 3 වන වගන්තිය යටතේ අංක 1172/7 හා 2001.02.20 දිනැති අති විශේෂ ගැසට් පත්‍රයේ, නාගරික සංවර්ධන ප්‍රදේශයක් ලෙස ප්‍රකාශයට පත් කර ඇති ගම්පහ මහ නගර සභා බල ප්‍රදේශයේ පරිපාලන සීමාවන් තුළ පිහිටි මුළු ප්‍රදේශයටම මෙම රෙගුලාසි බල පැවැත්වේ.

12.2.2 පොදු නියමනා

I. ගම්පහ මහ නගර සභා බල ප්‍රදේශය තුළ පිහිටි සියළුම බිම් කොටස් , ප්‍රදේශය සඳහා පිළියෙල කරන ලද කලාපිකරණ සැලැස්මේ නිර්දේශිත භාවිතයන් සඳහා පමණක් භාවිතා කළයුතු වේ. පවතින තෙත් බිම් වල සිදු කරනු ලබන සියලුම සංවර්ධන ක්‍රියාකාරකම් 12.4 හි දක්වා ඇති තෙත් බිම් සංරක්ෂණ සැලැස්මට අනුකූල විය යුතුය.

II. ඕනෑම ගොඩනැගිල්ලක් හෝ බිම් කොටසක් සඳහා ගම්පහ මහ නගර සභාවෙන් ලබාගන්නා ලද සංවර්ධන බලපත්‍රයේ සඳහන් කාර්යයන් හැර වෙනත් කාර්යයන් සඳහා භාවිතා නොකළ යුතුය.

III. අධිකාරිය විසින් සුදුසු යැයි හැඟෙන අවස්ථාවකදී, කිසියම් ප්‍රදේශයක් පහත සඳහන් විශේෂ ව්‍යාපෘති ප්‍රදේශයන් වශයෙන් අර්ථ නිරූපනය කළ හැකිය. එනම්,

- i. සංරක්ෂණ ප්‍රදේශයක් (ස්වභාවික රක්ෂිත වනාන්තර ප්‍රදේශ, ඓතිහාසික හා පුරාවිද්‍යාත්මක රක්ෂිත ප්‍රදේශ සහ ස්වභාවික සෞන්දර්යාත්මක ප්‍රදේශ)
- ii. නගර මධ්‍ය ප්‍රදේශ
- iii. විශේෂ නිවාස ව්‍යාපෘති ප්‍රදේශ හෝ වෙනත් විශේෂිත ව්‍යාපෘති ප්‍රදේශ

එවැනි ප්‍රදේශ තුළ කිනම් හෝ ආකාරයේ ගොඩනැගිල්ලක් ඉදිකිරීම සඳහා බිම් ප්‍රදේශ භාවිතා කිරීම පිණිස වෙනම රෙගුලාසි පැනවීම සහ අවශ්‍යතාවන් දැක්වීම අධිකාරිය විසින් සිදු කරනු ලැබිය හැකිය.

IV. කිසියම් ඉඩම් කොටසක් කලාප දෙකකට අයත් වන අවස්ථාවන්හිදී එම ඉඩම් කොටස සඳහා කලාපය තීරණය කරනු ලබන්නේ එම බිම් කොටසට ප්‍රධාන ප්‍රවේශය අයත් කලාපය වේ. එසේ වුවද යම් කලාපිකරණ මායිමක් දිග පළලින් යුතුව ස්ථිර කර ඇති අවස්ථාවකදී එම විශේෂිත සීමාවන්ට අනුව එම බිම් කොටසේ කලාපය තීරණය වේ.

V. මෙම නීතිරීති බලපත්වනු ලබන දිනය වන විට කිසියම් නිත්‍යානුකූලව ක්‍රියාත්මක කරනු ලබන භාවිතයක් එම කලාපයට නොගැලපේ නම් එකී භාවිතය කාලය දීර්ඝ කිරීමෙන් හෝ එහි ගොඩනැගිලි කොටස් හෝ යන්ත්‍ර සූත්‍ර ව්‍යාප්ත කිරීමෙන් හෝ යාබද ඉඩම්වලින් කොටස් එකතු කිරීමෙන් හෝ කිසියම් ව්‍යාප්තියකට තුඩු දෙන ක්‍රියාකාරකම් සඳහා හෝ අවසර දෙනු නොලැබේ.

තවද යෝජිත භූමිය හෝ ගොඩනැගිල්ල දිගින් දිගටම පවත්වාගෙන යාම අනිත්කර යැයි හැඟී යන්නේ නම් එකී නොගැලපෙන භාවිතය නතර කරන ලෙස අධිකාරියට නියම කරනු ලැබිය හැකිය.

එවැනි නොගැලපෙන භාවිතයක් මාස 12 කට වැඩි කාලයක් නතර කර හෝ තාවකාලිකව නතර කර හෝ නවතා ඇති විට එම ඉඩමේ හෝ ගොඩනැගිල්ලේ අයිතිකරුට හෝ පදිංචිකරුට එම ඉඩම හෝ ගොඩනැගිල්ලේ එකී නොගැලපෙන භාවිතය නැවත කරගෙන යාමට හිමිකම් නොමැත්තේය.

VI. 12.2.3 දරණ වගන්තිය යටතේ ඇති භාවිත කලාප සහ 12.2.2 (III) වගන්තිය යටතේ නියම කර ඇති විශේෂිත සංවර්ධන ප්‍රදේශ, කලාප සීමියමේ සුදුසු පරිමාණයෙන් මායිම් වශයෙන්, නියමිත ඉරි යෙදීමෙන්, පාට කිරීමෙන් හෝ වෙනත් සලකුණු මගින් වෙන් කර දක්වනු ලැබේ. එවිට එම සීමියම් එහි සඳහන් සියළු කරුණු පැහැදිලි කිරීම් සහිතව සහ එම අවශ්‍යතාවයන්ට සරිලන පරිදි සකස් කර ඇති සීමියම් ආදේශ කිරීම හෝ අතිරේක සීමියම් එකතු කිරීම සිදු කරනු ලැබේ.

VII. පුරාවිද්‍යාත්මක, පුරාණ ගෘහ නිර්මාණ ශිල්පීය ක්‍රම සම්බන්ධ සහ ජාතික උරුමයන් හා සම්බන්ධ සියළු ගොඩනැගිලි හා භූමිභාගයන් පවතින ආකාරයන්ට සංරක්ෂණය කළ යුතු අතර, වැඩිදියුණු කිරීමක් හෝ ප්‍රතිසංස්කරණයක් සිදු කිරීමේදී සහ නව ඉදිකිරීමක් සිදුකිරීමේදී පුරාවිද්‍යාත්මක අගයන් ආරක්ෂා වන පරිදි සැලසුම් කළයුතු අතර, ඒ සඳහා පුරාවිද්‍යා දෙපාර්තමේන්තුවේ නිර්දේශ ලබාගත යුතුය.

VIII. සියළු කලාපවලට අදාළ අවම භූමි ප්‍රමාණය ඇමුණුම II ආකාරයට විශයුතු අතර ගෙඩිම් අනුපාතය ඇමුණුම III හි ආකාරයට විශයුතුය.

12.2.3 භාවිත කලාප

ගම්පහ මහ නගර සභා ඛල ප්‍රදේශය තුළ පවතින සියළුම භූමි මෙහි පහත සඳහන් කර ඇති සහ කලාපීකරණ සීමියමේ (සීමියම් අංක 10) දක්වා ඇති භාවිත කලාපයක කොටසක් බවට පත්වේ.

- I. ප්‍රාථමික නේවාසික කලාපය I හා II
- II. මිශ්‍ර නේවාසික කලාපය
- III. මිශ්‍ර සංවර්ධන කලාපය I හා II
- IV. පරිපාලන සහ ආයතනික කලාපය
- V. වාණිජ කලාපය I, II හා III
- VI. අධ්‍යාපනික කලාපය

12.2.4 කලාප මායිම්

සීමියම් අංක 10හි දක්වා ඇති සියළුම තෙත් බිම් වලට අදාළ වන රෙගුලාසි මෙහි 12. 4 ඡේදයෙහි විස්තර වන තෙත් බිම් සංරක්ෂණ සැලැස්ම යටතේ හා සීමියම් අංක 12 හි දක්වා ඇති පරිදි ක්‍රියාත්මක වන බව සැලකිය යුතුය.

12.2.4.1 ප්‍රාථමික නේවාසික කලාපය 1

උතුර:-

ගම්පහ මහ නගර සභා උතුරු සීමාව හා කොළඹ නුවර දුම්රිය මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව ඡේදනය වන ලක්ෂ්‍යයේ ආරම්භ කර නැගෙනහිර දෙසට ගම්පහ මහ නගර සභා උතුරු සීමාව ඔස්සේ කොළඹ නුවර ප්‍රධාන මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාවට සමාන්තරව වයඹ දෙසට මීටර් 100 ක් දුරින් අඳින ලද මන:කල්පිත රේඛාව ඡේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද ,

නැගෙනහිර:-

අවසන්වරට සඳහන් කරන ලද ලක්ෂ්‍යයේ සිට නිරිත දෙසට ඉහත කී මන:කල්පිත රේඛාව ඔස්සේ 42 මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව ඡේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද එතැන් සිට 42 මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ සමගි මාවතේ මධ්‍ය රේඛාව ඡේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද එතැන් සිට වයඹ දෙසට සමගි මාවතේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ යක්කල ගම්පහ මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව ඡේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද,

දකුණට:-

අවසන් වරට සඳහන් කරන ලද ලක්ෂ්‍යයේ සිට බටහිර දෙසට සුකිරිවත්ත මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ කොළඹ - නුවර ප්‍රධාන මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාවේ පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද එතැන් සිට බටහිර දෙසට කොළඹ - නුවර ප්‍රධාන මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව හා සුකිරිවත්ත මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය පොදු ලක්ෂ්‍යයේ සිට වයඹ දෙසට අඳින ලද ලම්භක රේඛාව ඔස්සේ කොළඹ - නුවර ප්‍රධාන මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාවට සමාන්තරව මීටර් 100 ක් දුරින් වයඹ දෙසින් අඳින ලද මන:කල්පිත රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද,

බටහිරට:-

අවසන්වරට සඳහන් කරන ලද ලක්ෂ්‍යයේ සිට ඊසාන දෙසට ඉහත කී මන:කල්පිත රේඛාව ඔස්සේ ආරම්භක ලක්ෂ්‍යය දක්වාද වේ.

