SESSION 2

AMALGAMATION AND SUB-DIVISION OF PROPERTIES AND APPROVAL OF PLANS

Eng. (Ms.) KUMUDINIE SAMARASINGHE
Director (City Planning)
Colombo Municipal Council

09th February 2019

OUTLINE OF PRESENTATION

- Regulatory Framework and Requirements
- Documents to be submitted
- Common issues

STATUTORY FRAMEWORK

- For better housing of the people and improvement of towns - Housing and Town Improvement Ordinance no. 19 of 1915
- For preparation of planning schemes and implementation - Town and Country Planning Ordinance no. 16 of 1946
- For an integrated development – Urban Development Authority Law no. 41 of 1978
- City of Colombo Development Plan 1999 and its (Amendment) – 2008

REGULATORY REQUIREMENT

- An approved survey plan is required for a development
- Approved survey plan >>> depicts a land parcel with legal boundaries and ownership
- Approved survey plan >>> derives from an approved land sub-division or amalgamation
- City of Colombo Development Plan – Amendment 2008 requires an approval for Sub-division of land

REGULATORY REQUIREMENT

- Owner should apply for the approval
- Legal land extent for a development 6 purchase
- A lot which is recognized by the local authority as a lot, with an assessment number and was in existence prior to the provisions in the City of Colombo Development Plan – 1999
- Shall be proved through a survey plan
- All relevant survey plans referred in the legend shall be submitted

DOCUMENTS REQUIRED

- Recently surveyed original survey plan and 5 numbers of true copies drawn to a scale of 1:1000
- Copy of the previously approved sub-division/amalgamation plan or all relevant survey plans referred in the legend
- Street line certificate issued within a period of one year for the same survey plan

- Drainage clearance certificate issued within a period of one year for the same survey plan
- Water clearance certificate issued within a period of one year for the same survey plan
- Certificate issued by the Sri Lanka Land Reclamation and Development Corporation if the land abuts a canal
- Certificate issued by the Irrigation Department if the land abuts Kelani River
- Certificate issued by the Sri Lanka Railway Department if the land abuts a railway line
- Certificate issued by the Urban Development Authority if the land abuts Beria Lake
- Municipal tax clearance issued to the nearest quarter
- Confirmation letter for the assessment number
- Certified true copies of relevant deeds and folios
- Letter of indemnity with photocopies of NIC of the owner/power of attorney holder/ witnesses (02 nos.)
- If the application is by the power of attorney holder
- Certified true copy of the power of attorney
- Affidavit
- If the ownership is derived by a land case or a partition case final decree
- If ownership is derived from testimony case, a copy of the deceased person's ownership deed, inventory, distribution scheme and termination of proceedings
- If the land owner is a Company
    - Certified true copies of business registration and a list of Director Board of the company (form 20 and 41)
    - Certified true extracts of Board Resolution passed by the Company
    - Company articles if necessary
    - Letter of indemnity with photocopies of NIC of two Directors and two witnesses

APPROVAL PROCESS

- Receipt of completed application
- Physical verification through a site visit
- Site boundary verification compared with a previously approved survey plan
- Verification of ownership through deeds
- Approval by the Planning Committee at the City Planning Division
- If necessary refer to the Planning Sub Committee at the Urban Development Authority

ISSUES

- A deed not describing the road within the lands to be amalgamated
- A deed incorrectly describing the soil right/right of way
- Transferring land through deed without having soil right/right of way
- Preparation of deed based on records at the Land Registry without checking the approved survey plan
- Transferring of lands through declaration deeds
- Land transfers through declaration deeds
- Preparation of deeds without taking into the account of regulatory requirements
    - Width and depth of the land
    - Extent of the land
    - Inadequate road width for the divided number of lots
    - Site boundary tally with the survey plan

INSTRUCTIONS TO APPLICANT
(For Sub-Division of Land)

Please read carefully the Volume I and II (Parts I and III) of the Planning and Building Regulations of the City of Colombo Development Plan, 1999. Kindly note that all the Regulations and the Parts mentioned below are with reference to the Planning and Building Regulations of the City of Colombo Development Plan, 1999.

