សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

របបគតិយុត្តនៃការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរីនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី២៧ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២១ ដល់ថ្ងៃទី ២៥ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២១

ស្រាវជ្រាវដោយៈ

និស្សិតឈ្មោះ **ជ្រាន បូរិត**

ខុន លាភ

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ ៖

លោកស្រី ប៉ូលី បញ្ញា

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ ២១

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៧

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២១

សេចក្ដីថ្លែងអំណរគុណ

សារណាដែលលេចរូបរាងមកនេះ គឺជាការខិតខំប្រឹងប្រែងរបស់ក្រុមយើងខ្ញុំដែលបានធ្វើការសហការគ្នាសិក្សាស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទនេះយ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់ និងខិតខំប្រមូលឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធដើម្បីជាទឡ្ហីករណ៍ធ្វើឱ្យសារណាមួយនេះកាន់តែមានភាពច្បាស់លាស់ ហើយស្របទៅតាមបទដ្ឋានគតិយុត្ត លើសពីនេះទៅទៀតគឺដោយទទួលបានការណែនាំយ៉ាងម៉ត់ចត់ និងយកចិត្តទុកដាក់ពីសំណាក់លោកសាស្ត្រាចារ្យណែនាំ ដែលជំរុញឱ្យសារណានេះកាន់តែមានភាពល្អប្រសើរច្រើន។

ក្រុមយើងខ្ញុំមានសមាសភាពពីររូបគឺ ខ្ញុំបាទឈ្មោះ **ជ្រាន បូរិត** និងនិស្សិតម្នាក់ទៀតឈ្មោះ **ខុន លាភ** ដែលជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ឆ្នាំទី៤ ជំនាន់ទី២១ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។

យើងខ្ញុំទាំងពីរសូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះ៖

- មាតាបិតាយើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ដែលមានឈ្មោះ ឪពុកឈ្មោះ **យ៉ែម ជាល់** អ្នកម្ដាយឈ្មោះ **ងឹម សណ្ដាប់** និងឪពុកឈ្មោះ **ខ័ណ្ឌ ខុន** អ្នកម្ដាយឈ្មោះ **មឿន ចំរើន** ដែលបានបញ្ជូនពួកយើងខ្ញុំមកសិក្សា និងផ្គត់ផ្គង់ជាថវិកាសម្រាប់ការចំណាយនានាក្នុងការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ហើយជឿជាក់និងទុកចិត្តលើសមត្ថភាពរបស់ពួកខ្ញុំទាំងពីរ។
- **ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស និង ព្រឹទ្ធបុរសរង និងលោកលោកស្រីទាំងអស់** ដែលបានចំណាយកម្លាំងកាយចិត្តក្នុងការដឹកនាំ គ្រប់គ្រង និងរៀបចំកម្មវិធីសិក្សាប្រកបដោយគុណភាពសម្រាប់បណ្ដុះបណ្ដាលយុវជនដែលជាទំពាំងស្នងឫស្សីដើម្បីជាផលប្រយោជន៍ដល់សង្គមជាតិ។
- លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ **ប៉ូលី បញ្ញា** ដែលបានផ្ដល់ជាដំបូន្មាន ក៏ដូចជាការអនុសាសន៍ដ៏មានសារៈសំខាន់ដើម្បីកែលម្អនិងបំពេញបន្ថែមនូវចំណុចដែលយើងខ្ញុំខ្វះខាត។
- លោកសាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចដែលបានបង្ហាត់បង្រៀនដោយមិនខ្លាចនឿយហត់ ថែមទាំងផ្ដល់ជាគំនិតល្អក្នុងការត្រិះរិះពិចារណាដើម្បីជាប្រយោជន៍ដល់យើងខ្ញុំសម្រាប់ការសិក្សា និងការបំពេញមុខងារក្រោយបញ្ចប់ការសិក្សា។ ជាពិសេសការលើកទឹកចិត្ត និងការជំរុញពីសំណាក់សាស្ត្រាចារ្យ អាណាព្យាបាល និងមិត្តរួមថ្នាក់ទាំងអស់ដែលជាកម្លាំងមួយធ្វើឱ្យពួកយើងសម្រេចបានលទ្ធផលដូចពេលបច្ចុប្បន្ន។

ជាចុងបញ្ចប់យើងខ្ញុំសូមថ្លែងអំណរគុណនិងជូនពរឱ្យទ្រង់ ឯកឧត្តម លោកជំទាវ លោក លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យ និង សិស្សនិស្សិតទាំងអស់ជួបប្រទះតែពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ និងសេចក្តីសុខចម្រើនកុំបីឃ្លាងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

ប្រទេសកម្ពុជាបានឆ្លងកាត់សង្គ្រាមដ៏រ៉ាំរ៉ៃជាងពីរទស្សវត្ស បានធ្វើឱ្យកម្ពុជាជួបវិបត្តិដ៏ធ្ងន់ធ្ងរច្រើនរាប់មិនអស់។ ក្នុងពេលនោះយើងសង្កេតឃើញថា ឯកសារជាច្រើនត្រូវបានបំផ្លាញដោយសារសង្គ្រាម មិនតែប៉ុណ្ណោះការសិក្សាអប់រំ និងវិស័យជាតិសំខាន់ៗជាច្រើនត្រូវបានបាត់បង់ស្ទើរទាំងស្រុង។ ប៉ុន្តែក្រោយពីប្រទេសទទួលបានសន្តិភាព ប្រទេសកម្ពុជាបានចាប់ផ្តើមកសាងឡើងវិញនៅប្រព័ន្ធនៃវិស័យទាំងនោះ។ ក្នុងនោះបញ្ហាវិស័យសាងសង់និងវិស័យបុរី ត្រូវបានយកចិត្តទុកដាក់យ៉ាងខ្លាំងពីសំណាក់រាជរដ្ឋាភិបាល។ ការកំណត់អត្តសញ្ញាណសំណង់បុរី និងការអភិវឌ្ឍវិស័យបុរីបានចាប់ផ្តើមកើតឡើងតាមរយៈការបង្កើតនៅច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១។ ជាក់ស្តែងក្រោយមានអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរីយើងឃើញថាគម្រោង ការអភិវឌ្ឍសំណង់នានាជាពិសេសសំណង់អាគារ ប្រភេទលំនៅឋាន ជាពិសេសការគ្រប់គ្រង់បុរីគឺមានការអភិវឌ្ឍរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំង។

បញ្ហាទាំងនេះហើយ ដែលជំរុញឱ្យសារណានេះមួយនេះលេចរូបរាងឡើង។ ដូច្នេះហើយទើបក្រុមខ្ញុំទាំងពីរនាក់បានសម្រេចចិត្តក្នុងការស្រាវជ្រាវ និងចងក្រងនូវឯកសារសារណាបញ្ចាប់ការសិក្សាក្រោមប្រធានបទស្តីពី **របបគតិយុត្តនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន**។ ជាពិសេស សារណានេះ នឹងធ្វើការបង្ហាញលម្អិតពីយន្តការលើការសាងសង់បុរី និងគ្រប់គ្រងបុរីនានា ដែលមានការអភិវឌ្ឍន៍បន្តិតម្តងៗឲ្យ មានប្រសិទ្ធភាព។

តួយ៉ាងសារណានេះ គឺជាសមិទ្ធផលមួយផ្នែក ដែលបានប្រសូតឡើងតាមរយៈនៃការខិតខំប្រឹងប្រែងស្រាវជ្រាវ និងរៀបរៀងរបស់យើងខ្ញុំ ដែលជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រផ្នែកនីតិសាស្ត្រនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។ លើសពីនេះទៅទៀតយើងខ្ញុំជឿជាក់ថាសារណាមួយនេះ នឹងក្លាយជាមិត្តដែលជិតស្និតរបស់មិត្តអ្នកអានរាល់គ្នា។ ហើយសារណានេះក៏អាចចាត់ទុកជាឯកសារមួយ សម្រាប់ធ្វើជាការបំភ្លឺដល់ស្មារតីចំពោះមនុស្សទូទៅក្នុងការពង្រីកខាងផ្នែកចំណេះដឹងផងដែរ។

ជាពិសេសយើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នាមានការជឿជាក់ទុកជាមុនថានៅក្នុងសារណានេះនឹងមានភាពមិនទាន់ប្រសើរពេញលេញនៅឡើយ។ ដូច្នេះយើងខ្ញុំក៏សូមអភ័យទោសទុកជាមុនផងដែរនៅរាល់កង្វះខាត កំហុសឆ្គង ទាំងពាក្យពេចន៍ ទាំងអត្ថន័យ និងទស្សនៈផ្សេងៗដែលមិត្តអ្នកអាន និងមិត្តអ្នកស្រាវជ្រាវយល់ថា មិនសមស្របនឹងកើតមានឡើង។ ហើយយើងខ្ញុំមានសេចក្តីសោមនស្សរីករាយ និងសូមស្វាគមន៍រាល់មតិរិះគន់ក្នុងន័យអភិវឌ្ឍពីសំណាក់មិត្តអ្នកអានគ្រប់គ្នា។

ជាចុងក្រោយយើងខ្ញុំជូនពរមិត្តអ្នកអានទាំងអស់ ដែលបានយកចិត្តទុកដាក់តាមដានស្នាដៃមួយនេះ សូមឱ្យអ្នកអានទាំងអស់គ្នាជួបតែសំណាងល្អគ្រប់ពេលវេលានិងគ្រប់ទីកន្លែង។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១

ការវិវត្តនៃលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី

ផ្នែកទី១៖ ខ្លឹមសារនៃលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តលើវិស័យបុរីឆ្នាំ១៩៩៣-២០០៧ .... ៥

កថាខណ្ឌទី១៖ សាវតានៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី ៥

កថាខណ្ឌទី២៖ វិធាន នៃការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ៨

១.ច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ឆ្នាំ១៩៩៤ .... ៨

២.ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ .... ៩

កថាខណ្ឌទី៣៖ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរី ៩

១.គណៈកម្មាធិការជាតិរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ឆ្នាំ១៩៩៤ .... ៩

២.សមត្ថកិច្ចរបស់អាជ្ញាធរដែនដី(សាលាខេត្ត ឬសាលាក្រុង) ១០

កថាខណ្ឌទី៤៖ នីត្យានុកូលភាពនៃអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរី(១៩៩៣-២០០៧) ១០

១.អាជ្ញាបណ្ណពាណិជ្ជកម្ម/អាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគ ១១

២.អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរី ១១

៣.អាជ្ញាបណ្ណសាងសង់ ១២

ផ្នែកទី២៖ ខ្លឹមសារនៃលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តលើវិស័យបុរីឆ្នាំ ២០០៨-បច្ចុប្បន្ន ១៣

កថាខណ្ឌទី១៖ ការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី ក្រោមច្បាប់ស្តីពីសំណង់ ឆ្នាំ២០១៩ .... ១៤

កថាខណ្ឌទី២៖ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរី(២០០៨-បច្ចុប្បន្ន) ១៥

១.ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ១៥

១.១.អគ្គនាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងសំណង់ និងការអភិវឌ្ឍបុរី ១៥

១.១.១.នាយកដ្ឋានស្រាវជ្រាវបច្ចេកទេសសំណង់ ១៦

១.១.២.នាយកដ្ឋានសិក្សាគម្រោងប្លង់ ១៦

១.១.៣.តួនាទី និងភារកិច្ចនៃនាយកដ្ឋានសំណង់ ១៧
១.២.មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់រាជធានី ខេត្ត ១៧
១.៣.ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងភូមិបាល ស្រុក ខណ្ឌ ១៨
២.ស្ថាប័នផ្សេងទៀតចំពោះកិច្ចការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរី ១៨
២.១.ក្រសួងបរិស្ថាន ១៩
២.២.ក្រសួងសាធារណៈការនិងដឹកជញ្ជូន ២០
២.៣.ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ២១
២.៤.អាជ្ញាធរដែនដី សាលារាជធានីភ្នំពេញ ២១
កថាខណ្ឌទី៣៖ នីត្យានុកូលភាពនៃអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរី(២០០៨-បច្ចុប្បន្ន) ២៣

ជំពូកទី២

របបវិមជ្ឈការ/វិសហមជ្ឈការនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី

ផ្នែកទី១៖ របបវិមជ្ឈការនៃការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរី ២៥
កថាខណ្ឌទី១៖ រដ្ឋបាលសុរិយោដី និងការគ្រប់គ្រងអភិវឌ្ឍបុរី ២៦
១.ការអនុម័តប្លង់គោលអភិវឌ្ឍបុរី និងផែនការប្រើប្រាស់ដី ២៦
២.ការកសាងប្លង់សុរិយោដី ឬការចុះបញ្ជីក្បាលដីបុរី និងចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ២៦
កថាខណ្ឌទី២៖ អាជ្ញាធរដែនដី និងការគ្រប់គ្រងអភិវឌ្ឍបុរី ២៨
១.តួនាទី និងភារកិច្ចនៃអាជ្ញាធរដែនដីចំពោះការគ្រប់គ្រងអភិវឌ្ឍបុរី ២៨
២.តួនាទី និងភារកិច្ចនៃអាជ្ញាធរដែនដីចំពោះការគាក់តែងប្លង់គោល និងផែនការប្រើប្រាស់ដី ២៩
កថាខណ្ឌទី៣៖ ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា និងការគ្រប់គ្រងអភិវឌ្ឍបុរី ៣៣
១.តួនាទី និងភារកិច្ចនៃក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាចំពោះវិស័យបុរី ៣៣
១.១.ការផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណវិនិយោលើវិស័យបុរី ៣៣
១.២.ការដកហូតអាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគលើវិស័យបុរី ៣៤
២.តួនាទី និងភារកិច្ចនៃអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្តក្រុងចំពោះវិស័យបុរី ៣៦
ផ្នែកទី២៖ របបវិសហមជ្ឈការនៃការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរី ៣៧

កថាខណ្ឌទី១៖ តួនាទី និងសមត្ថកិច្ចនៃរដ្ឋបាលសុរិយោដី ៣៧

កថាខណ្ឌទី២៖ តួនាទី និងសមត្ថកិច្ចនៃអាជ្ញាធរដែនដី ៣៩

កថាខណ្ឌទី៣៖ តួនាទី និងសមត្ថកិច្ចនៃក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ៤១

ផ្នែកទី៣៖ ករណីសិក្សាពីនីតិវិធីសុំអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរីបច្ចុប្បន្ន ៤២

កថាខណ្ឌទី១៖ អាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគលើវិស័យបុរី ៤២

១. លក្ខខណ្ឌទាក់ទងនិងដាក់ពាក្យសុំ ៤២

២.លក្ខខណ្ឌទាក់ទងនិងអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ៤៤

៣.លក្ខខណ្ឌទាក់ទងនិងការទិញលក់គម្រោងអភិវឌ្ឍ,ការបន្ត,ការដកហូត ឬការព្យួរអាជ្ញាបណ្ណ ៤៥