12.2.4.6 පරිපාලන හා ආයතනික කලාපය

උතුරට:-

ශ්‍රී බෝධි පාරේ මධ්‍ය රේඛාවට සමාන්තරව බටහිර දෙසට මීටර් 100 ක් දුරින් අඳින ලද මන:කල්පිත රේඛාව හා ගම්පහ - යක්කල මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යයෙන් ආරම්භ කර නැගෙනහිර දෙසට ගම්පහ - යක්කල මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ ශ්‍රී බෝධි මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාවට සමාන්තරව මීටර් 100 ක් නැගෙනහිර දෙසින් අඳින ලද මන:කල්පිත රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද,

නැගෙනහිරට:-

අවසන්වරට සඳහන් කරන ලද ලක්ෂ්‍යයේ සිට දකුණු දෙසට ඉහත කී මන:කල්පිත රේඛාව ඔස්සේ කව්වේරිය භූමියේ උතුරු මායිම හමුවන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද එතැන් සිට දකුණු දෙසට ගම්පහ කව්වේරිය පිහිටි භූමියේ උතුරු හා නැගෙනහිර මායිම ඔස්සේ ගම්පහ - මිරිස්වත්ත මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද,

දකුණට:-

අවසන්වරට සඳහන් කරන ලද ලක්ෂ්‍යයේ සිට වයඹ දෙසට ගම්පහ - මිරිස්වත්ත මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ ශ්‍රී බෝධි මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාවට සමාන්තරව මීටර් 100 ක් දුරින් බටහිර දෙසට අඳින ලද මන:කල්පිත රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද,

බටහිරට:-

අවසන්වරට සඳහන් කරන ලද ලක්ෂ්‍යයේ සිට උතුරු දෙසට ඉහත කී මන:කල්පිත රේඛාව ඔස්සේ ආරම්භක ලක්ෂ්‍යය දක්වාද වේ.

12.2.4.7 වාණිජ කලාපය 1

උතුරට:-

කොළඹ නුවර දුම්රිය මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව හා කුනුකැටිය ඇල්ලේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යයෙන් ආරම්භ කර නැගෙනහිර දෙසට කුනුකැටිය ඇල්ලේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ විජයරාම මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද එතැන් සිට ඊසාන දෙසට විජයරාම මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ මේරි බිසෝ මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාවට සමාන්තරව මීටර් 200 ක් ඊසාන දෙසින් අඳින ලද මන:කල්පිත රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද එතැන් සිට ඉහත කී මන:කල්පිත රේඛාව ඔස්සේ ගිණිකොන දෙසට යක්කල - ගම්පහ මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද,

නැගෙනහිරට:-

අවසන්වරට සඳහන් කරන ලද ලක්ෂ්‍යයේ සිට නිරිත දෙසට යක්කල - ගම්පහ මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ කොළඹ - ගම්පහ මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද එතැන් සිට කොළඹ - ගම්පහ මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාවට දකුණු දෙසින් අඳින ලද ලම්භක රේඛාව කොළඹ - ගම්පහ මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාවට මීටර් 100 ක් දකුණු දෙසින් සමාන්තරව අඳින ලද මන:කල්පිත රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද,

දකුණට:-

අවසන්වරට සඳහන් කරන ලද ලක්ෂ්‍යයේ සිට බටහිර දෙසට ඉහත කී මන:කල්පිත රේඛාව ඔස්සේ විජය මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද එතැන් සිට දකුණු දෙසට ඉහත කී මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ වික්‍රම පාරේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද එතැන් සිට නිරිත දෙසට වුනා පාරේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ විදුල පාරේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද එතැන් සිට වයඹ දෙසට විදුල මාවතේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ නන්දන මාවතේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද එතැන් සිට වයඹ දෙසට නන්දන මාවතේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ කොළඹ නුවර දුම්රිය මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද,

බටහිරට:-

අවසන්වරට සඳහන් කරන ලද ලක්ෂ්‍යයේ සිට ඊසාන දෙසට කොළඹ නුවර දුම්රිය මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ ආරම්භක ලක්ෂ්‍යය දක්වාද වේ.

12.2.4.8 වාණිජ කලාපය 11

උතුරට:-

ගම්පහ - මිරිස්වත්ත මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව හා වලව්වත්ත මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යයෙන් ආරම්භ කර ඊසාන දෙසට වලව්වත්ත මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ ගම්පහ - මිරිස්වත්ත මාර්ගයේ මධ්‍ය

උතුරු දෙසට සුනද මාවතේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ ගම්පහ යක්කල මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද එතැන් සිට ගිණිකොන දෙසට ඉහත කී මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ ආරම්භක ලක්ෂ්‍යය දක්වාද වේ.

12.2.4.10 අධ්‍යාපනික කලාපය

උතුර:-

ගම්පහ - ජා ඇල මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව හා ගම්පහ මහ නගර සභාවේ බටහිර සීමාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යයෙන් ආරම්භ කර ඊසාන දෙසට ගම්පහ නගර සභා සීමාවේ උතුරු මායිම ඔස්සේ කොළඹ නුවර දුම්රිය මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද ,

නැගෙනහිර:-

අවසන්වරට සඳහන් කරන ලද ලක්ෂ්‍යයේ සිට නිරිත දෙසට කොළඹ නුවර දුම්රිය මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව ඔස්සේ ගම්පහ මහ නගර සභා සීමාවේ දකුණු මායිම පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද,

දකුණ:-

අවසන්වරට සඳහන් කරන ලද ලක්ෂ්‍යයේ සිට වයඹ දෙසට ගම්පහ මහ නගර සභා සීමාවේ දකුණු මායිම ඔස්සේ 437 මාර්ගයේ මධ්‍ය රේඛාව පේදනය වන ලක්ෂ්‍යය දක්වාද,

බටහිර:-

අවසන්වරට සඳහන් කරන ලද ලක්ෂ්‍යයේ සිට වයඹ දෙසට ගම්පහ මහ නගර සභා සීමාව ඔස්සේ ආරම්භක ලක්ෂ්‍යය දක්වාද වේ.

12.2.5 කලාප වර්ගීකරණය හා නිර්දේශිත භාවිතයන්

සියළු නම් කරන ලද කලාප තුළ අනුමැතිය දිය හැකි භාවිතයන් පිළිබඳව විස්තර පහත දැක්වෙන කොන්දේසි වලට යටත් විය යුතුය.

- i සියළු භාවිතයන් ප්‍රදේශයේ ස්වරූපයකට අනුකූලවිය යුතුය.
- ii. ප්‍රදේශයේ පවතින භෞතික හා සාමාජික අපරව්‍යුහ පහසුකම්වලට බාධාවක් නොඅහිතකර බලපෑමක් ඇති නොවිය යුතුය.
- iii. පරිසර දූෂණයවීමක් හෝ වෙනත් ආකාරයක අවහිරවීමක් ඇති නොවිය යුතුය :

iv වාහන ගමනාගමනයට අවහිර වීමක් නොවිය යුතුය. තවද ගම්පහ මහ නගර සභාවේ සැලසුම් කමිටුව විසින් කලින් කලට ප්‍රදේශයේ ඇතිවන සංවර්ධනයට සමගාමීව කරනු ලබන අධ්‍යයනයන්ට යටත්ව සංවර්ධනයක් සඳහා වෙන් කළ යුතු වාහන නැවතුම්පලවල් සංඛ්‍යාව පිළිබඳව තීරණය වන අතර, ඒ සඳහා පනවනු ලබන කොන්දේසිවලට අනුකූල විය යුතුය. තවද භූමිය තුළම අවශ්‍ය වාහන ගාල් ප්‍රමාණයන් සැකසීමට අවශ්‍ය කටයුතු සම්පාදනය කළ යුතුය.

v. ගම්පහ නගර සංවර්ධන සැලැස්මේ වෙළුම II ට අනුව ගොඩනැගිලි සීමා හා මාර්ග රක්ෂිත තැබිය යුතුය.

vi. ඇමුණුම I හි දක්වා ඇති රක්ෂිතයන්ට (ඔය හා ඇළ) අනුකූල විය යුතුය.

vii සියළු සංවර්ධනයන් ඇමුණුම II හි දක්වා ඇති ඒ ඒ කලාපයන්ට අදාළ වන අවම බිම් ප්‍රමාණයන්ට අනුකූල විය යුතුය.

viii සියළුම කලාපවල සිදු කරනු ලබන සංවර්ධන කාර්යයන් කලාපීකරණ සැලැස්මට අමතරව ගම්පහ මහ නගර සභා බල ප්‍රදේශය සඳහා වූ සංවර්ධන සැලැස්ම (2006 - 2026) හි වෙළුම II හි ඇති සැලසුම් සහ ගොඩනැගිලි රෙගුලාසිවලට අනුකූල විය යුතුය.