1. The application should be **signed by the owner/s and the qualified person/s** (Regulation 3)

2. A duly filled application form with
   (a) If number of lots less than 3, including original and four duplicates should be submitted.
   (b) If number of lots more than 3, including original, duplicates for each number of lots and one another duplicate should be submitted.

3. **Sub-division permit will be issued only under the name/s of the owner/s with two (2) copies of approved survey plan.** If the permit to be issued by hand, a letter of authorization with the name, national identity card number and specimen signature of the nominee should be submitted / forwarded to the City Planning Division.

4. The **minimum areas (extents)** of the proposed lots should be complied with the zoning regulations given in the Volume I (Part II) of the City of Colombo Development Plan, 1999.

5. If any **amalgamation** is involved, please indicate the references in the survey plan.

6. Details of **access** to proposed lots and **turning circles** are given in Regulation 31.

7. It is the duty and the responsibility of the Qualified Person/Licensed Surveyor to check whether the block of land is affected by any street line, building line or any other reservation or any service line such as public / private / water or sewer line, rain water drain, drainage path, electricity and telephone cable etc. passes through the land. The area within street line/s or any other reservation should be shown as a separate lot.

8. **Entrances** to the proposed private streets should be designed so as **not to be obstructed** by trees, bus halting places, electricity, telephone or any other posts etc.

9. No new sub-division should lead to reduce the open space/s, rear space, light & ventilation of an existing building and other requirements such as parking, sanitary facilities etc.

Contd... P/2

10. If the lot/s is/are accessed by a proposed private street, an original showing longitudinal section and cross-section in suitable and relevant intervals of the proposed street should be submitted with a duly filled **application form for the proposed private street** together with four copies of the sectional plans.
(Private street application can be obtained from the City Planning Division.)

11. If the land lot/s is/are abutting a **provisional street line,** the area within such street line should be thrown to the street free of compensation. The Legal Department of the Colombo Municipal Council will make necessary arrangements in this regard.

12. Non-vesting certificate and water, drainage/any other **clearances** necessary should be obtained from the relevant authorities before handing over the application to the Municipal Council.

13. It is the responsibility of the Owner / Town Planner / Licensed Surveyor to produce any **additional information** which may be found necessary.

14. **A processing fee** has to be paid at the time of submission of the sub-division application. A fee of Rs. 250/= + GST is charged for every lot depicted in the survey plan.

15. The **receipt** of payment of the application fee should be shown to the receiving counter. Until then, the processing of the application will not be started.

16. **If any of the information provided by the Owner / Town Planner / Licensed Surveyor is found to be false or incorrect by the Colombo Municipal Council, the application will be rejected/the permit issued with regard to the sub-division / re-sub-division / amalgamation will be cancelled.**

17. **Colombo Municipal Council is not responsible for any payment made by the owner other than the official payment made to the Council for which a receipt is issued.**

අයදුම්කරුවන් වෙත උපදෙස්.
(ඉඩම් අතුරු බෙදීම් හා ඒකාබද්ධ කිරීම් සඳහා).

වර්ෂ 1999 කොළඹ නගර සංවර්ධන සැලසුම් කිරීමේ සහ සංවර්ධන සැලසුම් රෙගුලාසි මාලාවේ 1 වැනි සහ 11 වැනි කාණ්ඩ (1 සිට 111 කොටස්) හා 2008 සංශෝධිත රෙගුලාසි)පරීක්ෂාවෙන් කියවන්න.

පහත පළ කොට ඇති සියලු රෙගුලාසි හා කොටස්, 1999 (2008 සංශෝධිත රෙගුලාසි) කොළඹ නගරය සංවර්ධන සැලසුමේ දක්වා ඇති සැලසුම් කිරීමේ සහ ගොඩනැගිලි රෙගුලාසි යොමු වී ඇති බව සටහන් කරගන්න.

1 අයදුම්පත <u>ඉඩම්හිමියා/ඉඩම්හිමියන්ගෙන්</u> සහ <u>බලයලත් නම් පුද්ගලයා/පුද්ගලයන්</u> විසින් අත්සන් කළයුතුය.