៣.១.លក្ខខណ្ឌទាក់ទងនិងកិច្ចសន្យាលក់ទិញគម្រោងអភិវឌ្ឍ ៤៥

៣.១.១.ការក្លាយខ្លួនជាភាគីចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ៤៦

៣.១.២.ព័ត៌មានលំអិតដែលបញ្ចូលក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ៤៦

៣.២.លក្ខខណ្ឌទាក់ទងទៅនិងការបន្ត ការដកហូតឬការព្យួរអាជ្ញាបណ្ណ ៤៧

កថាខណ្ឌទី២៖ សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់បុគ្គលអភិវឌ្ឍបុរី ៤៨

១.កាតព្វកិច្ចចម្បងរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីចំពោះរាជរដ្ឋាភិបាល ៤៨

១.១.កាតព្វកិច្ចក្នុងការបង្កើតបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ៤៩

១.២.កាតព្វកិច្ចក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិ និងការធានាវិការៈចំពោះប្រជាជន ៥១

២.ទំនាក់ទំនងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរវាងម្ចាស់បុរី និងអតិថិជន ៥៣

២.១.សិទ្ធិចំពោះការសង្គ្រោះលើការបំពានកិច្ចសន្យារវាងកម្មសិទ្ធិករ និងម្ចាស់បុរី ៥៣

២.២.សិទ្ធិក្នុងការអោយកម្មសិទ្ធិករអនុវត្តកាព្វកិច្ចដោយបង្ខំរវាងកម្មសិទ្ធិករ និងម្ចាស់បុរី ៥៤

២.៣.សិទ្ធិក្នុងការទាមទារសំណងនៃការខូចខាតរវាកម្មសិទ្ធិករ និងម្ចាស់បុរី ៥៥

២.៤.សិទ្ធិក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យាចំពោះកម្មសិទ្ធិករ និងម្ចាស់បុរី ៥៥

ជំពូកទី៣

ឱកាស និងបញ្ហាប្រឈមចំពោះការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរី

ផ្នែកទី១៖ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច(ចំពោះគោលការណ៍និរន្តរភាពនៃការអភិវឌ្ឍន៍ដីនៅកម្ពុជា) ៥៧

កថាខណ្ឌទី១៖ គោលការណ៍ នៃការអភិវឌ្ឍដីចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី ៥៧

១.ការត្រួតពិនិត្យបច្ចេកទេសនិងផែនការអភិវឌ្ឍដីនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី ៥៧

២.បែបបទនិងនីតិវិធីនៃការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី ៥៩

២.១.ពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដី ៥៩

២.២.ការពិនិត្យសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដី ៥៩

កថាខណ្ឌទី២៖ គោលការណ៍នៃការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនៃបុរី ៦២

១.ការត្រួតពិនិត្យសណ្តាប់ធ្នាប់និងអនាម័យក្នុងបុរី ៦២

២.ការត្រួតពិនិត្យការដ្ឋានសាងសង់ក្នុងបុរី ៦៣

ផ្នែកទី២៖ បុគ្គលអភិវឌ្ឍបុរី ៦៤

កថាខណ្ឌទី១៖ តួអង្គនៃរដ្ឋចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី ៦៤

១.បរិបទនៃការត្រួតពិនិត្យគុណភាព និងសុវត្ថិភាពក្នុងបុរី ៦៤

២.ការត្រួតពិនិត្យអាជ្ញាបណ្ណនិងបញ្ជាក់ពីប្រភេទសំណង់ ៦៦

កថាខណ្ឌទី២៖ កត្តាប្រជាជនចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី ៦៨

១.គុណសម្បត្តិក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី ៦៨

២.គុណវិបត្តិក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី ៦៩

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៧១

អនុសាសន៍ ៧៣

ឯកសារយោង

ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្តីផ្តើម

១.លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

ប្រទេសកម្ពុជាយើង គឺជាប្រទេសមួយដែលធ្លាប់បានឆ្លងកាត់នូវសម័យកាលមួយទៅសម័យកាលមួយនៃរបបការគ្រប់គ្រងជាច្រើន ដែលធ្វើឱ្យមានបម្រែបម្រួលនូវបរិបទសង្គមនាសម័យបច្ចុប្បន្ន ជាពិសេសគឺការគ្រប់គ្រងលើវិស័យសាងសង់ និងការរៀបចំប្រទេស ការរៀបចំដែនដី និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធជាដើម។ ហើយការប្រែប្រួលទាំងនោះ គឺបានបណ្តាលឱ្យមានបញ្ហាជាច្រើនបានចោទឡើង ដូចជាបញ្ហាលើវិស័យសំណង់ បញ្ហាអភិវឌ្ឍប្រទេស និងបញ្ហារៀបចំដែនដីផងដែរ។ តួយ៉ាងបន្ទាប់ពីកម្ពុជាយើងបានឆ្លងកាត់នូវសម័យសង្គ្រាមដ៏ខ្មៅងងឹត០៣ឆ្នាំ០៨ខែ និង២០ថ្ងៃ បានធ្វើឱ្យប្រជាជនមួយចំនួនបានចាកចេញពីស្រុកកំណើតដើម្បីគេចពីសង្គ្រាម រហូតមកដល់ពេលចប់សង្គ្រាម យើងឃើញថាប្រជាជនកម្ពុជាយើងបានវិលត្រឡប់មកស្រុកកំណើតវិញ និងមួយចំនួនផ្សេងទៀតបានទៅរកទីកន្លែងរស់នៅថ្មីទៀត។ យ៉ាងណាមិញដោយសារតែសង្គ្រាមគឺបានធ្វើឱ្យប្រទេសកម្ពុជាបានបំផ្លាញនូវហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធគ្មានសល់ ដូចជា សាលារៀន មន្ទីរពេទ្យ វត្តអារាម និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាជនជាដើម។ បញ្ហាទាំងនេះហើយគឺបានធ្វើឱ្យប្រទេសកម្ពុជាយើងបានខូចខាតនូវលំនៅឋានជាច្រើន ដែលមិនអាចទប់ទល់បាននូវការកកើតចំនួនប្រជាជនបានឡើយ។ ប៉ុន្តែក្រោយមកកម្ពុជាយើងបានចូលជាសមាជិករបស់អង្គការពាណិជ្ជកម្មពិភពលោក និងសមាគមន៍អន្តរជាតិ មកគឺមានអ្នកវិនិយោគអន្តរជាតិជាច្រើនបានមកវិនិយោគនៅប្រទេសកម្ពុជាយើង ដែលធ្វើឲ្យមានការកើនឡើងយ៉ាងឆាប់រហ័ស នូវវិស័យអចលនទ្រព្យ ជាពិសេសនោះគឺលើវិស័យសំណង់ ដែលមានសំណង់អគារ អគារពាណិជ្ជកម្ម ផ្ទះវិឡា ខុនដូ អគារការិយាល័យ និងសំណង់បុរីជាដើម។

ដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងតម្រូវការរបស់ប្រជាជនដែលមានផ្ទះ និងលំនៅឋានដ៏ប្រណិត ទំនើបស៊ីវិល័យនោះស្របទៅនឹងសម័យកាលបច្ចុប្បន្ន ទើបអ្នកវិនិយោគជាច្រើនបានមកវិនិយោគលើវិស័យសំណង់ ជាពិសេសគឺសំណង់លំនៅឋាន ផ្ទះល្វែង បុរី និងអគារខុនដូជាច្រើន ដើម្បីជាជម្រើសដល់ប្រជាជនក្នុងការជ្រើសរើសប្រភេទលំនៅឋានដែរសាកសមទៅនឹងជីវភាពរបស់ពួកគាត់។ នៅក្នុងប្រភេទសំណង់ខាងលើនេះ យើងឃើញថាលំនៅឋានប្រភេទសំណង់បុរីគឺមានសន្ទុះខ្លាំងជាងគេនៅសម័យបច្ចុប្បន្ន ដោយសារតែការផ្លាស់ប្តូររបស់ប្រជាជនបានងាកមករកលំនៅឋានបែបបុរីវិញម្តងព្រោះ ថាបុរីគឺមានភាពស្ងប់ស្ងាត់ មានអនាម័យ ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធស្អាតរស់នៅគឺមានផាសុខភាពជាពិសេសគឺមានប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាពដោយមានសន្តិសុខការពារជុំវិញបុរីជូនប្រជាពលរដ្ឋរស់នៅបានយ៉ាងសុខស្រួលទៀតផង។ ជាគោលការណ៍បុរីដែលមានលក្ខណៈស្តង់ដា និងស្របច្បាប់ គឺម្ចាស់បុរីត្រូវមានឯកសារសំខាន់ៗមួយចំនួនដូចជា ប្លង់រឹងឬប្លង់មេ លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងគោលការណ៍នៃនីតិវិធីជាច្រើនទៀតដែលតម្រូវឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវអនុវត្តជាចាំបាច់ដើម្បីទទួលបាននូវការសាងសង់លំនៅឋាននៅក្នុងបុរីរបស់ខ្លួន។ ដើម្បីការពារនិងធានានូវបញ្ហាមួយចំនួនដូចជាការក្លែងបន្លំ ការឆបោកមួយចំនួនទើបប្រទេសកម្ពុជាយើង

បានបង្កើតនូវច្បាប់ ក៏ដូចជាអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី និងក្រឹត្យច្បាប់នានាដើម្បីការពារនូវហានិភ័យណាមួយដែលកើតជាយថាហេតុ។

នៅក្នុងសារណានេះ ក្រុមយើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់នឹងធ្វើការបកស្រាយពីនីតិវិធីលើការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី ក៏ដូចជាបង្ហាញពីឯកសារផ្លូវច្បាប់មួយចំនួនដែល អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវមានជាចាំបាច់ដើម្បីឲ្យការគ្រប់គ្រងបុរីមានការអភិវឌ្ឍយ៉ាងខ្លាំងទៅលើវិស័យសំណង់របស់ខ្លួនដែលទទួលបាននូវភាពស្របច្បាប់ និងបង្ហាញពីសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចនានារបស់ម្ចាស់បុរី និងកម្មសិទ្ធិករដែលមាននិងត្រូវអនុវត្តតាម។ សារណានេះក៏ដូចជាទុនមួយសម្រាប់ទុកឲ្យប្រជាពលរដ្ឋនិងសិស្សនិស្សិតជំនាន់ក្រោយបានស្វែងយល់ពីស្ថានភាព ឬក៏នីតិវិធីមួយចំនួនដែលកំណត់អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរីពិតប្រាកដ។

២.ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនូវប្រធានបទមួយនេះ គឺបានផ្តោតសំខាន់ទៅនីតិវិធីមួយចំនួនដោយផ្អែកលើវិស័យបុរីក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងការអភិវឌ្ឍបុរីនៃការសាងសង់ជាចម្បងនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលបច្ចុប្បន្ននេះយើងឃើញថាសំណង់លំនៅឋានប្រភេទបុរី មានការរីកចម្រើនគួរឲ្យកត់សម្គាល់យ៉ាងខ្លាំង។ ដូចនេះចំណោទបញ្ហាដែលបានចោទសួរនៅក្នុងប្រធានបទមួយនេះមានដូចខាងក្រោម៖

- តើមានវិធាន ឬលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តអ្វីខ្លះ ដើម្បីគ្រប់គ្រងនិងអភិឌ្ឍបុរី?
- តើលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តទាំងនោះមានអត្ថន័យយ៉ាងដូចម្តេច?
- តើនីត្យានុកូលភាពនៃអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរី មានអ្វីខ្លះ?
- តើស្ថាប័នណាខ្លះជាស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរីនៅកម្ពុជា?
- តើនីតិវិធីសុំអាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគអភិវឌ្ឍបុរីបច្ចុប្បន្នត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌអ្វីខ្លះ?
- តើបុគ្គលអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌអ្វីខ្លះដើម្បីទទួលបាននូវសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចក្នុងការអភិវឌ្ឍបុរី?
- តើមានឱកាសនិងបញ្ហាប្រឈមអ្វីខ្លះក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីនៅកម្ពុជា?

៣.គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ

ដោយមើលឃើញថាវិស័យសំណង់មានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំង ជាពិសេសគឺការកើនឡើងខ្ពស់នៃសំណង់លំនៅឋានប្រភេទបុរី នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលជាហេតុចម្បងមួយដែលជម្រុញឱ្យក្រុមយើងខ្ញុំទាំងពីរអ្នកបានសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសយកប្រធានបទមួយនេះមកធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងចងក្រងឡើងជាសៀវភៅនេះដើម្បីទុកជាទុនឯកសារមួយដល់សិស្សនិស្សិតជំនាន់ក្រោយបានសិក្សាស្វែងយល់។ កម្មវត្ថុនៃការស្រាវជ្រាវប្រធានបទមួយនេះនឹងត្រូវលើកយកមកសិក្សាបង្ហាញដូចខាងក្រោមនេះ៖

- បង្ហាញពីនីតិវិធីតាមផ្លូវច្បាប់ក្នុងការគ្រប់គ្រងនឹងអភិវឌ្ឍន៍បុរី
- បង្ហាញពីលិខិត និងបទដ្ឋានគតិយុត្តតាមផ្លូវច្បាប់នានាដើម្បីទទួលបាននូវការគ្រប់គ្រងនិងអភិឌ្ឍបុរីពីឆ្នាំ ១៩៩៣ មកដល់បច្ចុប្បន្ន
- ស្វែងយល់ទៅលើការវិនិយោគអាជ្ញាបណ្ណលើវិស័យសំណង់ដែលមានគម្រោងក្នុងការគ្រប់គ្រងនឹងអភិវឌ្ឍន៍បុរី
- ស្វែងយល់ពីស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន
- ស្វែងយល់ពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងពាក់ព័ន្ធនឹងអាជ្ញាបណ្ណ
- ស្វែងយល់ពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់បុរី និងកម្មសិទ្ធិករក្នុងការអភិវឌ្ឍបុរី

៤.ដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ

ដើម្បីឆ្លើយតបទៅនិងប្រធានបទ ដែលបានលើកឡើងក្នុងចំណោមបញ្ហាខាងលើនេះសារណានេះ ត្រូវបានធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើឯកសារជាមូលដ្ឋាន គឺរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៩៣ ច្បាប់សំណង់ឆ្នាំ២០១៩ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ និងអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរ៉ ឆ្នាំ២០១១ និងឯកសាររួមផ្សំដែលពាក់ព័ន្ធទាំងឡាយ ដែលបានលើកឡើងនៅក្នុងឯកសារយោងស្រាប់ ដើម្បីសរសេសារណានេះឡើង។ នៅក្នុងសារណានេះគឺបានលើកឡើងតែពីការពាក់ព័ន្ធទាំងឡាយណាដែលទាក់ទងនិងការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរី រួមទាំងសិក្សាទៅលើលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនិងស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចមួយចំនួនក្នុងការគ្រប់គ្រងទៅលើអ្នកវិនិយោគក្នុងវិស័យបុរីនេះតែម្តង។