12.2.5.1 ප්‍රාථමික නේවාසික කලාපය (I හා II)

12.2.5.1.1 ප්‍රාථමික නේවාසික කලාපය තුළ පහත සඳහන් භාවිතයන් සඳහා අනුමැතිය ලබාදෙනු ලැබේ.

- I නේවාසික ගොඩනැගිලි
- II පාසල්
- III අධ්‍යාපන ආයතන
- IV ප්‍රජා සංවර්ධන ආයතන
- V දිවා සුරැකුම් මධ්‍යස්ථාන
- VI වැඩිහිටි නිවාස හා වෙනත් අබාධිත පුද්ගලයන් සඳහා නිවාස
- VII නේවාසිකාගාර
- VIII ග්‍රාමීය රෝහල්
- IX වෛද්‍යායතන
- X බාහිර ප්‍රතිකාර මධ්‍යස්ථාන

- XI වර්ග මීටර් 100 ට නොවැඩි වෘත්තිමය කාර්යාල
- XII වර්ග මීටර් 50 ට නොවැඩි වාණිජ ගොඩනැගිලි
- XIII වර්ග මීටර් 100 ට නොවැඩි තෝරන ශාලා
- XIV රාජ්‍ය සේවා මධ්‍යස්ථාන
- XV සිනමාශාලා, සමාජ සේවා හා සංස්කෘතික ආයතන
- XVI උද්‍යාන හා ක්‍රීඩා භූමි
- XVII ගෘහස්ථ ක්‍රීඩාංගන හා විනෝද කටයුතු මධ්‍යස්ථාන
- XVIII ආගමික සිද්ධස්ථාන
- XIX සුසාන භූමි
- XX වර්ග මීටර් 50 ට නොවැඩි ගෘහස්ථ කර්මාන්ත
- XXI රටගාල්
- XXII බේකරි

12.2.5.1.2 නිර්දේශිත කර්මාන්ත සඳහා සේවක සංඛ්‍යාව 10 නොඉක්මවිය යුතුය. එහි නාවික කරන යන්ත්‍රවල ධාරිතාව අයවබල 5 ට අඩු හා නිකුත් වන යබ්ද මට්ටම බේසිබල් 52 ට අඩුවිය යුතුය. එම කර්මාන්ත මධ්‍යම පරිසර අධිකාරියේ මූලික සැලසුම් නිරාකරණය හා පරිසර ආරක්ෂණ බලපත්‍රය ගම්පහ මහ නගර සභාවෙන් ලබා ගත යුතුය.

12.2.5.1.3 නේවාසිකාගාර සඳහා ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීමේදී ඇමුණුම (IV) හි සඳහන් රෙගුලාසිවලට අනුකූල විය යුතු වේ.

12.2.5.1.4 ප්‍රාථමික නේවාසික කලාපය (1) තුළ සිසුන් 30 ට වැඩි හෝ වර්ග අඩි 300 වැඩි උපකාරක පංති සඳහා අවසර දෙනු නොලැබේ.

12.2.5.1.5 දිවා සුරකුම් මධ්‍යස්ථාන හා වැඩිහිටි නිවාස සඳහා අවම බිම් ප්‍රමාණය පර්චස් 20 විය යුතුය.

12.2.5.2 මිශ්‍ර නේවාසික කලාපය

12.2.5.2.1 මිශ්‍ර නේවාසික කලාපය තුළ පහත සඳහන් නාවිතයන් සඳහා අනුමැතිය දෙනු ලැබේ.

- I. නේවාසික ගොඩනැගිලි
- II. පාසැල්
- III. අධ්‍යාපන ආයතන

- IV. ප්‍රජා සංවර්ධන ආයතන
- V. දිවා සුරකුම් මධ්‍යස්ථාන
- VI. නේවාසිකාගාර
- VII. ග්‍රාමීය රෝහල්
- VIII. වෛද්‍ය ප්‍රතිකාර මධ්‍යස්ථාන
- IX. වෘත්තිමය කාර්යාල
- X. රාජ්‍ය සේවා මධ්‍යස්ථාන
- XI. සමාජ සේවා හා සංස්කෘතික මධ්‍යස්ථාන
- XII. සිනමා ශාලා
- XIII. මුද්‍රණාල (ටයිම් උණු නොකරන)
- XIV. බේකරි
- XV. සුසාන භූමි
- XVI. අවමංගල සේවා මධ්‍යස්ථාන
- XVII. උද්‍යාන හා ක්‍රීඩාභූමි
- XVIII. ගෘහස්ථ ක්‍රීඩාංගන
- XIX. විනෝද කටයුතු මධ්‍යස්ථාන
- XX. ආගමික සිද්ධස්ථාන
- XXI. මධ්‍යම පරිසර අධිකාරිය විසින් නිර්දේශ කරනු ලබන වර්ග මීටර් 100 ට නොවැඩි කර්මාන්ත.
- XXII. ප්‍රදර්ශන භූමි
- XXIII. හෝටල්
- XXIV. නිවාඩු නිකේතන
- XXV. විනෝද හා සංචාරක කටයුතුවලට අනුකූල සංවර්ධනයන්
- XXVI. බැංකු හා මූල්‍ය ආයතන
- XXVII. ආපනශාලා
- XXVIII. වාණිජ ගොඩනැගිලි
- XXIX. තොග වෙළඳාම් කටයුතු
- XXX. ඉන්ධන පිරවුම්හල් හා සේවා මධ්‍යස්ථාන
- XXXI. සුපිරි වෙළඳ සංකීර්ණ
- XXXII. මහල් නිවාස
- XXXIII. ගබඩා (රසායනික හෝ පුපුරණ ද්‍රව්‍ය නොවන)
- XXXIV. වාහන අවන්වැඩියා කිරීමේ මධ්‍යස්ථාන
- XXXV. රටගාල්

12.2.5.2.2 මිශ්‍ර නේවාසික කලාපය (1) තුළ සිසුන් 30 ට (වර්ග මීටර 30 ට) වැඩි උපකාරක පංති සඳහා වූ ගොඩනැගිලිවලට අවසර දෙනු නොලැබේ.

12.2.5.3 වාණිජ කලාපය (I, II සහ III)

12.2.5.3.1 වාණිජ කලාපය තුළ පහත සඳහන් භාවිතයන් සඳහා අනුමැතිය දෙනු ලැබේ.

- I වාණිජ ගොඩනැගිලි
- II ආපනශාලා
- III බැංකු සහ මූල්‍ය ආයතන
- IV සිනමාශාලා සහ විවේක කටයුතු ප්‍රදේශ
- V වර්ග මීටර් 100 ට නොඉක්මවන වෛද්‍ය ප්‍රතිකාර මධ්‍යස්ථාන
- VI වෘත්තීයමය කාර්යාල
- VII ඉන්ධන පිරවුම්හල්
- VIII නේවාසික ගොඩනැගිලි (බිම් මතල හැර)
- IX ආගන්තුක නිවාස හා ලැගුම්හල්
- X බේකරි
- XI වර්ග මීටර් 100 ට නොවැඩි ගබඩා
- XII මුද්‍රණාල
- XIII වාහන ප්‍රදර්ශනාගාර හා විකුණුම් මධ්‍යස්ථාන
- XIV බයිසිකල් හා වාහන අළුත්වැඩියා කිරීමේ මධ්‍යස්ථාන
- XV විදුලි උපකරණ අලුත්වැඩියා කරණ ස්ථාන
- XVI රථගාල්
- XVII මස් වෙළඳ සැල්
- XVIII අවමංගල සේවා මධ්‍යස්ථාන

12.2.5.3.2 මෙම කලාපය තුළ වාහන නැවතුම් සඳහා අවශ්‍ය ඉඩකඩ අදාළ ඉඩම් තුළින් වෙන්කිරීම නොකළයුතු අතර ඒ සඳහා මුදල් සංවර්ධන සැලැස්මේ වෙළුම 11 හි වගුව 21 ට අනුකූලව ගම්පහ මහ නගර සභාවේ ඒ සඳහා විවෘත කර ඇති ගිණුමට බැර කළ යුතුය.

12.2.5.3.3 මෙම කලාපය තුළ වර්ග මීටර් 100ට අඩු සියළුම වාණිජ ගොඩනැගිලි වගුව 21 හි සඳහන් වන රුපියල් 10,000/- ක වාර්ෂික සේවා ගාස්තුවට යටත් වේ.

12.2.5.3.4 වර්ග අඩි 5000 ට වැඩි සියලුම සුපිරි වෙළඳ සැල් සඳහා ගබඩා පහසුකම් පෙන්විය යුතුය.

12.2.5.3.5 සියලුම සේවා කර්මාන්ත සඳහා මධ්‍යම පරිසර අධිකාරියේ මූලික සැලසුම් නිරාකරනයක් ලබාගත යුතුය.

12.2.5.3.6 ඉන්ධන පිරවුම්හල් සඳහා අදාළ ආයතනයන් ගේ නිර්දේශයන්ලබාගත යුතුය.

12.2.5.4 පරිපාලන සහ ආයතනික කලාපය

12.2.5.4.1 පරිපාලන සහ ආයතනික කලාපය තුළ පහත සඳහන් භාවිතයන් සඳහා අවසර දෙනු ලැබේ.

- I නේවාසික ගොඩනැගිලි
- II පොදු ගොඩනැගිලි
- III පරිපාලන සංකීර්ණ
- IV අධ්‍යාපන ආයතන හා පුහුණු කිරීමේ ආයතන
- V මහජන රැස්වීම්ශාලා
- VI සංස්කෘතික මධ්‍යස්ථාන හා සමාජ සේවා මධ්‍යස්ථාන
- VII නිල නිවාස
- VIII විනෝද කටයුතු ප්‍රදේශ
- IX බැංකු හා මූල්‍ය ආයතන
- X වර්ග මීටර් 100 ට නොවැඩි හෝටල් හා ආපනශාලා
- XI වර්ග මීටර් 100 ට නොවැඩි වාණිජ ගොඩනැගිලි
- XII රථගාල්

12.2.5.4.2 මෙම කලාපය තුළ භූමි ප්‍රමාණය පර්චස් 40 ට වැඩි ඉඩම්වල නේවාසික අනුබෙදුම් සඳහා අවසර දෙනු නොලැබේ.