2 ප්‍රමාදය වැළැක්වීම සඳහා නිසිපරිදි <u>සම්පූර්ණ කළ අයදුම් පත්‍රය, මිනුම් සැලසුම් පහක්</u> (මුල් පිටපත, දෙවැනි පිටපත,සහ තවත් පිටපත් තුනක් (3) සහ සහායක ලියකියවිලි සහ එම අවශ්‍යතාවේදීම ඉදිරිපත් කළයුතුවේ.

3 <u>අයිතිකරු/අයිතිකරුවන්ගේ නම/නම් යටතේ පම්ණක් සහ අනුමත කළ මිනුම් සැලසුම් පිටපත් දෙකක් (02)</u> සමඟ අතුරු බෙදීම් බලපත්‍රය නිකුත් කරනු ලැබේ. බලපත්‍රය අතින් නිකුත් කිරීමට අවශ්‍ය වන්නේ නම්,එය ලබාගැනීමට නම් කරන ලද තැනැත්තාගේ නම,ජාතික හැඳුනුම්පත් අංකය,සහ ආකෘති අත්සන ඇතුළත් බලය පවරන ලද ලිපියක් නගර සැලසුම් අංශයට ඉදිරිපත් කල/භාරදිය යුතුවේ.

4 යෝජිත <u>ඉඩම් ඒකාබද්ධ කිරීම</u> 1999 කොළඹ නගර සංවර්ධන සැලසුමේ,1 ඛණ්ඩයේ (11 කොටස) දක්වා ඇති කලාප කිරීමේ රෙගුලාසීන්ට හා (2008 සංශෝධිත) රෙගුලාසි අනුකූල විය යුතුයි.

5 කිසියම් <u>ඒකාබද්ධ කිරීමක්</u> ඇතුළත් වන්නේ නම්,එම තත්වය මිනුම් සැලසුම් වෙත යොමු කොට එය දැක්විය යුතුය.

6 යෝජිත ඉඩම් ලොට් (කොටස්) වෙත ජිවිතයේ සහ ආපදා හැරීමේ කවයන් පිළිබඳ විස්තර (2008 සංශෝධිත) රෙගුලාසි 31 හි සඳහන් කර ඇත.

7 අදාල බිම් කොටස (ලොට්) හේතුවෙන් විටි රේඛා , ගොඩනැගිලි රේඛා,හෝ වෙනත් කරුණක් සඳහා වෙන් කොට ඇතිද යන කරුණ හෝ එම කොටස කලින් සේවා නාලිකා (පොදු හෝ පෞද්ගලික ජල හෝ මලනාලිකා වැනි)වැසිජල කාණු ,ජලාපවාහන මාර්ග,විදුලිය හා දුරකතන කේබල් කම්බි ආදිය වෙත බලපාන්නේදැයි හා එවැනි සේවා නාලිකා මෙම අතුරු බෙදීම් භූමිය තුළින් ක්‍රියාත්මක වන්නේදැයි පරීක්ෂා කිරීම සුදුසුකම් ලබා ඇති පුද්ගලයා/බලයලත් මිනුම්කරුගේ කාර්යය හා වගකීම වන්නේය.විටි රේඛාව/රේඛා හෝ වෙනත් විශේෂ වෙන් කිරීමක් වෙනම ලොට්(කොටසක්) ලෙස දැක්විය යුතුවේ.

8 යෝජිත පුද්ගලික විටිවලට ප්‍රවේශවීම් ගස්වලින් බස්නැවතුම්පොළ විදුලිබල,දුරකතන හෝ වෙනත් සේවා කණු මගින් බාධා නොවන ආකාරයට සැලසුම් කළයුතු වේ.

9 අලුත් අතුරු බෙදීමක් මගින් පවත්නා වූ ගොඩනැගිල්ලක විවෘත ඉඩකඩ ප්‍රමාණයක,පසුපස ඉඩ ප්‍රමාණයක,ආලෝකය, වාතාශය සහ අනිකුත් අවශ්‍යතා වන වාහන නැවැත්වීම්,සනීපාරක්ෂක අවශ්‍යතා ආදිය <u>අඩුවකින් හොරව</u> පවත්වාගත යුතුය.