៥.វិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវ

សារណានេះ ត្រូវបានរៀបរៀងឡើងដោយប្រើប្រាស់នូវ វិធីសាស្ត្របែបពិពណ៌នា និងវិភាគ។ យើងខ្ញុំបានធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវដោយធ្វើការប្រមូលព័ត៌មានទាំងឡាយ ក៏ដូចជាឯកសារពាក់ព័ន្ធទៅនិងប្រធានបទនៃសារណានេះដើម្បីឱ្យកាន់តែមានភាពត្រឹមត្រូវច្បាស់លាស់ និងមានប្រសិទ្ធិភាពខ្ពស់។ ព័ត៌មានទាំងឡាយត្រូវបានជ្រើសរើសនិងដកស្រង់ចេញពីប្រភពល្អៗដូចជា ការបកស្រាយរបស់ អ្នកមានបទពិសោធន៍នៅក្នុងវិស័យនេះផ្ទាល់ មតិយោបល់ពីអ្នកមានជំនាញការខាងច្បាប់សំខាន់ៗរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា និងឯកសារគតិយុត្តដែលពាក់ព័ន្ធមួយចំនួនទៀតផងដែរ។

៦.សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ

សមិទ្ធផលដែលទទួលបានពីការស្រាវជ្រាវនេះនិងក្លាយទៅជាទុនមួយសម្រាប់ជាឯកសារ ជំនាញស្មារតីដល់ប្អូនៗ ក៏ដូចជាសិស្សានុសិស្ស និស្សិតជំនាន់ក្រោយ និងសាធារណៈជនដទៃទៀត ដើម្បីយកទៅធ្វើការសិក្សា

ស្វែងយល់ និងជាចំណេះដឹងបន្ថែម ក៏ដូចជាអនុញ្ញាតឱ្យប្អូនៗអាចយល់បានពីផ្នែកមួយនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន។

៧.រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ

ដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងចំណោទបញ្ហាខាងលើឱ្យបានក្បោះក្បាយ សារណានេះនឹងធ្វើការបកស្រាយលម្អិតដូចខាងក្រោម ប៉ុន្តែដើម្បីងាយស្រួលយល់សារណានេះនឹងធ្វើការបែងចែកជា ៣ជំពូកដែលមានដូចជា៖

- **ជំពូកទី១. ការវិវត្តនៃលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី**
- **ជំពូកទី២.របបវិមជ្ឈការ/វិសហមជ្ឈការនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី**
- **ជំពូកទី៣.ឱកាស និងបញ្ហាប្រឈមចំពោះការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរី**

ជំពូកទី១
ការវិវត្តនៃលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តគ្រប់គ្រង
និងអភិវឌ្ឍបុរី

ជំពូកទី១

ការវិវត្តនៃលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី

ផ្នែកទី១៖ ខ្លឹមសារនៃលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តលើវិស័យបុរីឆ្នាំ១៩៩៣-២០០៧

ជាគោលការណ៍យើងសង្កេតឃើញថារាល់ខ្លឹមសារនីមួយៗនៃការកសាងលំនៅឋានគឺ ត្រូវពឹងផ្អែកទៅលើលិខិតបទដ្ឋានមួយចំនួនដែលត្រូវការសិក្សាឱ្យបានស៊ីជម្រៅទៅតាមដំណាក់កាលនីមួយៗ ដែលមានការវិវត្តនិងនាវាករណ៍ដែលរាជរដ្ឋាភិបាលយើងបានធ្វើការសិក្សាទៅតាមនីតិវិធីដែលបានកំណត់។ ជាក់ស្តែងក៏ដូចជាឯកសារមួយចំនួនក៏ជាខ្លឹមសារក្នុងការសាងសង់ទៅលើវិស័យបុរីនេះផងដែរ ដូចជារដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងច្បាប់ភូមិបាល និងឯកសារគតិយុត្តមួយចំនួនទៀតដែលបានរៀបចំនៅក្នុងឯកសារយោងផងដែរ ជាពិសេសមួយទៀតនោះគឺពាក់ព័ន្ធទៅនឹងអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី គឺជាឯកសារច្បាប់គោលមួយដែលមានខ្លឹមសារយ៉ាងល្អក្នុងការគ្រង់គ្រងនិងធ្វើការអភិវឌ្ឍទៅលើបុរីនៅកម្ពុជាសម័យបច្ចុប្បន្ន។ ម៉្យាងទៀតដើម្បីជាប្រយោជន៍ដល់សង្គម និងធានាដល់សុវត្ថិភាពសាធារណៈ និងសុខុមាលភាពនៃសំណង់ ព្រមទាំងការការពារសិទ្ធិនិងករណីកិច្ចរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ និងអាជ្ញាធរសាធារណៈឬឯកជន ក្នុងការសាងសង់សំណង់សាធារណៈនិងឯកជន គឺត្រូវតែមានខ្លឹមសារច្បាប់មួយចំនួនក្នុងការធានាសុវត្ថិភាពជូនពួកគាត់។ ជាងនេះទៅទៀតស្របជាមួយនឹងបរិបទនៃទំនើបភាវូបនីយកម្មនៅកម្ពុជាពីឆ្នាំ១៩៩៣ មកដល់ឆ្នាំ២០០៧ យើងឃើញថាមានច្បាប់និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តមួយចំនួនក្នុងការចូលរួមចំណែកយ៉ាងសកម្មនៅក្នុងសកម្មភាពនៃការអភិវឌ្ឍនិងធ្វើការគ្រប់គ្រងទៅលើវិស័យបុរីនៅកម្ពុជានេះផងដែរ។

ដូចនេះរាល់ខ្លឹមសារលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី យើងឃើញថារាល់សំណុំនៃបណ្តាលសំណង់ដែលជាគម្រោងសាងសង់លំនៅឋានគឺកកើតឡើងសុទ្ធតែមានការកំណត់និងធ្វើការវិនិច្ឆ័យមុននិងសម្រេចចិត្តធ្វើការសាងសង់គម្រោងនីមួយៗ ព្រោះថារាល់ការសាងសង់គម្រោងមួយៗគឺត្រូវប្រើពេលវេលានិងចំណាយទឹកប្រាក់អស់ជាច្រើន ដូចនេះបានជាម្ចាស់បុរីនិងរាជរដ្ឋាភិបាលបានគិតគូរពីបញ្ហានេះបានយ៉ាងល្អិតល្អន់មុននិងចេញនៅនីតិវិធីឬលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នេះឡើង។ ដែលវិធានគតិយុត្តជាច្រើន បានចូលខ្លួនមកធ្វើការពន្យល់បានយ៉ាងមានប្រសិទ្ធិភាពដោយបានកំណត់នៅខ្លឹមសារលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនៃ សាវតានៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី (កថាខណ្ឌទី១) វិធាននៃការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់(កថាខណ្ឌទី២) ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី(កថាខណ្ឌទី៣) និងនីត្យានុកូលភាពនៃអាជ្ញាប័ណ្ណអភិវឌ្ឍបុរី(កថាខណ្ឌទី៤) និងធ្វើការបកស្រាយឱ្យបានល្អិតល្អន់ដូចខាងក្រោម៖

កថាខណ្ឌទី១៖ សាវតានៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី

ជាការពិតណាស់ប្រវត្តិនៃការកកើតបណ្តុំនៃសំណង់ ឬជាសហគមន៍លំនៅឋាន ដែលយើងតែងតែហៅថាបុរីនោះ គឺធ្លាប់បានចាត់ឬសគល់នៅក្នុងសង្គមខ្មែរយើងតាំងពីសម័យអាណានិគមន៍បារាំងមកម្ល៉េះ។[1] កាលពីសម័យអាណានិគមន៍បារាំងបានគ្រប់គ្រងតំបន់ឥណ្ឌូចិន រួមមាន កម្ពុជា ឡាវ និងវៀតណាម បារាំងបានបង្កើតរោងចក្រអាល់កុលនិងស្រានៅប្រទេសកម្ពុជាដែលជារោងចក្រអាល់កុលធំជាងគេនៅឥណ្ឌូចិន មានឈ្មោះថា SKD (Société Khmer des Distilleries) ដោយសារតែកម្ពុជាសម្បូរទៅដោយអង្ករល្អៗ សម្រាប់ធ្វើជាវត្ថុធាតុដើម។ ក្រោយមកបារាំងបានចាប់ផ្តើម សាងសង់ផ្ទះអំពីឈើប្រក់គ្បឿងមាន ជើងតាងធ្វើអំពីឥដ្ឋ ផ្ទះទាំងនោះមានលក្ខណៈជាផ្ទះខ្មែរ (កូនកាត់) ដែលមានកម្ពស់ជាង១ម៉ែត្រផុតពីដី និងមានទំហំប្រមាណ៥ × ៦ម៉ែត្រ។ ផ្ទះមួយចំនួនត្រូវបានសង់ឡើងតាំងពីឆ្នាំ១៩២៩ មកម្ល៉េះដោយផ្ទះនីមួយៗមានលក្ខណៈដូចគ្នាទាំងអស់១០០% ហើយគេចែកឱ្យគ្រួសារកម្មករដែលបំពេញការងារនៅក្នុងរោងចក្រ SKD នោះដោយឥតគិតថ្លៃអ្វីទាំងអស់ បូករួមទាំងថ្លៃទឹកភ្លើងទៀតផង។ ប៉ុន្តែម្ចាស់ផ្ទះត្រូវរស់នៅប្រកបដោយអនាម័យខ្ពស់ ទាំងទីធ្លាមុខផ្ទះ ផ្លូវសាធារណៈ និងប្រព័ន្ធលូ។ បើម្ចាស់ផ្ទះណាមួយមិនមានអនាម័យក្នុងការថែរក្សាផ្ទះទេ នោះបារាំងនឹងដកហូតយកផ្ទះនោះហើយយកទៅប្រគល់ឱ្យអ្នកផ្សេងវិញ។ដូច្នេះហើយទើបបរិស្ថាននៅក្នុងបុរីកម្មករនោះមានបរិយាកាសល្អគ្មានសំរាមនិងមានសណ្តាប់ធ្នាប់ល្អ រហូតទទួលបានឈ្មោះថាជាបុរីគំរូនៅរាជធានីភ្នំពេញ និងនៅទូទាំងប្រទេស។

លុះក្រោយពីសម័យអាណានិគមនបារាំងត្រូវបានបញ្ចប់ ការគ្រប់គ្រងទាំងរោងចក្រ SKD និងបុរីកម្មករត្រូវបានប្រគល់ជូនរាជរដ្ឋាភិបាលសង្គមរាស្ត្រនិយមគ្រប់គ្រងបន្តនៅឆ្នាំ១៩៦៤។ នៅក្នុងរបបសង្គមរាស្ត្រនិយម មិនមែនមានតែបុរីកម្មកររោងចក្រ SKD តែមួយនោះទេគឺមានទាំងបុរីកម្មកររោងចក្រតែនៅម្តុំចម្ការដូង បុរី ១០០ខ្នង នៅរាជធានីភ្នំពេញ និងបុរីកម្មករ វាយនភ័ណ្ឌនៅក្នុងខេត្តកំពង់ចាមជាដើម។ ចាប់ពីឆ្នាំ១៩៧៩ មកគឺប្រទេសកម្ពុជាយើងទើបតែងើបពីសង្គ្រាមដ៏រាំរ៉ៃអស់ពេលយ៉ាងយូរ ដែលគេហៅថារបបប្រល័យពូជសាសន៍(ខ្មែរក្រហម) ជាពេលដែលប្រទេសកម្ពុជាបានចាប់ផ្តើមអ្វីៗទាំងអស់នៅចំណុចសូន្យទាំងវិស័យអប់រំ វិស័យសុខាភិបាល វិស័យសំណង់ហេដ្ឋានរចនាសម្ព័ន្ធដែលប្រទេសកម្ពុជាត្រូវបានស្តារឡើងវិញបន្តិចម្តងៗ។ នៅចន្លោះសម័យនោះ សំណង់លំនៅឋាន ក៏ដូចជាសំណង់បុរី ក៏ពុំមានសកម្មភាពវិនិយោគឬសកម្មភាពសាងសង់អ្វីនោះទេ រហូតមកដល់ឆ្នាំ ១៩៩០ គឺមានម្ចាស់គម្រោងបុរីដ៏ធំដំបូងគេបង្អស់គឺបុរីពិភពថ្មី ដែលបានចាប់ផ្តើមដំណើរការសាងសង់ នៃសំណង់បុរីរបស់ខ្លួនតាំងពីទសវត្សរ៍១៩៩០ មកម្ល៉េះ។ ក្រោយមកទៀតក៏មានគម្រោងបុរីផ្សេងៗទៀតបានធ្វើតាម ជាបន្តបន្ទាប់រហូតមកដល់បច្ចុប្បន្ន។ បើរាប់គិតចាប់ពីឆ្នាំ ២០០០ រហូតដល់បំណាច់ឆ្នាំ២០១៧ កន្លងទៅថ្មីៗនេះក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ទទួលបានគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីលំនៅឋាននៅរាជធានីភ្នំពេញចំនួន១៨៨ ទីតាំង ហើយ

---

[1] https://wwwmpostkhmermcon ប៉ុស្តិ៍-អចលនទ្រព្យ/បុរី៖-ការរស់នៅជាសហគមន៍ពីអតីតកាលមកបច្ចុប្បន្ន

ក្នុងនោះមានតែ ៥២ ទីតាំងប៉ុណ្ណោះមានការស្នើសុំច្បាប់សាងសង់ក្នុងឆ្នាំ២០១៧។[2] ក្នុងចំណោមខណ្ឌទាំងអស់គឺមានតែខណ្ឌចំនួន១០ ប៉ុណ្ណោះដែលមានការវិនិយោគសំណង់ លក្ខណៈជាបុរីលំនៅឋាន ក្នុងនោះរួមមាន ខណ្ឌព្រែកព្នៅ មាន៦ទីតាំង ខណ្ឌជ្រោយចង្វារ ១៣ទីតាំង ខណ្ឌសែនសុខ ១៤ទីតាំង ខណ្ឌឬស្សីកែវ ៤៣ទីតាំង ខណ្ឌទួលគោក៣ទីតាំង ខណ្ឌចម្ការមនមាន៥ទីតាំង ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ មាន២៣ទីតាំង ខណ្ឌមានជ័យ១៧ទីតាំង ខណ្ឌច្បារអំពៅ១៦ទីតាំង និងខណ្ឌដង្កោ១២ទីតាំង។ ស្របនិងភាពរីកចម្រើននៃការអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងៗទៀតនោះក្រុមហ៊ុនអាជីវកម្ម វិស័យសំណង់ បានចុះបញ្ជីនៅក្រសួងដែលមានសុពលភាព បានកើនឡើងរហូតដល់១.០៣៨ ក្រុមហ៊ុន ក្នុងនោះក្រុមហ៊ុនសិក្សាគម្រោងប្លង់មាន៤២ និងក្រុមហ៊ុនសាងសង់មាន៩៩៦។