12.2.5.5 මිශ්‍ර සංවර්ධන කලාපය (I සහ II)

12.2.5.5.1 මිශ්‍ර සංවර්ධන කලාපය තුළ පහත භාවිතයන් සඳහා අවසර දෙනු ලැබේ.

- I. නේවාසික ගොඩනැගිලි
- II. වාණිජ ගොඩනැගිලි
- III. ආපනශාලා
- IV. බැංකු සහ මූල්‍ය ආයතන
- V. සිනමාශාලා හා විවේක කටයුතු ප්‍රදේශ
- VI. වර්ග මීටර් 100 ට වැඩි වෛද්‍ය ප්‍රතිකාර මධ්‍යස්ථාන
- VII. වෘත්තීයමය කාර්යාල
- VIII. ඉන්ධන පිරවුම්හල්
- IX. ආගන්තුක නිවාස හා ලැගුම් හල්
- X. බේකරි
- XI. ගබඩා
- XII. මුද්‍රණාල
- XIII. වාහන අලුත් වැඩියා කිරීමේ මධ්‍යස්ථාන
- XIV. මස් වෙළඳ සැල්
- XV. අවමංගල සේවා මධ්‍යස්ථාන
- XVI. රථගාල්

12.2.5.5.2 සෑම ගොඩනැගිල්ලක් සඳහාම එක් වාහන නැවතුම්පලක් සැපයිය යුතු අතර, සෑම වර්ග මීටර් 100 ක් හෝ කොටසක් සඳහාම අමතර වාහන නැවතුම් ස්ථානයක් තැබිය

යුතුය. ගාස්තු ගෙවීමට යටත්ව වාහන ගාල් අවලංගු කිරීම සඳහා අවසර දෙනු නොලැබේ.

12.2.5.5.3 මෙම කලාපය තුළ සියළු භාවිතයන් සඳහා ඉඩමේ අවම ප්‍රමාණය වර්ග මීටර් 500 ට නොඅඩු විය යුතු අතර අවම මුහුණත පළල අඩි 20 ක් විය යුතුය.

12.2.5.6 අධ්‍යාපනික කලාපය

12.2.5.6.1 අධ්‍යාපන කලාපය තුළ පහත භාවිතයන් සඳහා අවසර දෙනු ලැබේ.

- I. නේවාසික
- II. පාසැල් හා අධ්‍යාපනය සම්බන්ධ සියළුම භාවිතයන්
- III. වාණිජ භාවිතයන්
- IV. පොදු පහසුකම් ගොඩනැගිලි
- V. විවේක හා විනෝද කටයුතු භාවිතයන්
- VI. රථගාල්

12.3 නගර මධ්‍ය සංවර්ධන සැලැස්ම ක්‍රියාත්මක කිරීම

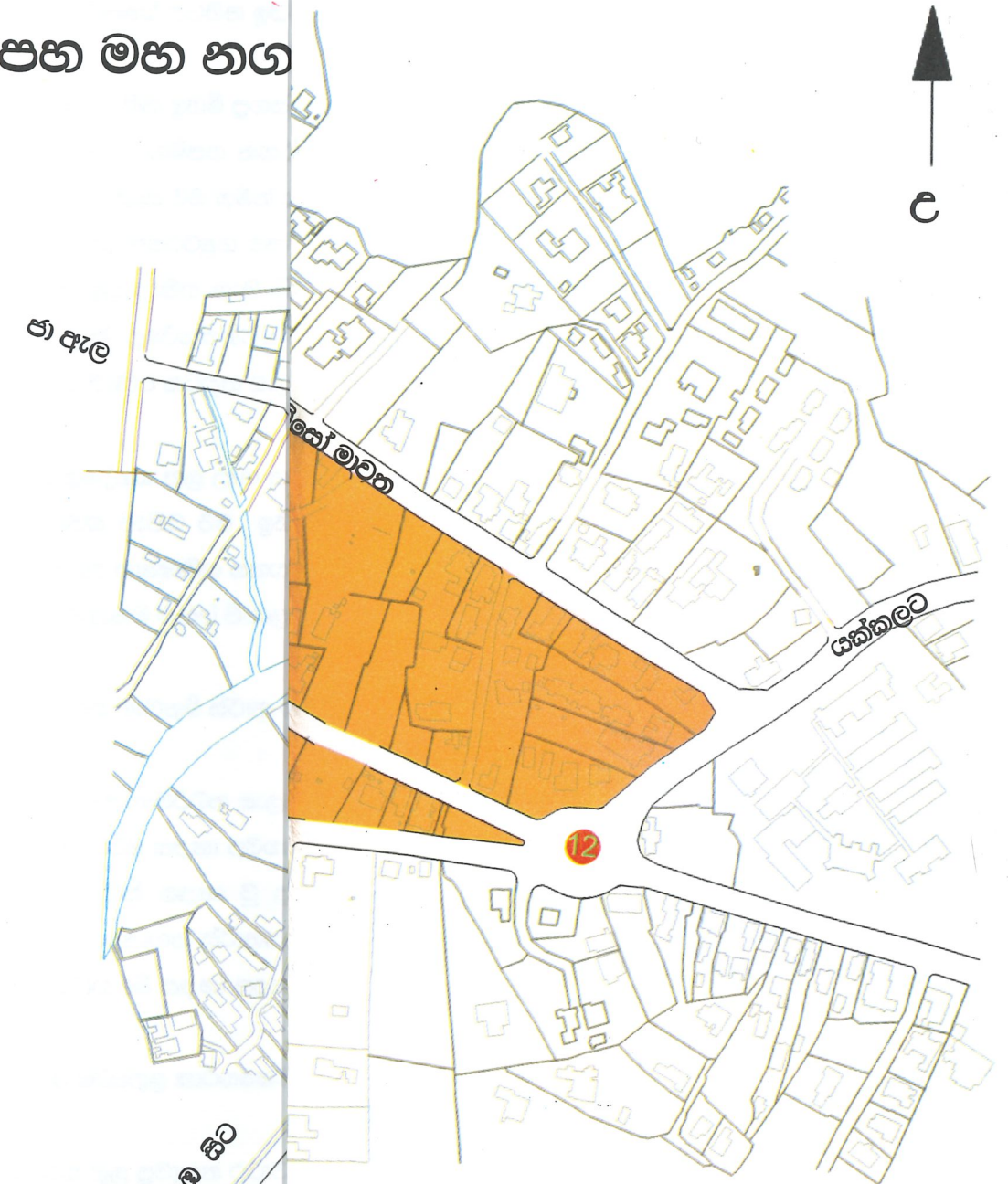
ගම්පහ මහ නගර සභා බල ප්‍රදේශය තුළ පිහිටි ගම්පහ දුම්රිය ස්ථානය හා අවට ප්‍රදේශය ගම්පහ මහ නගර සභා බල ප්‍රදේශයේ හර ප්‍රදේශය නොහොත් මධ්‍ය සංවර්ධන ප්‍රදේශය ලෙස හැඳින්විය හැක. නාගරික සංවර්ධන සැලසුම් සකස් කිරීමේදී මෙම මධ්‍ය ප්‍රදේශය ප්‍රයෝජ්‍ය භාවිතයක් කරා යොමු කිරීම මගින් නගරයේ ආදායම් ඉපයීමේ හැකියාව වැඩි දියුණු කිරීමත් නගරයේ ක්‍රියාකාරීත්වය කාර්යක්ෂම කිරීමත් අපේක්ෂා කෙරේ (සිතියම් අංක: 11). ඒ අනුව නගර මධ්‍ය සැලැස්ම පහත සඳහන් උප ශීර්ෂයන් යටතේ විස්තර කළ හැක.

12.3.1 පදිකයින් සඳහා වෙන්වූ ප්‍රදේශ සංවර්ධනය

නගරය තුළ අධික තදබදයක් පවතින හා ඉතාමත් අභාරක්ෂිත ප්‍රදේශයක් ලෙස හඳුනාගන්නා ලද සිතියම් අංක 11 හි දැක්වෙන ප්‍රදේශය රථවාහන වලින් තොර පදිකයින් සඳහා පමණක් භාවිතා කරන ප්‍රදේශයක් ලෙසින් සංවර්ධනය කිරීමට සැලසුම් කර ඇත. එහි ප්‍රධාන අරමුණු ලෙස,

- නගරය තුළට පැමිණෙන ජනතාවට තදබදයකින් තොරවූ නිදහස් ප්‍රදේශයක් ඇති කිරීම
- රථ වාහන හා පදිකයන් අතර ගැටුම් අවම කර මහජන ආරක්ෂිත නගරයක් ඇති කිරීම
- විධිමත් කාර්යක්ෂම ප්‍රවාහන රටාවක් නගරය තුළ ඇති කිරීම

යෝජිත නගර ගම්පහ මහ නගර



යතුර

1. බස් නැවතුම්පල හා අවට ප්‍රදේශය
2. තානායම් ප්‍රතිසංවිධානය
3. වාණිජ සංකීර්ණය ඉදිකිරීම
4. මාළු වෙළඳ සංකීර්ණය, පොදු
5. අධ්‍යාපන සංකීර්ණය ඉදිකිරීම
6. භා ඇල බස් නැවතුම්පල ප්‍රතිසංවිධානය
7. පරිපාලන ගොඩනැගිලි සංකීර්ණය