10 අදාල බිම් කොටස/කොටස් යෝජිත පුද්ගලික විටි ප්‍රවේශවීමකට යොමු වන්නේනම්,එම පුද්ගලික විටියේ සුදුසු පරතරයන් සහිත වූ දිග අසට පවත්නා පැත්ත හරස් අතට දැපුම් පැත්ත දැක්වෙන මුල් පිටපතක් නිසි පරිදි සම්පූර්ණ කරනු ලැබූ <u>යෝජිත</u>

<u>පුද්ගලික විරිය සඳහා වූ ඉල්ලුම් පත්‍රයක්</u> සමඟ අංශ සැලසුම් පිටපත් හතරක් (04) සමඟ ඉදිරිපත් කළයුතුය.(පුද්ගලික විටි සඳහා ඉල්ලුම් පත්‍රය නගර සැලසුම් අංශයෙන් ලබාගත හැක.)

11 යම් ආකාරයකින් තාවකාලික විටි රේඛාවක් මෙම ඉඩම් කොටසේ (ලොට්)/ කොටස් වලට හේත්තු වන්නේනම් එවැනි විටි රේඛාවක් කිසියම් වන්දියකට යටත් නොවන ආකාරයෙන් විටියට යා කිරීමට ඉඩ සැලසිය යුතුවේ. මේ සම්බන්ධව කොළඹ මහ නගර සභාවෙ නිති දෙපාර්තමේන්තුව විසින් සුදුසු ක්‍රියා මාර්ග ගනු ලැබේ.

12 කොළඹ මහ නගර සභාවට ඉල්ලුම් පත්‍රය ඉදිරිපත් කිරීමට පෙර නොපැවරුම් සහතිකය සහ ජලය,ජලාපවාහන ඇතොත් විදා සහ වෙනත් අවශ්‍ය කිසියම් අයකිරීම් වලින් නිදහස් බවට අදාල බලධාරීන් වෙතින් සහතික ලබාගත යුතුය.

13 අවශ්‍ය වන්නා වූ කිසියම් අමතර තොරතුරක්/තොරතුරු ඉදිරිපත් කිරීම අයිතිකරු/නගර සැලසුම්කරු /බලයලත් මිනුම්කරු ගේ වගකීම වන්නේය.

14 අතුරු බෙදීමේ ඉල්ලුම්පත්‍රය ඉදිරිපත් කරනු ලබන අවස්ථාවේ පිළියෙල කිරීමේ ගාස්තුවක් ගෙවිය යුතුවේ. රුපියල් 250/- + NBT + VAT මිනුම් සැලසුමේ දක්වා ඇති එක් එක් ඉඩම් කොටස වෙනුවෙන් අයකරනු ලැබ ඇත.

15 ඉඩමට අදාල සියලු විටි රේඛා ගොඩනැගිලි රේඛා හා අනිකුත් අදාල සියලු රක්ෂිත මිනින්දෝරු මහතා විසින් සලකුණු කර එවිය යුතුයි.

16 පිඹුරු පතෙහි සෙ.මී. 5 1/2 ක් උස (සෙ.මී. 12 x 5 1/2) තිරුවක් හිස්ව තිබිය යුතුයි.

17 අයිතිය පිළිබඳ සහතිකයේ (වසරක් ඇතුළත නිකුත් කල)සහතික පිටපතක් ඇමිණිය යුතුයි.

18 මාර්ග අයිනිය ඔප්පු කිරීමට අවශ්‍ය නම් ඒ සඳහා ඔප්පු වල සහතික පිටපත් ඉදිරිපත් කල යුතුයි.

19 නාගරික සංවර්ධන අධිකාරිය විසින් 2011.02.25 දින නිකුත් කරන ලද සංවර්ධන රෙගුලාසි වකු ලේඛ අංක 25 අනුවද, මිනින්දෝරු මහතුන් කටයුතු කල යුතුයි.