នៅចុងឆ្នាំ២០១៨ ក្រុមហ៊ុន Knight Frank បានរកឃើញថាមានបុរីចំនួន១២៦គម្រោងដែលមានផ្ទះសរុបចំនួន៤៦,១៩៧ខ្នង។ ចំនួននេះបានកើនឡើងដល់៥១,២៧៨ខ្នងក្នុងចំណោមបុរីទាំងអស់១៣១គម្រោង នៅត្រឹមឆមាសទីមួយនៃឆ្នាំ២០១៩។ ចំនួននេះត្រូវបានគេរំពឹងថានឹងកើនឡើងនៅរយៈពេលប៉ុន្មានឆ្នាំខាងមុខ ខណៈគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីថ្មីចំនួន១៨ផ្សេងទៀតត្រូវបានបើកដំណើរការសាងសង់នៅក្នុងរយៈពេលដូចគ្នានេះ។

នៅព្រឹកថ្ងៃទី១៦ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២០ ដែលរៀបចំដោយអង្គភាពអ្នកនាំពាក្យរាជរដ្ឋាភិបាល លោក សារិន វណ្ណា បានបន្ថែមទៀតថា អំឡុងពេលកូវីត ១៩ ការវិនិយោគលើវិស័យសំណង់ក្នុងរាជធានីភ្នំពេញក៏ជួបនូវបញ្ហាប្រឈមមួយចំនួនផងដែលដោយហេតុថា ការវិនិយោគភាគច្រើនដែលបណ្តាក់ទុននៅកម្ពុជាជាបរទេសដូច្នោះកូវីត ១៩បានធ្វើឲ្យគម្រោងមួយចំនួនត្រូវបានរាំងស្ទះ។ បើតាមលោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី បច្ចុប្បន្ននៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ មានអគារខ្ពស់ៗចាប់ពី៥ជាន់ឡើងទៅ មានចំនួន១.២៩២ អគារ បុរីមានចំនួន២៤៤បុរី ហើយរយៈពេល៥ខែឆ្នាំ២០២០មន្ទីរក៏បានចេញលិខិតអនុញ្ញាតបានចំនួន២៩ការដ្ឋាន ចេញលិខិតបើកការដ្ឋាន ចំនួន៤០ការដ្ឋាន និងលិខិតបិទការដ្ឋាន ចំនួន៥ការដ្ឋាន។[3]

ដូចនេះការបង្កើតលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តស្តីការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីនៅកម្ពុជាគឺសំដៅដល់ការពង្រឹងពីការប្រកួតប្រជែងពីប្រសិទ្ធិភាពនៃបញ្ញត្តិកម្ម តាមរយៈការរៀបចំដាក់ឱ្យអនុវត្តនូវគោលការណ៍ប្រតិបត្តិល្អក្នុងនីតិវិធីរៀបចំតាក់តែងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនៅតាមក្រសួង ស្ថាប័ន នៃរាជរដ្ឋាភិបាល។ ដូចនេះហើយបានជារាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានខិតខំប្រឹងប្រែដើម្បីបង្កើតលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តឡើង ដើម្បីធ្វើការគ្រប់គ្រងនិងចាត់ចែងទៅតាមនីតិវិធីដែលច្បាប់បានកំណត់។ ជាក់ស្តែងដូចអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរីនេះជាដើមគឺធ្វើឡើងដើម្បីគ្រប់គ្រង និងធ្វើការអភិវឌ្ឍនៅក្នុងបុរីដែលបានសាងសង់របស់ម្ចាស់បុរី។ ក្នុងនោះក៏មានច្បាប់នឹងអនុក្រឹត្យរួមទាំងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តមួយចំនួនទៀត គឺបានការពារទៅលើវិស័យសំណង់ផងដែរដូចជាច្បាប់ស្តីពីសំណង់

[2] https://construction-proertyccom បុរីលំនៅឋាន២០០០-២០១៧

[3] http://phnompenh.gov.Kh ការវិនិយោគលើវិស័យសំណង់នៅរាជធានីភ្នំពេញ

ច្បាប់ភូមិបាលរួមទាំងអនុក្រឹត្យ ប្រកាស សារាចរនិងឯកសារច្បាប់មួយចំនួនទៀតដែលធ្វើការរៀបចំនូវឯកសារយោងផងដែរ។

កថាខណ្ឌទី២៖ បិធាន នៃការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់

១.ច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ឆ្នាំ១៩៩៤

នៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំ នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ត្រូវសំអាងទៅលើកម្មសិទ្ធិដែលអនុលោមទៅតាមច្បាប់ភូមិបាលបច្ចុប្បន្ន។ ក្នុងករណីដែលច្បាប់ភូមិបាលត្រូវបានកែប្រែ ឬផ្លាស់ប្តូរ ច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ នឹងត្រូវកែច្នៃឱ្យស្របទៅតាមច្បាប់ភូមិបាលនេះដែរ។ តួយ៉ាងរាល់ឯកសារទាំងឡាយដែលទាក់ទងនឹងការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ត្រូវរៀបចំតាមករណីនីមួយៗ ឱ្យសមស្របទៅតាមស្ថានភាព លក្ខណៈពិសេសនៃទឹកដី ខេត្ត ក្រុង តំបន់ក្នុងស្មារតីការពារដល់បេតិកភណ្ឌ ដល់បរិដ្ឋានការពារធនធានធម្មជាតិ ព្រមទាំងធានាដល់អភិវឌ្ឍន៍ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច។ ជាងនេះទៅទៀតដើម្បីស្របជាមួយនិងបរិបទនៃទំនើបភាវូបនីយកម្មនៅកម្ពុជា ច្បាប់នេះក៏បានចូលរួមចំណែកយ៉ាងសកម្មនៅក្នុងសកម្មភាពនៃការអភិវឌ្ឍនៅកម្ពុជា ដែលបានយកជាមូលដ្ឋាននៃដំណើរការនូវការគ្រប់គ្រងការសាងសង់ រៀបចំទឹកដី និងនគរូបនីយកម្ម នៅកម្ពុជា។ នៅក្នុងវិស័យសំណង់ច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ក៏ចូលរួមយ៉ាងសកម្ម នៅក្នុងសកម្មភាពនៃការគ្រប់គ្រង និងវិស័យបុរីផងដែរ ដែលធានានូវការសាងសង់ និងកំណើតពីតំបន់ដែលអាចឱ្យមានសកម្មភាពសាងសង់បាននិងមិនអាចអនុញ្ញាតឱ្យមានសកម្មភាពសាងសង់ដំណើរការបាន។

ជាគោលការណ៍ច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ មានកម្មវត្ថុជំរុញឱ្យមានការរៀបចំអភិវឌ្ឍនិងគ្រប់គ្រងទៅលើវិស័យបុរីនៅទីក្រុងនិងជនបទនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្នុងគោលបំណងធានាអភិវឌ្ឍសុខដុមនៃប្រទេសក្នុងស្មារតីដូចជា៖[4]

- គោរពប្រយោជន៍រួម និងប្រយោជន៍បុគ្គលផង គោរពសិទ្ធិឯកជន គោរពបទបញ្ញាច្បាប់ផង និងត្រួតពិនិត្យការសាងសង់នានានៅលើវិស័យបុរីផងដែរ។
- ធានាអភិវឌ្ឍសំដៅរកលំនឹងរវាងទីក្រុង និងតំបន់ជនបទ ផ្អែកទៅលើភូមិសាស្ត្រ និងលក្ខណៈពិសេសនៃជននីមួយៗនៅក្នុងបរិវេណបុរី។
- ធានាលើតម្លៃសម្បត្តិធម្មជាតិ សម្បត្តិវប្បធម៌ និងធានាការអភិវឌ្ឍវិស័យសេដ្ឋកិច្ច វិស័យទេសចរណ៍ និងរក្សាបាននូវគុណភាពបរិដ្ឋាននៅក្នុងបុរី។ ដូចនេះច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ត្រូវបានអនុម័តឡើងក្នុងសម័យប្រជុំពេញអង្គសភាពនៅថ្ងៃទី២៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ១៩៩៤ មានចំនួន៤ជំពូក និង២៣មាត្រា។

[4] ច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ឆ្នាំ១៩៩៤ មាត្រា១

២.ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ដែលផ្អែកទាំងស្រុងលើរដ្ឋធម្មនុញ្ញនិងមូលដ្ឋាននៃការប្រែប្រួលនៃរបបកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនិងស្ថានភាពជាក់ស្តែងនៃការកាន់កាប់ដីធ្លីទៅលើវិស័យបុរីផងដែរ។ ម៉្យាងទៀតច្បាប់ភូមិបាលជាច្បាប់គ្រប់គ្រងដី/អចលនវត្ថុ ជាច្បាប់មួយដោយឡែក តែមានទំនាក់ទំនងជាមួយច្បាប់ធំៗ មួយចំនួនដូចជា ក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ ជាក់ស្តែងក្នុងគោលបំណង់ដែលកំណត់អំពីរបបកម្មសិទ្ធិលើ វិស័យបុរីក្នុងការគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុទាំងឡាយ នៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាគឺក្នុងគោលបំណង់ធានាការពារសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិផ្សេងៗទៀតលើអចលនវត្ថុ។[5] រួមមកច្បាប់ភូមិបាលគឺត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីកំណត់ ពីរបបកម្មសិទ្ធិលើដី បញ្ជាក់ពីរបបកម្មសិទ្ធិឬកម្មសិទ្ធិករ ពោលគឺបុគ្គលដែលជាម្ចាស់សិទ្ធិនិងកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិគឺដី ឬអចលនវត្ថុ និងវិធានការពារលើដី។ ម៉្យាងទៀតរាល់ជនគ្រប់រូបត្រូវគោរពទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ និងកម្មសិទ្ធិឯកជនស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុ។ ការគ្រប់គ្រងផ្នែករដ្ឋបាលសុរិយោដីលើអចលវត្ថុដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋនិងការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជាសមត្ថកិច្ចរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់។ រាល់បញ្ហានិងនីតិវិធីនៃការគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋនឹងត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។ ដូចនេះច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១នេះ ត្រូវបានអនុម័តឡើងក្នុងសម័យពេញអង្គសភានៃថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដែលរួមមានចំនួន៨(ប្រាំបី)មាតិការ និង១៩ជំពូក និង២៦៨មាត្រា។

កថាខណ្ឌទី៣៖ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរី

ជាគោលការណ៍នៅក្នុងស្ថាប័ននីមួយៗគឺសុទ្ធតែមានសមត្ថកិច្ចគ្រប់គ្រងទៅលើអ្វីមួយ ជាក់ស្តែងដូចក្នុងស្ថាប័នក្នុងការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរីជាដើមគឺត្រូវតែមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការគ្រប់គ្រងផងដែរ ដែលសមត្ថកិច្ចទាំងនោះរួមមាន គណៈកម្មាធិការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ឆ្នាំ១៩៩៤ និងសមត្ថកិច្ចអាជ្ញាធរដែនដី (សាលាខេត្ត ឬសាលាក្រុង)។ វិធានទាំងនោះបានកំណត់នូវ គណៈកម្មការធិការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់(១) និងសមត្ថកិច្ចរបស់អាជ្ញាធរដែនដី (សាលាខេត្ត សាលាក្រុង) (២)និងធ្វើការបកស្រាយដូចខាងក្រោម៖

១.គណៈកម្មាធិការជាតិរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ឆ្នាំ១៩៩៤

ដើម្បីសម្រេចបាននូវការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីបានទៅយ៉ាងរលូន ក៏ត្រូវមានការរៀបចំនិងបង្កើតអោយមានស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការបង្កើតគណៈកម្មាធិការរៀបចំទឹកដីនរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ដែលមានសមាជិកនិងសំណើការតែងតាំង និងរៀបចំ។ គណៈកម្មាធិការនេះដឹកនាំដោយប្រធានគណៈកម្មាធិការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ហើយដែលមានប្រតិភូរាជរដ្ឋាភិបាលប្រចាំក្រុងភ្នំពេញ ឬអភិបាល អភិបាលរង ព្រមទាំងអង្គភាពបច្ចេកទេស ដែលមានសមត្ថកិច្ចចូលរួមជាសមាជិកផងដែរ។ សមាសភាពច្បាស់លាស់ព្រមទាំងដំណើរការនៃ

[5] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ មាត្រា១

គណៈកម្មាធិការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់។ ចំពោះខេត្ត ក្រុង ត្រូវបង្កើតអនុគណៈកម្មាធិការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណងដែលដឹកនាំដោយអភិបាលខេត្ត ក្រុង និងអង្គភាពបច្ចេកទេសខេត្ត ក្រុង ដែលមានសមត្ថកិច្ចចូលរួមជាសមាជិកផង។ សមាសភាពច្បាស់លាស់ព្រមទាំងដំណើរការនៃអនុគណៈកម្មាធិការរៀបំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ត្រូវកំណត់ដោយសេចក្ដីសម្រេចរបស់ប្រធានគណៈកម្មការធិការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ក្រោយពីមានការយល់ព្រមរបស់គណៈកម្មាធិការជាតិនេះ។[6]

គណៈកម្មាធិការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់រាជធានីភ្នំពេញ ឬអនុគណៈកម្មាធិការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ខេត្ត ក្រុង នីមួយៗត្រូវគូសប្លង់គោលដើម្បីធ្វើការរៀបចំ និងអភិវឌ្ឍនៃរាជធានី ខេត្ត ក្រុង របស់ខ្លួន។ នៅក្នុងប្លង់គោលនេះត្រូវមានការយល់ព្រមពីគណៈកម្មាធិការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់និងកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។ ដើម្បីការពារនូវបេតិកភណ្ឌ ការពារបរិស្ថាន និងដើម្បីធានាអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចចំពោះតំបន់ពិសេសណាមួយដែលគណៈរដ្ឋមន្ត្រីបានកំណត់ គណៈកម្មាធិការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ មានភារៈរៀបចំប្លង់គោលសម្រាប់តំបន់ពិសេស នោះដាក់ជូនគណៈរដ្ឋមន្ត្រីអនុម័ត។[7]

២.សមត្ថកិច្ចរបស់អាជ្ញាធរដែនដី(សាលាខេត្ត ឬសាលាក្រុង)

អភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត ដោយមានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្តជាសេនាធិការ មានសមត្ថកិច្ចផ្ដល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ លិខិតអនុញ្ញាតជួសជុល លិខិតអនុញ្ញាតបើកការដ្ឋានសំណង់ និងលិខិតអនុញ្ញាតរុះរើ ចំពោះការសាងសង់លើវិស័យបុរីនៃសំណង់ដែលការងារនោះគឺត្រូវទទួលខុសត្រូវរបស់ខ្លួនចំពោះការសាងសង់សំណង់ដែលមានផ្ទៃក្រឡាកម្រាលសំណង់សរុបតិចជាងឬស្មើ៣០០០ (បីពាន់)ម៉ែត្រក្រឡា និងមានកម្ពស់ទាបជាងឬស្មើ១១(ដប់មួយ)ជាន់រួមទាំន់ជាន់ផ្ទាល់ដី ដោយគ្មានឬមានជាន់ក្រោមដីក្នុងជម្រៅរាក់ជាងឬស្មើ៥(ប្រាំ)ម៉ែត្រ លើកលែងសំណង់ដែលលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ផ្ដល់ដោយអភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។[8]

កថាខណ្ឌទី៤៖ នីត្យានុកូលភាពនៃអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរី(១៩៩៣-២០០៧)

ជាគោលការណ៍ ការអភិវឌ្ឍ ឬការសាងសង់គម្រោងលំនៅឋាននៅកម្ពុជា ហាក់កំពុងកកើតក្នុងវិស័យអចនលវត្ថុ (សំណង់) នៅកម្ពុជា មានទាំងគម្រោងលំនៅឋានបែប ទីក្រុងរណប បុរី និងគម្រោងលំនៅដ្ឋានតូច និងមធ្យម (ប្រភេទ ខុនដូ ផ្ទះវិឡា វីឡាកូនកាត់ ផ្ទះល្វែងអាជីវកម្មជាដើម)។ ម៉្យាងទៀតរាល់បុគ្គល ដែលមានបំណង់ចង់រកស៊ី ឬវិនិយោគលើវិស័យបុរីនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា គឺត្រូវតែឆ្លង់កាត់នូវការចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មទៅលើក្រុម

[6] ច្បាប់ស្ដីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ឆ្នាំ១៩៩៤ មាត្រា៣

[7] ច្បាប់ស្ដីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ឆ្នាំ១៩៩៤ មាត្រា៥

[8] អនុក្រឹត្យលេខ២២៨អនក្រ.បក លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទីខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២០ មាត្រា5

ហ៊ុននោះជាមុនសិន ទើបអាចស្នើសុំនូវអាជ្ញាបណ្ណជាបន្តបន្ទាប់ទៀតរហូតដល់ទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណសាងសង់ ដែលអាចបើកការសាងសង់ទៅលើគម្រោងវិនិយោគលើសំណង់របស់ខ្លួនបាន។ ដូចនេះវិធាននៃអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍ បុរីបានកំណត់នូវ អាជ្ញាបណ្ណពាណិជ្ជកម្ម/អាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគ(១) អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរី(២) អាជ្ញាបណ្ណសាងសង់(៣)និងធ្វើការពន្យល់បកស្រាយដូចខាងក្រោម៖

១.អាជ្ញាបណ្ណពាណិជ្ជកម្ម/អាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគ

ជាទូទៅអាជ្ញាបណ្ណពាណិជ្ជកម្ម ឬអាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគគឺដើម្បីធានាឱ្យបាននូវភាពស្របច្បាប់របស់ក្រុមហ៊ុន អ្នកវិនិយោគ រួមមានឈ្មោះក្រុមហ៊ុន ប្រភេទក្រុមហ៊ុន(ឯកកម្មសិទ្ធិ សហកម្មសិទ្ធិ ក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត ក្រុមហ៊ុនសាធារណៈទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត និងក្រុមហ៊ុនបរទេសជាដើម) ផលិតផលនិងសេវារបស់ក្រុមហ៊ុន។ តួយ៉ាងការចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មត្រូវធ្វើនៅក្រសួងពាណិជ្ជកម្មនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា និងត្រូវបង់ពន្ធប៉ាតង់(នៅនាយកដ្ឋានពន្ធដារ) ស្របតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន។ មានន័យថា អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬលំនៅដ្ឋាន ត្រូវតែជានីតិបុគ្គល គឺជាក្រុមហ៊ុនដែលបានចុះបញ្ជីស្របច្បាប់ នៅក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម ទើបអាចបន្តស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណនិងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បាន។ ក្រោយពីបានចុះបញ្ជីរួចរាល់នៅក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម និងបានប័ណ្ណប៉ាតង់ហើយ ម្ចាស់គម្រោងអាចដាក់ពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅដ្ឋាន និងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ព្រមគ្នា តែម្តងក៏បាន ឬដាក់ពាក្យម្តងមួយក៏បាន ត្រូវតម្រូវការអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន។[9]

២.អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរី

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុបានចេញនូវសេចក្តីប្រកាសអាជ្ញាបណ្ណដល់គម្រោងបុរី នៅពេលគ្រប់យ៉ាងបានពិនិត្យឃើញថាមានភាពត្រឹមត្រូវ។ នេះមានន័យថាអ្នកអភិវឌ្ឍបានបំពេញគ្រប់លក្ខខណ្ឌស្របតាមការកំណត់របស់រដ្ឋទាក់ទងនឹងគុណភាព ការរចនាប្លង់ ថវិការ ផែនការលក់ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធមួយចំនួន។ មុនពេលអាជ្ញាបណ្ណសម្រាប់គម្រោងអភិវឌ្ឍណាមួយ ក្រសួងវាយតម្លៃដោយពឹងផ្អែកលើបញ្ជីវាយតម្លៃរបស់ខ្លួនដើម្បីពិនិត្យថាតើការអភិវឌ្ឍន៍នេះមានប្រភពចំណូលច្បាស់លាស់ ដើមទុនគ្រប់គ្រាន់ ទ្រព្យតម្កល់ ប្លង់រឹង និងទ្រព្យសកម្មផ្សេងៗទៀតដែលគាំទ្រដល់ការវិនិយោគរបស់ពួកគេ។ គ្រប់លក្ខខណ្ឌទាំងនេះគេអាចចាត់ទុកគម្រោងអភិវឌ្ឍនេះថាជាបុរី ហើយអ្នកអាចទិញនិងលក់ជាមួយគម្រោងនេះដោយស្របច្បាប់។

ដូចនេះអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន(បុរី) ត្រូវបានចេញជូនដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា (អគ្គនាយកដ្ឋានឧស្សាហកម្មហិរញ្ញវត្ថុ)។ ដោយយោងតាមប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ /ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅដ្ឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ បានចែងថា ការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅដ្ឋានត្រូវបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម ៖

---

[9] https://www.realestate.com

- ជានីតិបុគ្គល ដែលបានចុះបញ្ជីនៅក្រសួងពាណិជ្ជកម្មនៃប្រទេសកម្ពុជា
- ត្រូវមានដើមទុនចុះបញ្ជីអប្បបរមា ២០០០ លានរៀល
- ត្រូវបើកគណីអភិវឌ្ឍលំនៅដ្ឋាននៅធនាគារពាណិជ្ជកម្មណាមួយ ចំពោះអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទទី២
- មានលិខិតបញ្ជាក់ដើមទុននៃគម្រោង ដែលចេញដោយគ្រឹះស្ថានធនាគារណាមួយ នៅប្រទេសកម្ពុជា
- មានប្រាក់តម្កល់ធានាអាជីវកម្ម ២%នៃដើមទុនវិនិយោគសរុប
- មានផែនការអាជីវកម្មលម្អិត ទៅតាមរយៈពេលនៃគម្រោង
- អ្នកឈរឈ្មោះអាជ្ញាបណ្ណត្រូវតែជាប្រធានក្រុមប្រឹក្សាភិបាលនៃក្រុមហ៊ុន
- មានធានារ៉ាប់រងលើភារៈទទួលខុសត្រូវការដ្ឋាន។

ដូចនេះ យោងតាមប្រកាសខាងលើ រាល់អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅដ្ឋានដែលមានទំហំ ចាប់ពី០៤ ល្វែង ០៣ ភូមិគ្រឹះ ០៤យូនីត ឡើងទៅត្រូវមានអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅដ្ឋានជាមុនពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ។[10]

៣.អាជ្ញាបណ្ណសាងសង់

ក្រុមហ៊ុនសំណង់សម្រាប់បុរីបានឆ្លង់កាត់ការពិនិត្យយ៉ាងហ្មតចត់ពីក្រសួងគ្រប់គ្រងដីធ្លី។ ហើយគម្រោងបុរីត្រូវបានដាក់ពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណសាងសង់គឺដើម្បីធានាថាការសាងសង់លំនៅឋាន និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធប្រកបដោយស្តង់ដារគុណភាពគ្រប់គ្រាន់ មានស្ថេរភាព និងមានសេវាកម្មចាំបាច់គ្រប់គ្រាន់នៅក្នុងគម្រោងទាំងមូល។ នៅពេលដែលក្រសួងបានពិនិត្យ កត្តាទាំងនេះត្រឹមត្រូវហើយ ក្រសួងនឹងចេញអាជ្ញាបណ្ណដល់ក្រុមហ៊ុនសំណង់នោះ។ ដូចនេះលោកអ្នកត្រូវស្នើសុំមើលអាជ្ញាបណ្ណនេះមុនពេលអ្នកចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចព្រមព្រៀងណាមួយ។[11]

ម៉្យាងទៀតមុននឹងទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណនេះ គម្រោងសាងសង់ត្រូវឆ្លង់កាត់ការត្រួតពិនិត្យយ៉ាងម៉ត់ចត់ពីក្រសួងដែនដីជាមុនសិន។ មុនដំបូងម្ចាស់បុរីត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណសាងសង់មួយ ដើម្បីអាចដំណើរការសាងសង់លំនៅដ្ឋាន និងហេដ្ឋានរចនាសម្ព័ន្ធបាន ប្រកបដោយស្តង់ដារនិងបញ្ជាប់ការសាងសង់តាមការកំណត់ត្រឹមត្រូវតាមការគ្រោងទុក។ នៅពេលដែលក្រសួងបានត្រួតពិនិត្យកត្តាទាំងនេះរួចហើយ គេបានចេញអាជ្ញាបណ្ណដល់ក្រុមហ៊ុនសំណង់នោះ។ បន្ទាប់ពីបានអាជ្ញាបណ្ណសាងសង់ហើយនោះក្រុមអ្នកសាងសង់ត្រូវតែធ្វើតាមការណែនាំរបស់ក្រសួង បើមិនដូច្នោះទេ ពួកគេនឹងដកហូតប័ណ្ណសាងសង់វិញ។ ដូចនេះរាល់ការសាងសង់ ការកែប្រែទិដ្ឋភាព ឬការកែប្រែការប្រើប្រាស់សំណង់ណាមួយត្រូវមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ពាក្យស្នើសុំ

[10] ប្រកាសលេខ៩៦៥សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ មាត្រា៦

[11] https://www.realestate.com.

លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ត្រូវមានឯកសារ និងប្លង់ជាចាំបាច់។[12] ការដាក់ពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ត្រូវយកមកដាក់ដោយម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដី ឬអ្នកបានទទួលសិទ្ធិពីម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ។

ផ្នែកទី២៖ ខ្លឹមសារនៃលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តលើវិស័យបុរីឆ្នាំ២០០៨-បច្ចុប្បន្ន

ដោយសារតែវិស័យសេដ្ឋកិច្ចមានការរីកចម្រើនជាលំដាប់ ជាកត្តាមួយជំរុញឱ្យមានការវិវត្តន៍នៃវិស័យបុរីបានរីកដុះដាលឥតស្រាកស្រាន្តពីមួយថ្ងៃទៅមួយថ្ងៃ។ ទន្ទឹមនិងកំណើននៃការរីកដុះដាលនេះផងដែរ រដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានសម្លឹងពីភាពលំបាក និងផលប៉ះពាល់ដែលជះឥទ្ធិពលនាពេលអនាគតបណ្តាលមកពីកង្វះនៃបទដ្ឋានគតិយុត្តដែលជាមូលហេតុចាំបាច់តម្រូវឱ្យមាននូវវិធានច្បាប់ដើម្បីសម្រួលដល់ដំណើរការនៃការសាងសង់ ពិសេសធានានូវភាពស្របច្បាប់នូវបុរីគ្រប់ប្រភេទ។ ដូចនេះហើយបានរាជរដ្ឋាភិបាលបានបង្កើត អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរីនេះឡើងគឺបានកំណត់នៅ គោលដៅកំណត់អំពីការរៀបចំ និងការគ្រប់គ្រងបុរី ព្រមទាំងគោលការណ៍ យន្តការនិងនីតិវិធីសម្រាប់ការចុះបញ្ជីដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៅក្នុងបរិវេណបុរី។[13] ក្នុងនោះក៏មានវិសាលភាពក្នុងការអនុវត្តចំពោះបុរីគ្រប់ប្រភេទផងដែរនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[14] ក្នុងនោះក៏មានគោលបំណង មួយចំនួនផងដែរសម្រាប់ឲ្យម្ចាស់បុរីអនុវត្តនីតិវិធីនេះដែលមានដូចខាងក្រោម៖

- ធានាការពារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់កម្មសិទ្ធិនៃដីឡូត៍ និងកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ដែលមានសំណង់លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត ព្រមទាំងកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងបរិវេណបុរី។[15]
- សម្រួលដល់ការងារគ្រប់គ្រងបុរី និងការគ្រប់គ្រងដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៅក្នុងបរិវេណនៃបុរី
- សម្រួលដល់កម្មសិទ្ធិករនៃលំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត ក្នុងបរិវេណនៃបុរី ក្នុងការលក់ ការដូរ ការធ្វើអំណោយ ការបន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំនូវកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនតាមផ្លូវច្បាប់
- ធានាការពារលម្អសាធារណៈនានា និងរក្សាសោភណភាព និងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ នៅក្នុងបរិវេណបុរី
- បង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់វិនិយោគិន ក្នុងការសាងសង់បុរីក្នុងគោលបំណងសម្រាប់លក់ឬជួល នៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

[12] ច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ឆ្នាំ១៩៩៤ មាត្រា១៤

[13] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បកស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី ១០ មីនា ២០១១ មាត្រា១

[14] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បកស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី ១០ មីនា ២០១១ មាត្រា៣

[15] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បកស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី ១០ មីនា ២០១១ មាត្រា២