පදිකයන් සඳහා වූ ප්‍රදේශ

ඉඩම් කළමනාකරණ සැලැස්ම සඳහා වූ ප්‍රදේශ



ගම්පහ දිස්ත්‍රික් කාර්යාලය
නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය



යෝජිත නගර මධ්‍ය සංවර්ධන සැලැස්ම- 2026

ගම්පහ මහ නගර සභා බල ප්‍රදේශය



යතුර

- | | |
|---|---|
| 1. බස් නැවතුම්පල හා අවට ප්‍රතිසංවිධානය | 8. උමං මාර්ගය ඉදිකිරීම |
| 2. තානායම් ප්‍රතිසංවිධානය | 9. පවතින මාර්ග පුළුල් කිරීම සහ සංවර්ධනය කිරීම |
| 3. වාණිජ සංකීර්ණය ඉදිකිරීම | 10. යෝජිත ගුවන් පාලම |
| 4. මාළු වෙළඳ සංකීර්ණය, පොදු වෙළඳ සැල සහ සුපිරි වෙළඳ සංකීර්ණය ඉදිකිරීම | 11. රථ වාහන නැවතුම් ස්ථාන සංවර්ධනය |
| 5. අධ්‍යාපන සංකීර්ණය ඉදිකිරීම | 12. වටරවුම් සංවර්ධනය |
| 6. භා ඇල බස් නැවතුම්පල ප්‍රතිසංවිධානය කිරීම | 14. අතිරික්ත බස් නැවතුම |
| 7. පරිපාලන ගොඩනැගිලි සංකීර්ණය ඉදිකිරීම | |

- | | |
|---|---------------------------------------|
|  | පදිකයන් සඳහා වූ ප්‍රදේශ |
|  | ඉඩම් කළමනාකරණ සැලැස්ම සඳහා වූ ප්‍රදේශ |

පරිමානය - 1 : 40,000



ගම්පහ දිස්ත්‍රික් කාර්යාලය
නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය

12.3.5 ක්‍රියාකාරී ව්‍යාපෘති ක්‍රියාත්මක කිරීම

12.3.5.1 නිර්දේශිත ව්‍යාපෘති

සැලසුම් සකස් කිරීමේදී හඳුනාගන්නා ලද ප්‍රධාන ගැටළුවලට කඩිනම් විසඳුම් ලබාදීම සඳහා ව්‍යාපෘති හඳුනාගැනීමත්, එම ව්‍යාපෘතින් කෙටි කාලයක් තුළ ක්‍රියාවට නැංවීමත් මෙහිදී ප්‍රධාන අරමුණ වේ. සංවර්ධන ක්‍රියාදාමයේ හවුල්කරුවන් වශයෙන් විශාල පරිමාණයේ සංවර්ධන ව්‍යාපෘතින්හි ආයෝජනය කිරීමට ආයෝජකයින්ට අවස්ථාවක් මෙමගින් සැලසෙනු ඇත. ඒ අනුව ගම්පහ නගර සංවර්ධන සැලැස්ම තුළින් පහත දැක්වෙන ව්‍යාපෘතින් නිර්දේශ කර ඇත.

I. ඛස්තැන්ගුම්පල හා අවට ප්‍රදේශ සංවර්ධන ව්‍යාපෘතිය

ස්ථානය	-	දුම්රියපල ඉදිරිපිට වටරවුමේ සිට බරැතොට මාර්ගය ඔස්සේ බටහිර දෙසින්
භූමි ප්‍රමාණය	-	ගුවන් පාලම දක්වා වූ භූමි ප්‍රදේශය
අයිතිය	-	පර්චස් 120
ව්‍යාපෘති විශදාම - මූල්‍ය සම්පාදනය	-	දුම්රිය දෙපාර්තමේන්තුව 99 අවුරුදු බදු අයිතිය - ගම්පහ මහ නගර සභාව මිලියන 123 ක් පමණ ව්‍යාපෘතිය තුළින් උපයා ගන්නා මුදල්, මහ කාණ්ඩාගාර අරමුදල් සහ මහ නගර සභාවේ ප්‍රතිපාදන තුළින් ව්‍යාපෘති විස්තරය :

• ව්‍යාපෘතියේ අදාළ අදියර:

අදියර 1	-	සාප්පු සංකීර්ණය
අදියර 2	-	තෙතරත්ගොඩ පැරණි දුම්රිය ස්ථානය සංරක්ෂණය කිරීම
අදියර 3	-	ඛස්ගාල ඉදිකිරීම (පියවර 1) හා පවතින දෙමහල් වාණිජ ගොඩනැගිල්ල සහ ඒ අවට පදික වෙළඳුන් සඳහා විධිමත් කඩ සාප්පු ඉදිකිරීම
අදියර 4	-	ඛස්ගාල ඉදිකිරීම (පියවර 2)
අදියර 5	-	පොදු වැසිකිලි ඉදිකිරීම
අදියර 6	-	පදිකයින් සඳහා දුම්රිය ස්ථානය ඉදිරිපිට ප්‍රදේශය සංවර්ධනය කිරීම සහ භූදර්ශනය කිරීම

• ප්‍රතිස්ථාපනය -

1. භූමිය තුළ පවතින කඩ කාමර
11. දුම්රිය දෙපාර්තමේන්තු නිල නිවාස
(කඩ කාමර සඳහා ව්‍යාපෘතිය තුළින් ඉදිකරන වාණිජ සංකීර්ණය තුළින්ද, නිල නිවාස සඳහා දුම්රිය ස්ථානයට උතුරින් පිහිටි දුම්රිය දෙපාර්තමේන්තුව සතු ඉඩම තුළින්ද ලබාදීමට යෝජනා කර ඇත.)

2. තානායම ප්‍රතිසංවර්ධනය කිරීම

ස්ථානය	-	පවතින තානායම භූමිය
භූමි ප්‍රමාණය	-	රුඩ් 03 පර්චස් 33.0
අයිතිය	-	ගම්පහ මහ නගර සභාව
ව්‍යාපෘති විශදාම	-	රුපියල් මිලියන 54.0
මූල්‍ය ප්‍රතිපාදනය	-	BOT ක්‍රමය යටතේ
ව්‍යාපෘති අරමුණ	-	දැනට ගරා වැටෙමින් සහ ඌන භාවිතයේ පවතින තානායම ගොඩනැගිල්ල ප්‍රශස්ථ භාවිතයක් සඳහා ප්‍රතිසංවර්ධනය කිරීම. මෙම ප්‍රතිසංවර්ධනය නගරයේ පවතින ඉල්ලුමට සරිලන පරිදි අදියර කිහිපයකින් නිම කිරීමට යෝජිතය.

3. වාණිජ සංකීර්ණය ඉදිකිරීම

ස්ථානය	-	දැනට තානායම පිහිටි ඉඩමේ මේරි බ්ලැස් පාරට මායිම් වන කොටස
භූමි ප්‍රමාණය	-	පර්චස් 35
අයිතිය	-	ගම්පහ මහ නගර සභාව
ව්‍යාපෘති විශදාම	-	රුපියල් මිලියන 24
මූල්‍ය ප්‍රතිපාදනය	-	ආසියානු සංවර්ධන බැංකු ණය ආධාර
ව්‍යාපෘති අරමුණ	-	භූමිය ප්‍රශස්ථ භාවිතයට යොමු කිරීමේ අරමුණින් එම භූමියේ ඇත වාණිජමය වටිනාකම ලබාගැනීම සඳහා වාණිජ ගොඩනැගිල්ලක් ඉදිකිරීම
ව්‍යාපෘති විස්තරය	-	වර්ග අඩි 12000 යුත් තුන් මහල් ගොඩනැගිල්ල

4. මාළු වෙළඳසැල, පොදු වෙළඳසැල ඉදිකිරීම සහ සුපිරි වෙළඳ සංකීර්ණය ඉදිකිරීම

ස්ථානය	-	දැනට පොලිස් ස්ථානය පවතින ඉඩම සහ නගර සභා පොදු වෙළඳසැල පවතින භූමිය
භූමි ප්‍රමාණය	-	පර්චස් 150
අයිතිය	-	පොලිස් දෙපාර්තමේන්තුව හා ගම්පහ මහ නගර සභාව
ව්‍යාපෘති වියදම	-	රුපියල් මිලියන 125
මූල්‍ය ප්‍රතිපාදනය	-	පොද්ගලික අංශයේ ආයෝජනයන් මගින්
ව්‍යාපෘති අරමුණු	-	වාණිජ භාවිතයන් සඳහා ඉතාම සුදුසු දැනට පොලිසිය පිහිටි ඉඩම සහ භාවිතයට නුසුදුසු මට්ටමේ සහ ඌන භාවිතයේ පවතින නගර සභා පොදු වෙළඳ පොල පිහිටි භූමිය ඒකාබද්ධ කරමින් පොද්ගලික අංශයේද සහභාගිත්වය ඇතිව සුපිරි වෙළඳ සංකීර්ණය සහ නගර සභා පොදු වෙළඳසැල ඉදිකිරීම.
ප්‍රතිස්ථාපනය	-	පොලිසිය (කව්චේරි භූමිය තුළ දැනට ඉදිකරමින් පවති)

5. අධ්‍යාපන සංකීර්ණය ඉදිකිරීම

ස්ථානය	-	මඩමටත්ත ඉඩම
අයිතිය	-	ගම්පහ මහ නගර සභාව
ව්‍යාපෘති වියදම	-	රුපියල් මිලියන 300
මූල්‍ය සම්පාදනය	-	පොද්ගලික අංශයේ ආයෝජනයන් මගින්
ව්‍යාපෘති අරමුණු	-	ගම්පහ නගරය තුළ පවතින බාහිර පන්ති සඳහා ඇති ඉල්ලුමට සරිලන පරිදි හා දැනට පවතින අක්‍රමවත් හා අනාරක්ෂිත උපකාරක පංති පැවැත්වෙන ගොඩනැගිලි හේතුවෙන් ශිෂ්‍යයන් හට සිදුවන අවහිරතා මහකරමින් ඒකරාශි වූ අධ්‍යාපන සංකීර්ණයක් ඉදිකිරීමට යෝජිතය

6. ජා - ඇල ඛස්නැවතුම් පල ප්‍රතිසංවර්ධනය කිරීම

ස්ථානය	-	මෝලවත්ත ඉඩම
භූමි ප්‍රමාණය:	-	අක්කර 01 රුකි 3 පර්චස් 19.0
අයිතිය	-	ගම්පහ මහ නගර සභාව
ව්‍යාපෘති අරමුණු	-	දැනට පවතින අවිධිමත්බව හා තදබදය ලිහිල් කර විධිමත් බස් නැවතුම් පලක් සංවර්ධනය කිරීම
ව්‍යාපෘති වියදම	-	රු. මි. 40

මූල්‍ය ප්‍රතිපාදනය - ගම්පහ මහ නගර සභාව හා පෙර විකුණුම් පදනම මත මුදල් ලබා ගැනීම

7. පරිපාලන ගොඩනැගිලි සංකීර්ණය ඉදිකිරීම

ස්ථානය	-	පවතින කව්චේරි ඉඩම
භූමි ප්‍රමාණය	-	අක්කර 02
අයිතිය	-	දිස්ත්‍රික් ලේකම්
ව්‍යාපෘති වියදම	-	රුපියල් මිලියන 800
මූල්‍ය ප්‍රතිපාදනය	-	රාජ්‍ය අංශය
ව්‍යාපෘති අරමුණු	-	දැනට නගරය පුරා විසිරී පවතින රාජ්‍ය හා පොද්ගලික අංශයේ කාර්යාල එකම ස්ථානයකට ගෙන ඒමේ හා ජනතාවට වඩා පහසු සේවාවක් සැලසීමේ අරමුණින් පරිපාලන සංකීර්ණයක් දැනට පවතින කව්චේරි ඉඩම තුළ ඉදිකිරීමට යෝජිතය

8. ගම්පහ ජා-ඇල ඛස්නැවතුම් පල හා මධ්‍යම ඛස්නැවතුම් පල සම්බන්ධ කර උමං මාර්ගය ඉදි කිරීම

නගරයේ පවතින ප්‍රධාන ඛස්නැවතුම් දෙක නගරය හරහා දිවෙන දුම්රිය මාර්ගය දෙපස පිහිටා ඇති බැවින් එම ඛස්නැවතුම් පලවල් භාවිතාකරන ජනතාව හට ආරක්ෂාකාරී ලෙස ප්‍රවාහන සේවය ලබා ගැනීමට හැකිවන ආකාරයට උමං මාර්ගය මගින් සම්බන්ධ කිරීම.

9. පවතින මාර්ග පුළුල් කිරීම හා සංවර්ධනය කිරීම

i. මාර්ග සංවර්ධන අධිකාරියට අයත් මාර්ග පුළුල් කිරීම හා සංවර්ධනය කිරීම

- ගම්පහ - යක්කල පාර
- ගම්පහ - මිරිස්වත්ත පාර
- මිරිස්වත්ත - යක්කල ප්‍රධාන මාර්ගයක්

ii) ගම්පහ මහ නගර සභාවට අයත් මාර්ග පුළුල් කිරීම හා සංවර්ධනය කිරීම

- පල්ලිය පාර
- ආනන්ද මාවත
- කුමාරතුංග මාවත

- ගංගා පාර
- ගාන්ති පාර
- භාවනා මධ්‍යස්ථාන පාර
- ගල්ගෙඩිහේන පාර
- විරගුල පාර පුළුල් කර සංවර්ධනය කිරීම.

iii. මංගල පාර විශේෂිත මාර්ගයක් ලෙස සංවර්ධනය කිරීම

- මංගල පාරට මුහුණලා ඇති බිම් කට්ටිවල ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීමේදී අඩි 05 පළලකින් යුත් බරාදයක් (Arcade) තබා ඉදිකිරීම සහ මාර්ග දෙපස ගස් වැවීම.

12.4 තෙත්බිම් සංරක්ෂණ සැලැස්ම

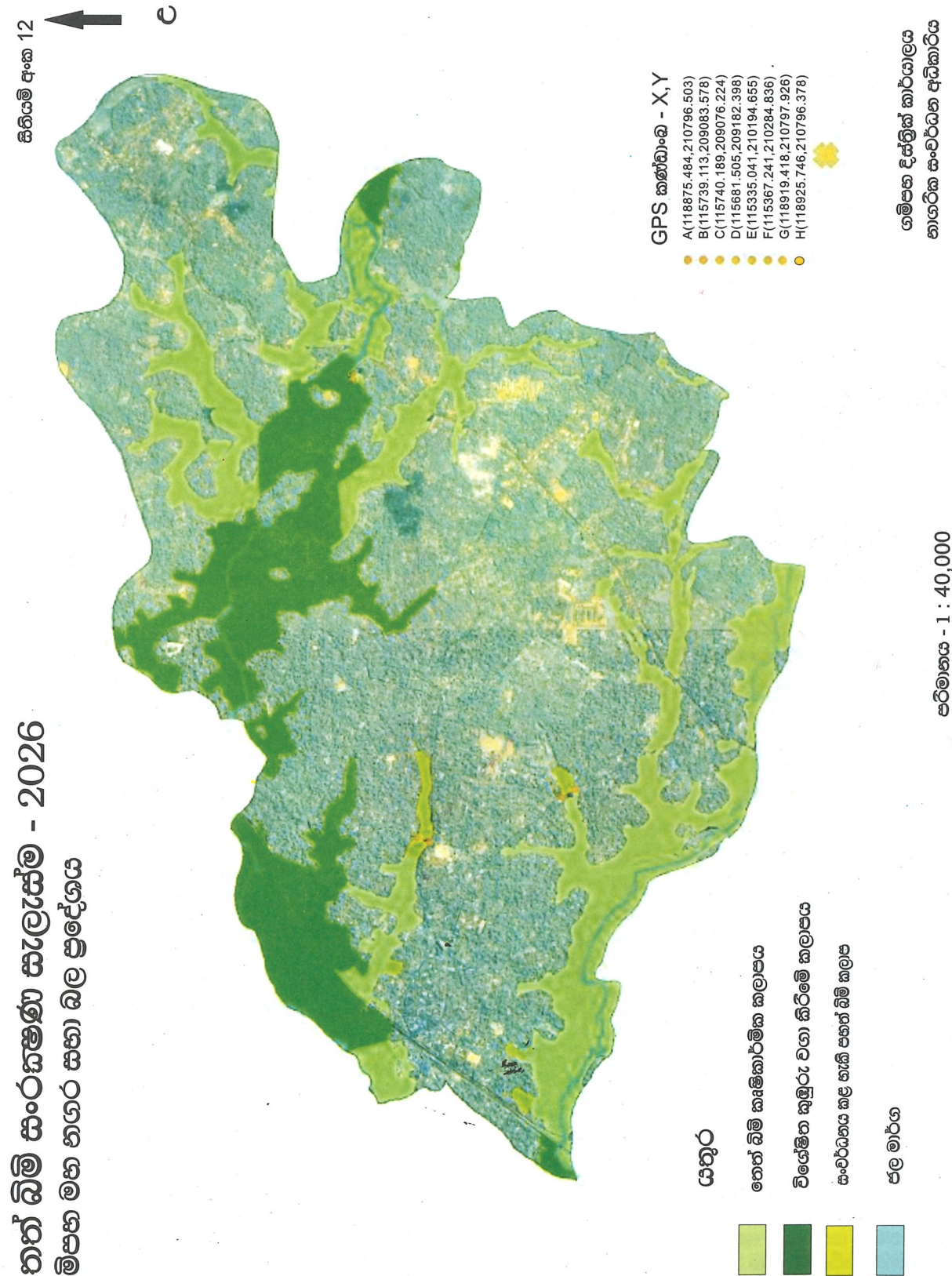
ගම්පහ මහ නගර සභා ප්‍රදේශය විශාල කුඹුරු ගාය දෙකකට මැදිව පිහිටා ඇති අතර මුළු භූමි ප්‍රමාණයෙන් 22% පමණ ප්‍රමාණයක් පහත්බිම් ලෙස පවතී. මින් 70% පමණ ප්‍රමාණයක් දැනටමත් කෘෂිකාර්මික කටයුතු සඳහා යොදවා ඇති අතර නගරයේ සේවා නියුක්තයෙන් 5% ක ප්‍රමාණයක් මෙම කෘෂිකාර්මිකයේ යෙදී සිටී. ඉතිරි 30% ක වූ ප්‍රමාණයද වගා කළ හැකිව තිබුණද වැඩි වන වැඩ කුලිය, රසායනික පොහොර මිල, කෘමිනාශක මිල ආදී හේතූන් මත කෘෂිකාර්මික කටයුතු සඳහා යොදාගැනීම අත්හැර ඇත.

ප්‍රදේශය තුළ වැඩි වතුර බැසයාම සඳහා විශේෂිත වශයෙන් සැකසූ කාණු පද්ධතියක් නොමැති වුවද ප්‍රදේශය තුළින් දිවෙන ස්වභාවික ඇල මාර්ග හා පහත් බිම් (මුළු භූමි ප්‍රමාණයෙන් 22% ක් වූ) ජල රැඳවුම් ප්‍රදේශ ලෙස ක්‍රියා කිරීමට හැකියාවක් ඇති නමුත් මෙම ඇල මාර්ග නිසි පරිදි නඩත්තු නොකරන බැවින් ගම්පහ නගරයේ ගංවතුර තර්ජනයට ලක්ව ඇත.