ជាគោលការណ៍អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងបុរីនេះត្រូវបានបែងចែកជា ៦ជំពូក និង២៩មាត្រា ហើយជំពូកនីមួយៗចែកជាច្រើនផ្នែកដែលបង្ហាញពីបទប្បញ្ញត្តិ នីតិវិធី និងវិធានផ្សេងៗដែលច្បាប់បានកំណត់ដែលពាក់ព័ន្ធដូចជា៖

- បទបញ្ញត្តិទូទៅ
- ការគ្រប់គ្រងបុរី
- សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី និងរបស់កម្មសិទ្ធិករក្នុងបុរី
- យន្តការ និងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងអចលនវត្ថុផ្សេងទៀតនៅក្នុងបុរី
- បញ្ញត្តិដោយឡែក
- អវសានបញ្ញត្តិ ។

នៅក្នុងការបកស្រាយនូវខ្លឹមសារនៃលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តលើវិស័យបុរីពីឆ្នាំ២០០៨ ដល់បច្ចុប្បន្ន បានកំណត់នូវវិធាន ការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី ក្រោមច្បាប់សំណង់ឆ្នាំ២០១៩ (កថាខណ្ឌ១) ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី(កថាខណ្ឌ២)និងនីត្យានុកូលនៃអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរី(កថាខណ្ឌទី៣)និងធ្វើការបកស្រាយដូចខាងក្រោម។

កថាខណ្ឌទី១៖ ការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី ក្រោមច្បាប់ស្តីពីសំណង់ ឆ្នាំ២០១៩

ជាគោលការណ៍សំណង់ គឺសំដៅដល់ដំណើរការនៃការងារសាងសង់ ដល់អគារ គ្រឿងផ្គុំ ស្ថាបត្យកម្មទាំងឡាយដែលមានលក្ខណជាអចិន្ត្រៃយ៍ឬបណ្ដោះអាសន្ន ធ្វើឡើងដោយប្រើប្រាស់សំណង់ បរិក្ខារសំណង់ ឬផលិតផលសំណង់។ មុននិងធ្វើការសិក្សាអំពីការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី យើងគួរស្វែងយល់ពីមូលហេតុថាតើសមត្ថកិច្ចណាដែលធ្វើការគ្រប់គ្រងទៅលើវិស័យសំណង់។ ជាក់ស្ដែងយើងឃើញថារដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ មានសមត្ថកិច្ចគ្រប់គ្រងវិស័យសំណង់។ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ អាចប្រគល់ឬធ្វើប្រតិភូកម្មសមត្ថកិច្ចគ្រប់គ្រងវិស័យសំណង់ដល់រដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។[16] នៅក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីនៅក្នុងច្បាប់ស្ដីពីសំណង់ក៏បានបង្ហាញពីគោលបំណង់ក្នុងការធានាគុណភាព សន្តិសុខ សុវត្ថិភាពសំណង់ ការពារទ្រព្យសម្បត្តិនិងសុខុមមាលភាពរបស់ម្ចាស់បុរី អ្នកប្រើប្រាស់សំណង់និងសាធារណជន។ រួមទាំងសោភណភាពនិងបរិស្ថានសម្រាប់ការរស់នៅប្រកបដោយចីរភាព សំដៅលើកកម្ពស់សុខុមាលភាពសាធារណៈ និងការបង្កើនការជឿទុកចិត្តរបស់វិនិយោគិនក្នុងវិស័យបុរី និងជំរុញទីផ្សារអចលនទ្រព្យប្រកបដោយប្រសិទ្ធិភាពផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចនិងសង្គម។ តួយ៉ាងរាល់ការរៀបចំ គ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី គឺត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយអនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ដែលស្ថិតនៅក្នុងការគ្រប់គ្រងដោយច្បាប់សំណង់និងលខិតបទដ្ឋាន

[16] ច្បាប់ស្តីពីសំណង់ចុះថ្ងៃទី០២ ខែវិច្ឆិការ ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា៥

គតិយុត្តមួយចំនួនទៀត។ ដូចនេះច្បាប់សំណង់ត្រូវបានរដ្ឋសភាអនុម័តពីថ្ងៃទី៧ ខែតុលា ឆ្នាំ២០១៩ នាសម័យប្រជុំរដ្ឋសភាលើកទី៣ នីតិកាលទី៦ ហើយដែលព្រឹទ្ធសភាបានពិនិត្យចប់សព្វគ្រប់លើទម្រង់ និងគតិច្បាប់នេះទាំងស្រុងកាលពីថ្ងៃទី១៨ ខែតុលា ឆ្នាំ២០១៩ នាសម័យប្រជុំជវិសាមញ្ញ នីតិកាលទី៤ ហើយដែលមានសេចក្ដីសម្រេចទាំងស្រុងដូចតទៅ ៖ រួមមានចំនួន២២ជំពូកនិង១១១មាត្រា។

កថាខណ្ឌទី២៖ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី(២០០៨-បច្ចុប្បន្ន)

១.ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ក្រសួងដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ត្រូវបានបង្កើតឡើងនៅក្នុងឆ្នាំ១៩៩៩ ក្នុងបេសកកម្មឱ្យដឹកនាំនិងគ្រប់គ្រងការងាររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ សុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ក្នុងបេសកម្មការងារនគរូនីយកម្ម និងសំណង់ ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ត្រូវធ្វើការស្រាវជ្រាវ វិភាគ និងចងក្រងស្ថិតិទាំងឡាយទាក់ទងការងារនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ សំណើនយោបាយ ផែនការ និងសកម្មភាព និងវិធានសម្រាប់ការដោះស្រាយចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី រួមទាំងការសាងសង់លំនៅឋានដោយរក្សាទេសភាព និងការពារបរិស្ថាន។ កំណត់វិធានទាំងឡាយ ហើយចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់និងការយល់ព្រមដែលទាក់ទង។ ជំរុញការសាងសង់ដោយមានការយកចិត្តទុកដាក់ និងថែទាំអគារសាធារណៈរួមជាមួយក្រសួងវប្បធម៌និងវិចិត្រសិល្បៈ ដើម្បីការពារបេតិកភ័ណ្ឌ ដើម្បីការពារបេតិកភ័ណ្ឌ និងរមណីដ្ឋានប្រវត្តិសាស្ត្រនានា។ វិធានលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តបានកំណត់នូវ អគនាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងសំណង់ និងការអភិវឌ្ឍបុរី(១.១) មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់រាជធានីខេត្ត(១.២)និងការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់និងភូមិបាល ស្រុក ខណ្ឌ(១.៣)។

១.១.អគ្គនាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងសំណង់ និងការអភិវឌ្ឍបុរី

អគ្គនាយកសំណង់ មានភារកិច្ចជាសេនាធិការឱ្យក្រសួង លើការងារទាំងឡាយពាក់ព័ន្ធនិងវិស័យសំណង់។ តាមរយៈការត្រួតពិនិត្យលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យបច្ចេកទេស បច្ចេកវិទ្យា បទដ្ឋានបច្ចេកទេសផ្នែកសំណង់លើវិស័យបុរី និងស្ថាបត្រកម្ម រួមទាំងស្តង់ដារសម្ភារៈបរិក្ខាសំណង់ដោយធ្វើការតម្រង់ទិស ណែនាំ តាមដាន ត្រួតពិនិត្យការសាងសង់ ការជួលជុល ការថែទាំ ការរុះរើ រាល់បណ្តាលគម្រោងសំណង់អគាររបស់រដ្ឋ ឯកជន អង្គការនានា រួមទាំងសំណង់បេតិកភ័ណ្ឌ និងសំណង់ផ្សេងៗទៀត។ ការតម្រង់ទិស ណែនាំ តាមដាន ត្រួតពិនិត្យការសាងសង់ ខាងលើនេះ ត្រូវបានគ្រប់គ្រង ពិនិត្យ និងកំណត់សមត្ថភាពបច្ចេកទេសវិជ្ជាជីវៈ តាមរយៈការចេញលិខិតអនុញ្ញាតប្រកបអាជីវកម្មដល់រូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គល ដែលធ្វើអាជីវកម្មទាក់ទងនឹងការសាងសង់ និងការសិក្សាគម្រោងប្លង់។ ដោយឡែកការត្រួតពិនិត្យ និងដាក់ឱ្យធ្វើការពិសោធន៍ សម្ភារៈសំណង់ ដោយកំណត់នូវស្តង់ដារ គុណភាព សម្ភារៈបរិក្ខាសំណង់ ដែលនាំចូលពីបរទេស និងផលិតក្នុងប្រទេស ត្រូវធ្វើតាមរយៈការលើកផែនការបណ្តុះបណ្តាល

ជំនាញបច្ចេកទេសដល់បុគ្គលិកក្រសួង និងស្ថាបត្យកម្ម ជាមួយក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ដើម្បីត្រួតពិនិត្យបណ្តាលគម្រោងវិនិយោគសំណង់និងវិនិយោគលើវិស័យបុរី។ អគ្គនាយកដ្ឋានសំណង់ត្រូវបានដឹកនាំដោយ អគ្គនាយកមួយរូប និងមានអគ្គនាយករងជាជំនួយការតាមការចាំបាច់ ព្រមទាំងបែងចែកជា៣ នាយកដ្ឋានដែលមានតួនាទីដូចខាងក្រោម៖[17]

១.១.១.នាយកដ្ឋានស្រាវជ្រាវបច្ចេកទេសសំណង់

នាយកដ្ឋានស្រាវជ្រាវបច្ចេកទេសសំណង់មានតួនាទីធ្វើការស្រាវជ្រាវ កសាង បទប្បញ្ញត្តិ ទម្រង់ក្បួនខ្នាតលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យបច្ចេកទេស បទដ្ឋានបច្ចេកទេសផ្នែកសំណង់ ដោយកំណត់ស្តង់ដារ សម្ភារៈ បរិក្ខាសំណង់ដោយចូលរួមធ្វើការផ្តល់យោបល់ពីគុណភាព តម្រូវការ សំណង់និងសម្ភារៈបរិក្ខាគ្រឿងចក្រ ដែលនាំចូលពីបរទេស និងក្នុងស្រុកតាមរយៈការផ្លាស់ប្តូរពាណិជ្ជកម្ម ព្រមទាំងចងក្រងបណ្តាបញ្ជីតម្លៃសម្ភារៈ គ្រឿងចក្រ និងទេសសំណង់ត្រួតពិនិត្យ និងធ្វើការពិសោធន៍សម្ភារៈ គ្រឿងចក្រ ពលកម្មនិងតាមដានជាប្រចាំនូវការប្រែប្រួលថ្លៃតាមទីផ្សារផងដែរ។ ម៉្យាងវិញទៀត នាយកដ្ឋានស្រាវជ្រាវបច្ចេកទេសសំណង់ត្រួតពិនិត្យនិងធ្វើការពិសោធន៍សម្ភារៈ គ្រឿងផ្គុំសំណង់ព្រមទាំងស្រាវជ្រាវ បង្កើតមុខសម្ភារៈសំណង់ថ្មីៗ និងស្រាវជ្រាវជាប្រចាំនូវមុនសម្ភារៈផលិតចេញថ្មីៗ គ្រឿងចក្រដែលបម្រើឱ្យការសាងសង់។ នាយកដ្ឋាននេះក៏ត្រូវសហការជាមួយនាយកដ្ឋានបុគ្គលិក និងមជ្ឈមណ្ឌលបណ្តុះបណ្តាលវិជ្ជាជីវៈ ក្នុងការបណ្តុះបណ្តាលជំនាញបច្ចេកទេសដល់បុគ្គលិកក្រសួង និងបណ្តាលមន្ទីរខេត្ត ក្រុង ដោយធ្វើការអប់រំផ្សព្វផ្សាយឯកសារបច្ចេកទេសសំណង់ ក្នុងគោលបំណង់លើកស្ទួយប្រសិទ្ធិភាពសេដ្ឋកិច្ច សុវត្ថិភាពសុខុមាលភាពសាធារណៈនិងណែនាំដល់បណ្តាគ្រឹះស្ថានបណ្តុះបណ្តាលមុខវិជ្ជាសំណង់និងស្ថាបត្យកម្ម។នាយកដ្ឋាននេះដឹកនាំដោយប្រធានមួយរូប និងអនុប្រធានជាជំនួយការតាមការចាំបាច់។

១.១.២.នាយកដ្ឋានសិក្សាគម្រោងប្លង់

នាយកដ្ឋាននេះមានតួនាទីសិក្សាគម្រោងប្លង់សាងសង់ថ្មី ជួសជុល កែលំអពង្រីកអគារនិងបុរីរបស់បណ្តាលក្រសួង ស្ថាប័ន និងអាជ្ញាធរដែនដីខេត្ត ក្រុង ដែលប្រើប្រាស់ថវិការបស់រដ្ឋ ឯកជន អ្នកវិនិយោគទុនក្នុងប្រទេសឬក្រៅប្រទេស និងអង្គការនានាទាំងជាតិ និងអន្តរជាតិ ។ ការសិក្សា ស្រាវជ្រាវ ធ្វើគម្រោងប្លង់ ដែលចែកចេញជាផ្នែកឯកសារបច្ចេកទេស ស្ថាបត្យកម្ម និងផ្នែកគំនូរប្លង់ សិក្សាស្រាវជ្រាវគម្រោងប្លង់ និងធ្វើបញ្ជីប៉ាន់ស្មានសម្ភារៈនៃគម្រោងសំណង់សាធារណៈត្រួតពិនិត្យគម្រោងប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម និងបច្ចេកទេសសំណង់អគារត្រួតពិនិត្យសៀវភៅបន្ទុកនៃការដ្ឋានសាងសង់ត្រួតពិនិត្យបណ្តាលគម្រោងប្លង់អ្នកវិនិយោគនានា អំពីតម្រូវការពិនិត្យសម្ភារៈសំណង់នាំចូលជារូបិយប័ណ្ណគ្រប់គ្រង ត្រួតពិនិត្យ និងកំណត់សមត្ថភាពបច្ចេកទេស និងចេញលិខិតអនុញ្ញាតបើកអាជីវកម្ម

[17] អនុក្រឹត្យលេខ៦២ អនក្រ/បក ស្តីពីការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់មាត្រា១៧ មាត្រា១៨ មាត្រា១៩ និងមាត្រា២០

ដល់រូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គល ដែលធ្វើអាជីវកម្មទាក់ទងនឹងការសិក្សាគម្រោងប្លង់ និងការសាងសង់។ នាយកដ្ឋាននេះដឹកនាំដោយប្រធានមួយរូប និងអនុប្រធានជាជំនួយការតាមការចាំបាច់។

១.១.៣.នាយកដ្ឋានសំណង់ មានតួនាទី និងភារកិច្ចដូចតទៅ៖

នាយកដ្ឋានសំណង់ណែនាំ តាមដាននិង ត្រួតពិនិត្យរាល់ការងារបច្ចេកទេសក្នុងការសាងសង់ រុះរើ តាមតំណាក់កាលនីមួយៗដើម្បីធានាសុវត្ថិភាព សណ្ដាប់ធ្នាប់សាធារណៈ គុណភាពសំណង់ចេញលិខិតអនុញ្ញាតបើក និងបទការដ្ឋានរបស់បណ្ដាលសហគ្រាស ក្រុមហ៊ុន អង្គភាពសាងសង់នានាចូលរួមធ្វើកោសល់វិច័្ឆយនានាផ្ដល់សំណុំឯកសារបច្ចេកទេសដល់ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងករណីវិវាទបញ្ហាសាងសង់ រុះរើ បាក់ស្រុត និងករណីបទល្មើសផ្សេងទៀត ដែលផ្ទុយនឹងបទដ្ឋានបច្ចេកទេសសិក្សាលើបច្ចេកទេសសាងសង់ទំនើប រឹងមាំ មានប្រសិទ្ធិភាពជាសកល និងឆាប់រហ័សដែលកំពុងត្រូវប្រើប្រាស់នៅប្រទេសនានា ពិសេសបណ្ដាប្រទេសអាស៊ាន រៀបរៀងបទប្បញ្ញត្តិ សេចក្ដីណែនាំក្នុងការជួសជុល ថែទាំ ប្រើប្រាស់ សំណង់អគារសាធារណៈ និងបេតិកភ័ណ្ឌ តាក់តែងកម្មវិធីនិងកសាងគម្រោងថវិការជួសជុល ថែទាំធំៗ ព្រមទាំងធានាអំពីលក្ខណៈបច្ចេកទេសសំណង់ តាមកិច្ចសន្យាស្រង់ស្ថិតិ វិភាគទិន្នន័យសេដ្ឋកិច្ច តម្លៃវប្បធម៌ ក្នុងការប្រើប្រាស់អគារសាធារណៈ និងបេតិកភ័ណ្ឌ ណែនាំត្រួតពិនិត្យរាល់ការងារបច្ចេកទេសក្នុងការជួសជុល កែសម្រួល ដើម្បីធានាសុវត្ថិភាពសណ្ដប់ធ្នាប់សាធារណៈ ប្រសិទ្ធិភាពសេដ្ឋកិច្ច សោភ័ណភាព គុណភាពសំណង់នៃគ្រប់បណ្ដាលសំណង់សាធារណៈ និងគ្រប់បណ្ដាលសំណង់បេតិកភ័ណ្ឌ។ នាយកដ្ឋាននេះដឹកនាំដោយប្រធានមួយរូប និងអនុប្រធានជាជំនួយការតាមការចាំបាច់។

១.២.មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់រាជធានី ខេត្ត

មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានីខេត្ត ត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីធានានូវប្រសិទ្ធិភាពការងារ នៅថ្នាក់ក្រោមជាតិ ដែលមានតួនាទីនិងភារកិច្ចដូចជា ៖

- អនុវត្តគោលនយោបាយ និងទិសដៅការងាររបស់ក្រសួងរួមមាន ការងាររៀបចំដែនដី ការងាររបស់ក្រសួងរួមមាន ការងារនគរូនីយកម្ម ការងារសំណង់ ការងារភូមិសាស្ត្រ រក្សានូវតុល្យភាពនិងស្មេរភាពសំដៅដល់ការការពារផលប្រយោជន៍ និងសណ្ដាប់ធ្នាប់សាធារណៈ លើកកម្ពស់សោភណភាព សម្បត្តិធម្មជាតិ និងវប្បធម៌ ។ ចងក្រងឯកសារទិន្នន័យពាក់ព័ន្ធ អនុវត្តបទប្បញ្ញត្តិ លិខិតបទដ្ឋានបច្ចេកទេសនានា ក៏ដូចជាផ្ដល់យោបល់ និងពិនិត្យលើការស្នើសុំទីតាំងសាងសង់ដែលសហការជាមួយអាជ្ញាធរដែនដី អង្គការជាតិនិងអន្តរជាតិ ព្រមទាំងចូលរួមផ្ដល់យោបល់អំពីគុណភាពសំណង់ និងគ្រឿងបរិក្ខារ សម្ភារៈនិងគ្រឿងផ្សំសំណង់។
- គ្រប់គ្រង ត្រួតពិនិត្យការសិក្សាស្រាវជ្រាវគម្រោងប្លង់ និងសំណង់ក្នុងសមត្ថកិច្ចរបស់ខ្លួន និងតាមការប្រគល់ភារកិច្ចពីក្រសួងដោយចេញលិខិតអនុញ្ញាតបើក ផ្អាក និងបិទអាជីវកម្មសិក្សាគម្រោងប្លង់ និងសាង

សង់ដល់រូបវន្តបុគ្គល និងក្រុមជាង ព្រមទាំងលើកផែនការបណ្តុះបណ្តាលមន្ត្រី និងណែនាំការងាររៀបចំបើក បិទការដ្ឋាន និងចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។

- តាមដានអនុវត្តបទប្បញ្ញត្តិ សេចក្តីណែនាំរបស់ក្រសួងក្នុងការថែទាំ ជួសជុល ប្រើប្រាស់សំណង់អគារសំណង់ការ្យ និងបេតិកភ័ណ្ឌដោយគ្រប់គ្រងលើដីធ្លីគ្រប់ប្រភេទ វាស់វែង គណនាឋានលេខា ស្ថានភាពដីក្បាល់ដីក្នុងក្របខណ្ឌសមត្ថកិច្ច និងទំនួលខុសត្រូវរដ្ឋបាល និងកសាងប្លង់ដីគ្រប់ប្រភេទ ព្រមទាំងចូលរួមសិក្សា និងកសាងឯកសារពន្ធអាករដី និងគម្រោងចំណូលពន្ធអាករដីប្រចាំឆ្នាំទូទាំងរាជធានីខេត្តក្នុងសមត្ថកិច្ចរបស់ខ្លួន។

មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត មានការិយាល័យក្រោមឱវាទដូចជា៖

- ការិយាល័យរដ្ឋបាល
- ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- ការិយាល័យសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ។

១.៣.ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ និងភូមិបាល ស្រុក ខណ្ឌ

ការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ស្រុក/ខណ្ឌ មានតួនាទីនិងភារកិច្ច៖

- ជាសេនាធិការឱ្យមន្ទីររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ ក្នុងការអនុវត្តផ្ទាល់ និងជាក់ស្តែងលើការងាររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ សុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ
- ពិនិត្យជាក់ស្តែងរាល់សំណើរសុំសាងសង់ និងជួសជុលសំណង់ ដើម្បីធ្វើរបាយការណ៍បច្ចេកទេស
- តាមដាន ត្រួតពិនិត្យការអនុវត្តលិខិតសាងសង់ រុះរើ និងជួសជុល
- ពិនិត្យធ្វើរបាយការណ៍បច្ចេកទេសលើបណ្តាលវិវាទផ្ទះសំបែង
- ផ្សព្វផ្សាយលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធ និងអង្កេតវាស់វែង ប្រមូលផ្តុំឯកសារក្នុងក្របខណ្ឌ ស្រុក ខណ្ឌក្នុងដែនសមត្ថកិច្ចដែលបានកំណត់
- ចុះបញ្ជីអចលវត្ថុតាមស្រុក ខណ្ឌ ឃុំ សង្កាត់
- គ្រប់គ្រងក្រុមការងារលិខិតចេញចូល បញ្ជូនឯកសារ សរុបរបាយការណ៍តាមរបបកំណត់។

ការិយាល័យនេះចាំបាច់ត្រូវមានប្រធានមួយរូប និងអនុប្រធានជាជំនួយការជាចាំបាច់។

២.ស្ថាប័នផ្សេងទៀតចំពោះកិច្ចការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរី

ការសាងសង់នូវសំណង់លើវិស័យបុរីមួយពុំមែនមានការពាក់ព័ន្ធតែនិងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់អាជ្ញាធរដែនដីប៉ុណ្ណឹងនោះទេ គឺចាំបាច់ត្រូវតែមានការចូលរួមសហការជាមួយស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធដទៃដោយខានមិនបានដើម្បីពិនិត្យ និងធ្វើការសិក្សាឱ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយក្នុងគោលបំណង់បញ្ចៀសនូវហានិភ័យនិង

ផលវិបាកផ្សេងៗ។ ក្នុងន័យខាងលើនេះមានន័យថាដើម្បីសាងសង់កិច្ចការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរីមួយជាចាំបាច់ត្រូវសហការជាមួយក្រសួងបរិស្ថាន ដើម្បីពិនិត្យនូវបញ្ហាដែលអាចកើតមានពីសំណង់ដែលនិងត្រូវបានសាងសង់នោះមានផលប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថានយ៉ាងណា? មួយវិញទៀតគម្រោងសាងសង់បុរីមួយចៀសមិនផុតពីមានផ្លូវក្នុងការធ្វើដំណើរដោយខានមិនបានឡើយជាកត្តាមួយដែលចាំបាច់ត្រូវតែធ្វើការសហការជាមួយក្រសួងសាធារណៈការនិងដឹកជញ្ជូនក្នុងការពិនិត្យពីលទ្ធភាពនៃការប្រើប្រាស់ផ្លូវនិងគម្លាតនៃការសាងសង់ចាំបាច់ត្រូវប្រើចម្ងាយណាពីផ្លូវជាដើម។ ជាចុងក្រោយគម្រោងសាងសង់រាល់ការចុះបញ្ជីនូវលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តលើវិស័យបុរីក៏ត្រូវបានពឹងផ្អែកទាំងស្រុងទៅលើក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុផងដែរ។

២.១.ក្រសួងបរិស្ថាន

រាល់ការសាងសង់លើវិស័យបុរីទាំងអស់ ចាំបាច់ត្រូវតែមានការវាយតម្លៃពីផលប៉ះពាល់បរិស្ថានជាចម្បង។ ក្រសួងបរិស្ថានត្រូវតែធ្វើការត្រួតពិនិត្យ និងផ្តល់ការវាយតម្លៃលើបញ្ហាបរិស្ថាន ទៅអង្គភាពមានសមត្ថកិច្ច ក្នុងរយៈពេលដូចបានកំណត់ក្នុងច្បាប់ស្តីពីការវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។ រាល់ពាក្យសុំធ្វើគម្រោងវិនិយោគនិងរាល់គម្រោងដែលរដ្ឋស្នើឡើង ត្រូវមានការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន ត្រូវបានពិនិត្យ និងវាយតម្លៃដោយក្រសួងបរិស្ថាន មុនពេលដាក់ជូនអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចសម្រេច។[18]

ការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាននេះដែរ ក៏ត្រូវអនុវត្តចំពោះបុរីដែលមានស្រាប់និងកំពុងដំណើរការសាងសង់ដែលមិនទាន់ធ្វើការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន។ ប្រភេទ និងទំហំគម្រោង និងសកម្មភាពដែលស្នើឡើងព្រមទាំងសកម្មភាពដែលមានស្រាប់ និងកំពុងដំណើរការទាំងឯកជន និងសាធារណៈដែលត្រូវមានការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន ត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យតាមសំណើររបស់ក្រសួងបរិស្ថាន។[19] ដោយឡែកប្រព័ន្ធលូ និងការបញ្ចេញនូវទឹកកង្វក់ក៏ជាបញ្ហាមួយដែលមិនគួរមើលរំលងផងដែរ ព្រោះតែគ្រប់គម្រោងសាងសង់លើវិស័យបុរីទាំងអស់ គឺសុទ្ធសឹងតែមានការរៀបចំឱ្យមានប្រព័ន្ធលូ និងប្រព័ន្ធទឹកកខ្វក់ ក្រសួងបរិស្ថានមានភារកិច្ចរៀបចំគោលនយោបាយ ឬផែនការយុទ្ធសាស្ត្រ ស្តង់ដារបញ្ចេញទឹកកខ្វក់ និងស្តង់ដារទឹកសម្អាត សម្របសម្រួលជាមួយក្រសួងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធឬដៃគូអភិវឌ្ឍន៍ និងវិស័យឯកជនលើការងារវិនិយោគ ផ្សព្វផ្សាយនិងអប់រំដល់សាធារណៈជនអំពីសេវាប្រព័ន្ធលូ និងសេវាប្រព័ន្ធប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ ក្នុងគោលដៅការពារគុណភាពបរិស្ថាន។[20] មន្ទីរបរិស្ថាន

[18] ច្បាប់ស្តីពីការការពារបរិស្ថាន និងការគ្រប់គ្រងធនធានធម្មជាតិ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែធ្នូឆ្នាំ១៩៩៦ មាត្រា៧

[19] ច្បាប់ស្តីពីការការពារបរិស្ថាន និងការគ្រប់គ្រងធនធានធម្មជាតិ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែធ្នូឆ្នាំ១៩៩៦ មាត្រា៦

[20] អនុក្រឹត្យលេខ២៣៥ អនក្រ.បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងប្រព័ន្ធលូ និងប្រព័ន្ធប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ មាត្រា៦

រាជធានី ខេត្ត ត្រូវចុះពិនិត្យវាយតម្លៃ និងផ្តល់យោបល់លើការបំពាក់បរិក្ខារ ដំណើរការស្ថានីយប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ និងតាមទីតាំងផ្ទាល់ព្រមទាំងយកសំណាក់ទឹកកខ្វក់ដែលបានធ្វើប្រព្រឹត្តកម្មរួចមកធ្វើវិភាគជាប្រចាំ។[21]

ជាមួយគ្នានេះផងដែរ មន្ទីរបរិស្ថាន រាជធានី ខេត្ត ត្រូវតែមានភារកិច្ចសហការនឹងរដ្ឋបាលស្រុក ខណ្ឌ និងត្រូវចុះទៅធ្វើអធិការកិច្ចដោយផ្ទាល់ទៅកន្លែងដែលមានការជាប់ពាក់ព័ន្ធជាមួយនឹងករណី៖[22]

- ការលួចបញ្ចេញទឹកកខ្វក់ពីទីតាំងចូលក្នុងតំបន់ទឹកសាធារណៈ ទោះផ្ទាល់ ឬប្រយោលដោយមិនមានលិខិតអនុញ្ញាត និងការលួចបញ្ចេញពីទីតាំងដោយពុំឆ្លងកាត់ប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់
- បណ្តឹង ឬការទទួលព័ត៌មានពីការបំពុលទឹកសាធារណៈពីការបញ្ចេញទឹកកខ្វក់ ។