ගංවතුර පාලනය කිරීමේ විකල්ප මාර්ගයක් ලෙස ගම්පහ මහ නගර සභා ප්‍රදේශය තුළ පවතින පහත්බිම් සංරක්ෂණය කිරීම සඳහා පහත් බිම් සංවර්ධන සැලැස්ම පිළියෙල කර ඇති අතර එය සිතියම් අංක 12 න් දක්වා ඇත. තවද මෙම සිතියමේ පවතින තෙත් බිම් කලාප 3 කට වෙන්කර ඇති අතර එම කලාප සඳහා දෙනු ලබන භාවිතයන් වගුව XVI හි දක්වා ඇත.

මෙම තෙත් බිම් වල මායිම් වර්ෂ 2001 වන්දිකා ජායාරූප හා වර්ෂ 2005 Quick Bird වන්දිකා ජායාරූප වල කණ්ඩාංක මත හඳුනාගෙන ඇත (සිතියම් අංක 12).

තෙත් බිම් සංරක්ෂණ සැලැස්ම - 2026 ගම්පහ මහ නගර සභා බල ප්‍රදේශය



සටහන : මෙම බිම්වල සිතියමේ නිවැරදි කණ්ඩාංක සඳහා 2001 වර්ෂයේ දී ගන්නා ලද අයිතමාත් වන්දිකා ජායාරූප හා 2005 වර්ෂයේ දී ගන්නා ලද ක්‍රිස්ට් ඩිජිටල් වන්දිකා ජායාරූප පරිශීලනය කළ යුතුය.

වගුව XVI

තෙත් බිම් සංරක්ෂණ කලාප හා අවසර දෙනු ලබන භාවිතයන්

	කලාපය හා විස්තර	අවසර දෙනු ලබන භාවිතයන්
01	තෙත් බිම් කෘෂිකාර්මික කලාපය	<ul style="list-style-type: none"> තෙත් බිම් කෘෂිකාර්මික කටයුතු (ඌරු කොටු, ඉස්සන් වගා කිරීම සහ කුකුලන් 200 ට වැඩි කුකුළු වගා ගොවි පලවල් හැර අනෙකුත් සත්ව පාලන කටයුතුද මෙයට ඇතුළත් වේ) සම්ප්‍රදායික ධීවර කර්මාන්තය ලතා මණ්ඩප, කෘෂි වනාන්තර, ඉන්ධන සඳහා වන වගාව සහ ස්වභාවික වන ප්‍රජාවන්ද ඇතුළුව සංරක්ෂිත වන වගාව අදාළ ඉඩමේ සිදුකරන නිෂ්පාදන ද්‍රව්‍ය විකිණීමේ මධ්‍යස්ථාන දූෂණකාරක නොවන කෘෂිකාර්මික නිෂ්පාදන සැකසුම් මධ්‍යස්ථාන භූ සම්පත් හා පතල් හා කැනීම් කාර්යාංශය සහ මධ්‍යම පරිසර අධිකාරියේ රෙගුලාසි හා උපදෙස් මාලාවන්ට අනුකූලව කැනීම් කටයුතු, ප්‍රති සංවර්ධන හා විනෝද කටයුතු (කෘෂි කාර්මික ධීවර හෝ වනාන්තර වලට අදාළ එවා පමණි). පොදු උද්‍යාන හා ක්‍රීඩාපිටි අත්‍යවශ්‍ය හා වැදගත් වූ පොදු අපරව්‍යුහ පහසුකම් ව්‍යාපෘති ස්වභාවික උද්‍යාන වි වගාව, කෘෂි කර්මාන්තය පරිසර හිතකාමී ගොවිපොළවල් හා භෝජනාගාර සෞභෞ අධ්‍යයන මධ්‍යස්ථාන උස්වූ පායමන් මාර්ග ස්වභාවික පරිසරය සමග ගැලපු ස්වභාවික මංපෙත්, නැරඹුම් කුටි කුරුල්ලන් නැරඹුම් කුටි විවෘත කායවර්ධන ස්ථාන, ශරීර සුවතා මධ්‍යස්ථාන තොරතුරු මධ්‍යස්ථාන ජල රැඳවුම් ප්‍රදේශ තෙත් බිම් විශ්මිත උද්‍යාන අනෙකුත් පරිසර හිතකාමී විනෝද ක්‍රියාකාරකම් ආරක්ෂක කුළුණු, ප්‍රවේශ පත්‍ර නිකුත් කරන ස්ථාන විවෘත තෘණ භූමි (ක්‍රීඩාපිටි හා පොදු උද්‍යාන) ස්වභාවික මල් එකතු කිරීමේ මධ්‍යස්ථාන තෙත් බිම් වන වගාව ජල අපවාහන කටයුතු ඉඩම් ගොඩනිර්මේ සහ සංවර්ධනය කිරීමේ සංස්ථාවේ, මධ්‍යම පරිසර අධිකාරියේ, නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ, මාර්ග සංවර්ධන අධිකාරියේ, වාරිමාර්ග දෙපාර්තමේන්තුවේ, ගොවිජන සේවා දෙපාර්තමේන්තුවේ, භූ විද්‍යා හා පතල් කැනීම් කර්මාංශයේ හා ගම්පහ මහ නගර සභාවේ කොන්දේසිවලට යටත්වූ පරිසර හිතකාමී ව්‍යාපෘති

	කලාපය හා විස්තර	අවසර දෙනු ලබන භාවිතයන්
	ඉඩමේ අවම විශාලත්වය	<ul style="list-style-type: none"> වගා කටයුතු සඳහා අදාළ නොවේ අනෙකුත් ව්‍යාපෘති සඳහා හෙ.2 (අක්. 5) අනෙකුත් කුඩා භූමි සඳහා ඉහත භාවිතාවන් අදාළ කරගත හැකි නමුත් ගොඩනැගිලි සැදීමට අවසර දෙනු නොලැබේ.
	වාහන නැවැත්වීමේ අවශ්‍යතාවය	<ul style="list-style-type: none"> ව්‍යාපෘතියේ ස්වභාවය අනුව අධිකාරිය විසින් නියම කරනු ලබන වාහන ගාල් ප්‍රමාණය සැපයිය යුතුය.
	ගොඩ කිරීමට අවසර දෙනු ලබන භූමි ප්‍රමාණය	<ul style="list-style-type: none"> මුලු භූමියෙන් 10 % හෝ ඉඩම් ගොඩ කිරීමේ හා සංවර්ධනය කිරීමේ සංස්ථාව විසින් ගොඩ කිරීම සඳහා නිර්දේශකරනු ලබන භූමි ප්‍රමාණය යන දෙකින් වඩා අඩු භූමි ප්‍රමාණය .
	- ගොඩනැගිලි සඳහා යෙදවිය හැකි උපරිම භූමි ප්‍රමාණය	<ul style="list-style-type: none"> ගොඩ කිරීමට අවසර දෙනු ලබන භූමි ප්‍රමාණයෙන් 30 %
	- ව්‍යාපෘතියට අදාළවන විදුලිය, ජලය, දුරකථන, වාහන ගාල්, මාර්ග යනාදි අපරව්‍යුහ පහසුකම් සඳහා යෙදවිය හැකි උපරිම භූමි ප්‍රමාණය	<ul style="list-style-type: none"> ගොඩ කිරීමට අවසර දෙනු ලබන භූමි ප්‍රමාණයෙන් 70 %
	අනෙකුත් අවශ්‍යතා	<ul style="list-style-type: none"> සියලුම භාවිත සඳහා මූලික සැලසුම් නිරවුල් සහතික නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියෙන් ලබාගත යුතුය ශ්‍රී ලංකා ඉඩම් ගොඩකිරීමේ හා සංවර්ධනය කිරීමේ සංස්ථාවේ මූලික සැලැස්මට අනුව ජලය රඳවා ගැනීමේ හැකියාව පවත්වා ගත යුතුය සෑම ගොඩනැගිල්ලක්ම තෙත් බිම් මට්ටමට වඩා ඉහළින් ඉදිකළ යුතුය. අදාළ සංවර්ධනය නිසා පොදු මාර්ගවල සිට හා පොදු මහජන විවෘත මධ්‍යස්ථානවල සිට බැලීමේ දී ස්වභාවික දර්ශනයන් ආවරණය නොවිය යුතුය. මායිම් තාප්ප ඉදි කිරීමට අවසර දෙනු නොලැබේ. ස්භාවික දර්ශනයට හා සහාවක ජලබාහ යාමට හානියක් නොවන වැටවල යාබද උස් බිම් සහිත මායිම් සඳහා පමණක් ඉදිකිරීමට අවසර දෙනු ලැබේ. අනෙකුත් මායිම් ලකුණු කිරීම් සඳහා දර්ශනයට හානියක් නොවන සලකුණු භාවිතා කළ හැක.
02	වි වගාව සඳහා විශේෂිත වූ කලාපය	<ul style="list-style-type: none"> වි වගාව ප්‍රධාන භාවිතය වන වි වගාව හා ගැලපිය හැකි සම්ප්‍රදායික ධීවර කර්මාන්ත කටයුතු , කෘෂි වනාන්තර හා වි වගාව සඳහා අවශ්‍ය නොවන කුඩා බිම් තිරුවල කළ හැක.

	කලාපය හා විස්තර	අවසර දෙනු ලබන භාවිතයන්
03	සංවර්ධනයට නිර්දේශිත පහත් බිම් කලාපය	<ul style="list-style-type: none"> තෙත් බිම් කෘෂි කාර්මික කලාපයේ ඉඩ දෙනු ලබන සියළු භාවිතයන් සංචාරක කර්මාන්තය, ක්‍රීඩා සහ විනෝද කටයුතු නේවාසික, වාණිජ, පරිපාලනමය සහ ආයතනික භාවිත මධ්‍යම හා අධි දුෂිත කර්මාන්ත හැර අනෙකුත් කර්මාන්ත
	ඉඩමේ අවම විශාලත්වය	<ul style="list-style-type: none"> හෙක්ටයාර් 1 (අක්කර 2.5)
	උපරිම බිම් කැබලි ආවරණ අනුපාතය	<ul style="list-style-type: none"> ප්‍රදේශය සඳහා වූ සංවර්ධන සැලසුමට අනුකූලව තීරණය වේ.
	අනෙකුත් අවශ්‍යතා	<ul style="list-style-type: none"> මූලික සැලසුම් නිරවුල් සහතිකය නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියෙන් හා ශ්‍රී ලංකා ඉඩම් ගොඩකිරීමේ හා සංවර්ධනය කිරීමේ සංස්ථාවෙන් ලබාගත යුතුය මායිම් නිර්ණය කිරීම සඳහා යොදනු ලබන තාප්ප, වැටවල් ආදී ඉදිකිරීම් ස්වභාවික ජලය බැස යාමේ පද්ධතියට අවහිරයක් නොවන ආකාරයට නාගරික සංවර්ධන අධිකාරියේ නිර්දේශයන්ට යටත්ව අවසර දෙනු ලැබේ.

12.5 ආයතනික මැදිහත්වීම බලාත්මක කිරීම

සංවර්ධන සැලැස්මක් ක්‍රියාත්මක කිරීම සඳහා අවශ්‍ය ප්‍රධාන කාඩ්කයක් වනුයේ අදාළ ආයතන අතර සම්බන්ධතාවයක් ඇති කිරීමයි. ඒ අනුව මෙම ප්‍රදේශයේම අදාළ සියළුම ආයතනවල සහභාගිත්වය මෙම සංවර්ධන ව්‍යාපෘතිය ක්‍රියාත්මක කිරීමේදී වැදගත් වේ. ඒ සඳහා පහත දැක්වෙන ආයතනයන් හඳුනාගෙන ඇත.

- නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය
- මධ්‍යම පරිසර අධිකාරිය
- මාර්ග සංවර්ධන අධිකාරිය හා පළාත්බද මාර්ග සංවර්ධන අධිකාරිය
- වන සංරක්ෂණ දෙපාර්තමේන්තුව
- ශ්‍රී ලංකා ඉඩම් ගොඩකිරීමේ හා සංවර්ධනය කිරීමේ සංස්ථාව

12.6 කසල අපහරණය සඳහා කළමනාකරණ සැලැස්මක් පිළියෙල කිරීම

නේවාසිකයින් සඳහා කසල අපහරණය කිරීමේ සහ අනෙකුත් කසල අපහරණය සඳහා ක්‍රම වේදයක් හඳුන්වාදීම. තෙත් බිම් සහ ඇළ මාර්ග තුළට කසල බැහැර කිරීම වළක්වාලීමේ ක්‍රමවේදයක් හඳුන්වාදීමටද මින් අපේක්ෂා කෙරේ.

ඇමුණුම I

දුම්රිය මාර්ග හා ඇළ රක්ෂිත

1. දුම්රිය මාර්ග රක්ෂිත

දුම්රිය මාර්ගයේ දෙපසටම ආසන්නතම පිල්ලේ සිට මීටර් 9 ක සීමාව

2. ඇළ රක්ෂිත

(අ) ඇළ රක්ෂිත - ඇළ මධ්‍යයේ සිට

ඇළේ නම

තැබිය යුතු රක්ෂිතය

ඌරුවල් ඔය

මීටර් 10

අත්තනගල ඔය

මීටර් 20

හේනේගෙදර ඇළ

මීටර් 10

(ආ) ඉහත සඳහන් (අ) රක්ෂිත තවදුරටත් වාරිමාර්ග දෙපාර්තමේන්තුවේ අදාළ නිර්දේශයන්ට යටත් විය යුතුය.

(ඇ) ප්‍රදේශයේ පවතින අනෙකුත් සියළුම ඇළවල් සඳහා අවම වශයෙන් එම ඇළ මාර්ගවල පළලෙහි භාගයක් වූ ප්‍රමාණයකින් යුත් රක්ෂිත තිරයක් ඇළ ඉවුරේ සිට තැබිය යුතුය.

ඇමුණුම II

අවම බිම් ප්‍රමාණය

කලාපය	අවම බිම් ප්‍රමාණය	
	නේවාසික හා වාණිජ සංවර්ධනය	අනෙකුත් භාවිත
1 ප්‍රාථමික නේවාසික කලාපය I සහ II	පර්චස් 06	පර්චස් 12
2 මිශ්‍ර නේවාසික කලාපය	පර්චස් 06	පර්චස් 12
3 වාණිජ කලාපය I, II සහ III	පර්චස් 06	පර්චස් 12
4 පරිපාලන හා ආයතනික කලාපය	පර්චස් 06	පර්චස් 40
5 මිශ්‍ර සංවර්ධන කලාපය I සහ II	පර්චස් 20	පර්චස් 20
6 අධ්‍යාපනික කලාපය	පර්චස් 06	පර්චස් 12
7 තෙත් බිම් සංරක්ෂණ කලාපය	වගුව XVI ට අනුකූල විය යුතුය.	

- (i) ප්‍රාථමික නේවාසික කලාප තුළ පර්චස් 80 ට වඩා වැඩි ඉඩම් අනු බෙදුම් කිරීමේදී සියලුම භාවිතාවන් සඳහා බිම් කොටසක අවම ප්‍රමාණය පර්චස් 12 විය යුතුය.
- (ii) මිශ්‍ර සංවර්ධන කලාප 1 හා 11 හැර අනෙකුත් සියලුම කලාප වල පොදු නල ජල පහසුකම් නොමැති අවස්ථාවන් හි දී, නේවාසික හා වාණිජ භාවිත සඳහා සංවර්ධන භූමියේ අවම භූමි ප්‍රමාණය වර්ග මීටර් 250 ක් හෝ ඊට වැඩිවිය යුතුය.

ඇමුණුම III

ගෙබිම් අනුපාතය

කලාපය	උපරිම ගෙබිම් අනුපාතය
ප්‍රාථමික නේවාසික කලාපය - I	2.75
ප්‍රාථමික නේවාසික කලාපය - II සහ III	2.75
මිශ්‍ර නේවාසික කලාපය - I	3.00
මිශ්‍ර නේවාසික කලාපය - II	3.00
වාණිජ කලාපය - I	4.00
වාණිජ කලාපය - II	4.00
පරිපාලන හා ආයතනික කලාපය	6.00
මිශ්‍ර සංවර්ධන කලාපය	4.00
අධ්‍යාපනික කලාපය	4.00
තෙත් බිම් සංරක්ෂණ කලාපය	වගුව XVI ට අනුකූල විය යුතුය

ඇමුණුම IV

නේවාසිකාගාර පහසුකම් සඳහා ප්‍රමිතීන්

- හැඳින්වීම** : පුද්ගලයින් තුන්දෙනෙක් හෝ ඊට වැඩි සංඛ්‍යාවක් සඳහා නවාතැන් පහසුකම් ලබාදීමේ අවම අවශ්‍යතාවයන් මෙමගින් නිර්දේශ කරනු ලබයි.
- නිදන කාමර** : සෑම නේවාසික කාමරයක් සඳහාම අවම බිම් ප්‍රමාණය වර්ග මීටර් 12 ක් විය යුතුය. එක් කාමරයක නේවාසිකයින්ගේ උපරිමය 4 ක් විය යුතුය.
- පොදු කාමරය** : වර්ග මීටර් 12 ට නොඅඩු විය යුතුය. සෑම 09 දෙනෙකුගෙන් එක් අයෙකුට ආගන්තුක නවාතැන් පහසුකම් තිබිය යුතු අතර, රෙදි මැදීමේ පහසුකම්, විවේකය ගත කිරීමේ පහසුකම්, ලිවීමේ හා කියවීමේ පහසුකම් සැලසිය යුතුය.
- මුළුතැන්ගෙය** : ආහාර පිසීමට, ගබඩා කිරීමට ඉඩ පහසුකම් තිබිය යුතු අතර, ආහාර පිසීමට ගන්නා උපකරණ ගබඩා කිරීමට ඉඩ පහසුකම් සැලසිය යුතුය. තවද ආහාර සැකසීමට හා ගැනීමට ඉඩ පහසුකම් සැලසිය යුතුය. අවම විශාලත්වය වර්ග මීටර් 5.5 ක් විය යුතුය.
- වැසිකිළි හා නාන කාමර පහසුකම්** : සාමාජිකයින් 06 දෙනෙකු සඳහා එක් වැසිකිළියක් හා ස්නාන පහසුකම් ලබාදිය යුතුය.
- විදුලිය** : සෑම ගොඩනැගිල්ලක් සඳහාම විදුලිය ලබාදිය යුතුය.
- ජලය** : බීමට හා නැමට සුදුසු ජලය ප්‍රධාන නල මාර්ගයකින් නොලැබෙන්නේ නම් ජලය ලබා ගන්නා ක්‍රමය නගර සභාවේ අනුමැතිය යටතේ සිදුවිය යුතුය.
- ඉදිකිරීම් කටයුතු සඳහා නාවිකා කළ යුතු අමුද්‍රව්‍ය :**
- | | |
|---------------------|--|
| බිත්ති සහ අත්තිවාරම | - ගඩොල්, කළු ගල්, බිලොක් ගල් / බිත්ති කපරාරු කළ යුතුය. |
| වහලය | - ඇස්බැස්ටස්, උළු, පී.අයි තහඩු |
| ගෙබිම | - ගඩොල් ඇතිරූ සිමෙන්ති බිම හෝ ඒකා සමාන |
| දොර ජනෙල් | - ලී හෝ ඇඳුම්නියම් වලින් නිෂ්පාදනය කළ යුතුය. |