២.២.ក្រសួងសាធារណៈការនិងដឹកជញ្ជូន

ដោយឡែកយោងតាមស្មារតីនៃមាត្រា១១ និងមាត្រា៥ មាត្រា៦ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩៧អនក្រ.បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីចំណីតាមបណ្តាញផ្លូវជាតិ និងផ្លូវរថភ្លើងនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្រសួងសាធារណៈការនិងដឹកជញ្ជូនព្រមទាំងក្រសួងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធដទៃទៀត និងអាជ្ញាធរដែនដី គ្រប់លំដាប់ថ្នាក់ មានសមត្ថកិច្ចគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់ដីចំណីផ្លូវជាតិ និងផ្លូវរថភ្លើង ដើម្បីបម្រើផលប្រយោជន៍ដល់អ្នកប្រើប្រាស់ឱ្យមានប្រសិទ្ធិភាពនិងគុណភាពល្អនោះ គឺមិនអនុញ្ញាតឱ្យសាងសង់នូវសំណង់ ឬការដាំដំណាំផ្សេងៗនៅតាមចំណីផ្លូវជាតិ និងផ្លូវរថភ្លើងឡើយ។ ដោយផ្អែកតាមច្បាប់ស្តីពីផ្លូវថ្នល់ឆ្នាំ២០១៤ ការសាងសង់នូវប្រភេទដូចជា ស្ថានីយប្រេងឥន្ធនៈ ស្ថានីយហ្គាស កន្លែងលាងយានយន្ត ឬសំណង់ប្រហាក់ប្រហែលផ្សេងៗទៀត ដែលមានមនុស្សជួបជុំគ្នាមធ្យមត្រូវស្ថិតក្នុងចម្ងាយយ៉ាងតិច ១៥(ដប់ប្រាំ)ម៉ែត្រ ពីខ្សែបន្ទាត់ព្រំដីចំណីផ្លូវ។ ឯចំពោះសំណង់មជ្ឈមណ្ឌលពាណិជ្ជកម្ម ពហុកីឡាដ្ឋាន ទីលានប្រកួត រោងមហោស្រព មន្ទីរពេទ្យ គ្រឹះស្ថានសិក្សា ការរៀបចំផ្សារ ផ្សារណាត់ ពីព័រទំនិញ ឬកិច្ចការផ្សេងទៀតដែលមានមនុស្សជួបជុំគ្នាច្រើន ត្រូវស្ថិតក្នុងចម្ងាយយ៉ាងតិចបំផុត៥០(ហាសិប)ម៉ែត្រ ពីខ្សែបន្ទាត់ព្រំដីចំណីផ្លូវថ្នល់។ ប៉ុន្តែការកំណត់ខាងលើនេះមិនបានអនុវត្តចំពោះរាល់សំណង់ដែលបានសាងសង់ពីមុនពេលបទប្បញ្ញត្តិចូលជាធរមានឡើយ ហើយអនុវត្តចំពោះតែផ្លូវល្បឿនលឿន ផ្លូវជាតិ ផ្លូវខេត្ត ចំណែកផ្លូវជនបទត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យដោយឡែក។[23]លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នឹងមិនផ្តល់ជូនឡើយចំពោះដីទាំងឡាយដែលពុំមានផ្លូវចេញ ចូលដូចជា ផ្លូវសាធារណៈ ផ្លូវឯកជន ច្រកផ្លូវ ឬផ្លូវឆ្លងកាត់ដែលមានសមាមាត្រមិនសមស្របទៅនឹងទំហំនិងការប្រើប្រាស់នៃអគារ។ រាល់ផ្លូវ ផ្លូវឆ្លងកាត់ ច្រកផ្លូវ សម្រាប់ប្រើប្រាស់ចំពោះសំណង់ណាមួយ ឬច្រើន ពុំអាច

[21] អនុក្រឹត្យលេខ២៣៥ អនក្រ.បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងប្រព័ន្ធលូ និងប្រព័ន្ធប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ មាត្រា៣៣

[22] អនុក្រឹត្យលេខ២៣៥ អនក្រ.បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងប្រព័ន្ធលូ និងប្រព័ន្ធប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ មាត្រា៣៤

[23] ច្បាប់ស្តីពីផ្លូវថ្នល់ ឆ្នាំ២០១៤ មាត្រា៣០

មានទទឹងតិចជាង៣,៥០ម៉ែត្រ ដែលជាទំហំចាំបាច់សសម្រាប់ឱ្យរថយន្តពន្លត់អគ្គីភ័យចូលបាន។[24] មួយវិញទៀត ក្រសួងសាធារណៈការ និងដឹកជញ្ជូនមានតួនាទីត្រួតពិនិត្យប្លង់លំអិតគ្រឿងផ្គុំសំណង់របស់ម្ចាស់សំណង់ដែលទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់មុនពេលបើកការដ្ឋានសាងសង់។[25]

២.៣.ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ

ជាគោលការណ៍ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ គ្រប់គ្រងនិងត្រួតពិនិត្យអាជីវកម្មលំនៅឋានលើវិស័យបុរី។ នៅក្នុងក្រសួងមាននាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអចលវត្ថុ បញ្ចាំ និងប្រាតិភោគដោយអនុប្រទាន នៃអគ្គនាយកដ្ឋាន ឧស្សាហកម្មហិរញ្ញវត្ថុ ជាសេនាធិការ ក្នុងការបំពេញមុខងារនិងភារកិច្ចនេះ។ មន្ទីរសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុរាជធានី ខេត្ត បំពេញភារកិច្ចសម្របសម្រួល និងគាំទ្រការងារគ្រប់គ្រងនិងត្រួតពិនិត្យអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋានក្នុងបុរីនៅតាមរាជធានីខេត្ត ក្នុងនាមជាសេនាធិការ របស់អគ្គនាយកដ្ឋានឧស្សាហកម្មហិរញ្ញវត្ថុនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ។[26] អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅឋានត្រូវចេញជូនដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ នៃប្រទេសកម្ពុជា(អគ្គនាយកដ្ឋានឧស្សាហកម្មហិរញ្ញវត្ថុ)។ ដូចនេះរាល់បុគ្គលដែលមានបំណង់ធ្វើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋានទៅលើវិស័យបុរី គឺត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននៅនាយកដ្ឋាន ដោយបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖[27]

- ជានីតិបុគ្គល ដែលបានចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន
- មានដើមទុនចុះបញ្ជីអប្បរមា ២.000.000.000(ពីរប៊ីលាន)រៀល
- បើកគណនីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននៅធនាគារពាណិជ្ជកម្មណាមួយ ចំពោះអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ២
- មានលិខិតបញ្ជាក់ដើមទុននៃគម្រោងដែលចេញដោយគ្រឹះស្ថានធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុណាមួយ នៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- មានប្រាក់តម្កល់ធានាអាជីវកម្ម២%(ពីរភាគរយ)នៃដើមទុនវិនិយោគសរុប ឬតាមដំណាក់កាល ចំពោះអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ២
- មានផែនការអាជីវកម្មលម្អិត ទៅតាមរយៈពេលនៃក្រសួង
- អ្នកឈរឈ្មោះអាជ្ញាបណ្ណ ត្រូវតែជាប្រធានក្រុមប្រឹក្សាភិបាលក្រុមហ៊ុន
- មានធានារ៉ាប់រងលើភារៈទទួលខុសត្រូវការដ្ឋាន។

២.៤.អាជ្ញាធរដែនដី សាលារាជធានីភ្នំពេញ

[24] អនុក្រឹត្យលេខ៨៦ អនក្រ.បក ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូឆ្នាំ១៩៩៧ មាត្រា២៩

[25] អនុក្រឹត្យលេខ៨៦ អនក្រ.បក ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូឆ្នាំ១៩៩៧ មាត្រា៩ ចំណុច៩.១០

[26] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ មាត្រា៥

[27] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ មាត្រា១០

ដោយសារតែរាជធានីភ្នំពេញយើងជាមជ្ឈមណ្ឌលនៃក្បាលម៉ាស៊ីនដឹកនាំនយោបាយ ដែលមានប្រព័ន្ធគមនាគមន៍ធំៗសំខាន់ៗ និងមានបរិក្ខារសាធារណៈច្រើន ធ្វើឱ្យរាជធានីភ្នំពេញមានភាពទាក់ទាញ និងចំណាប់អារម្មណ៍ដល់វិនិយោគិនជាច្រើន រហូតមកដល់បច្ចុប្បន្នរាជធានីភ្នំពេញមានការរីកដុះដាលយ៉ាងខ្លាំងនូវវិស័យបុរីដែលមាន ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធដោយការសង្កេតឃើញមានវត្តមាននូវស្ថាបត្យកម្មសម័យទំនើបក៏ដូចជាអគារប្រណិត (ខុនដូ អាផាតមិន...) សំណង់លំនៅឋានប្រភេទបុរី ផ្ទះល្វែង ភូមិគ្រឹះ ... រីកស្គុសស្គាយពាលពេញរាជធានីភ្នំពេញ។ ជាក់ស្តែងសាលារាជធានីនិងរដ្ឋបាលរាជធានីភ្នំពេញ កាលពីថ្មីៗនេះបានសម្រេចដាក់ចេញនូវគោលការណ៍ថ្មីចំនួន ៨ ចំណុចធំៗ ដើម្បីឱ្យម្ចាស់គម្រោងអនុវត្តក្នុងការពង្រឹងសន្តិសុខនិងសុវត្ថិភាពនៅតាមខុនដូ និងបុរីនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ។ គោលការណ៍ថ្មីចំនួន៨ចំនេះត្រូវបានសម្រេចក្នុងកិច្ចប្រជុំរួម រវាងអគ្គស្នងការនគរបាលជាតិ នាយឧត្តមសេនីយ៍ នេត សាវឿន និងអភិបាលរាជធានីភ្នំពេញ ឯកឧត្តម ឃួង ស្រេង កាលពីថ្ងៃទី៨ខែតុលា កន្លងមកនេះ។ ដូចនេះគោលការណ៍៨ចំណុចដែលម្ចាស់បុរីនិងខុនដូរ ទាំងអស់ត្រូវតែគោពតាមនិងអនុវត្តទាំងនោះរួមមានៈ

- ពង្រឹងទំនាក់ទំនងរវាងអាជ្ញាធរ និងម្ចាស់បុរី
- ត្រូវរៀបចំផែនការប្រព័ន្ធសន្តិសុខ សុវត្ថិភាព មានអ្នកយាមកាមសន្តិសុខឯកជន ប្រព័ន្ធកាម៉េរាសុវត្ថិភាពដែលភាគច្រើនខុនដូរនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ មិនទាន់មាននៅឡើយ
- ត្រូវរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងឱ្យដូចស្ថាប័នរដ្ឋ (ដូចជាការគ្រប់គ្រងភ្ញៀវដែលចង់ចូលជួប ចំនួនសមាជិកគ្រួសាអ្នកស្នាក់នៅ និងការគ្រប់គ្រងយានយន្តដោយមានបណ្ណសម្គាល់សម្រាប់ចេញចូល)
- ត្រូវរៀបចំប្រព័ន្ធបង្ការអគ្គីភ័យ ត្រូវមានជារថយន្តពន្លត់អគ្គីភ័យឯកជន ដែលរដ្ឋបានយោគយល់ និងលើកទឹកចិត្តដោយធ្វើការនាំចូលមិនគិតពន្ធ។ ត្រូវមានប្រព័ន្ធទុយោទឹកនៅតាមជាន់នីមួយៗដើម្បីអាចធ្វីការពន្លត់ទាន់ពេលវេលា
- ពង្រឹងប្រព័ន្ធសេវានានាដូចជា ប្រព័ន្ធសេវាទូរស័ព្ទ សេវាអនាម័យ សន្តិសុខ និងបរិស្ថាន ដើម្បីបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់អ្នករស់នៅក្នុងបុរី
- ត្រៀមជួយបំពេញលិខិតរដ្ឋបាលផ្សេងៗរបស់អាជ្ញាធរក្នុងមូលដ្ឋានដូចជាសៀវភៅស្នាក់នៅសំបុត្រកំណើតផ្សេងៗ
- ត្រូវកំណត់បែងចែកតួនាទីរបស់អាជ្ញាមានសមត្ថកិច្ចជំនាញ និងភាគីម្ចាស់បុរី ឱ្យច្បាស់លាស់ដើម្បីអាចធ្វើការដោះស្រាយរាល់បញ្ហាទាន់ពេលវេលា
- ម្ចាស់បុរីនិងខុនដូ អាចជួលសេវាកម្លាំងសន្តិសុខឯកជន ឬស្នើសុំបង្កើតសន្តិសុខ ឯកជនដោយខ្លួបនៅក្នុងបុរី ប៉ុន្តែត្រូវចាំបាច់ឆ្លងកាត់វគ្គបណ្តុះបណ្តាលពីនាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងសន្តិសុខឯកជន។

ដូចនេះឯកឧត្តម នាយឧត្តមសេនីយ៍ នេត សាវឿន បានលើកឡើងថា បញ្ហាសន្តិសុខ និងការគ្រប់គ្រងបុរី និងខុនដូរចាំបាច់ត្រូវមានការសហការគ្នាពីកម្លាំងសមត្ថកិច្ចជំនាញ ដើម្បីមានសុវត្ថិភាពនៅក្នុងបុរី ជាពិសេសពាក់ព័ន្ធយន្តការគ្រប់គ្រងការបង្ការអគ្គីភ័យ និងបទល្មើសផ្សេងៗផងដែរ។

កថាខណ្ឌទី៣៖ និត្យានុកូលភាពនៃអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរី(២០០៨-បច្ចុប្បន្ន)

ជាទូទៅមុននិងចេញអាជ្ញាបណ្ណដល់គម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីណាមួយ គឺក្រសួងត្រូវធ្វើការត្រួតពិនិត្យទៅតាមលក្ខន្តិកៈដែលបានកំណត់ ហើយស្វែងរកព័ត៌មានលម្អិតដូចជា ប្រភពប្រាក់ចំណូលច្បាស់លាស់ ដើមទុនមានវត្ថុដាក់ធានា មានប្លង់ និងទ្រព្យផ្សេងៗទៀតដែលជួយគាំទ្រដល់គម្រោងនោះដែលទាំងនេះជាការការពារទាំងគម្រោង និងកម្មសិទ្ធិករនៅក្នុងបុរី។ គ្រប់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីទាំងអស់ត្រូវតែមានអាជ្ញាបណ្ណពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ សម្រាប់គម្រោងលំនៅឋាន។ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវធ្វើការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណត្រឹមត្រូវពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច និងធ្វើការបន្តអាជ្ញាបណ្ណចំពោះអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីរូបណា ដែលអាជ្ញាបណ្ណជិតអស់សុពលភាព។ ថែមទៀតនោះ ក៏មានការសុំព្យួរអាជ្ញាបណ្ណ ឬដកហូតអាជ្ញាបណ្ណ ក្នុងករណីណាមួយផងដែរ។

ដើម្បីបានដំណើរការអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍបុរីបាន គឺបុគ្គលអភិវឌ្ឍត្រូវធ្វើការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្ម អភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដែលអាជ្ញាបណ្ណគឺត្រូវបានបែងចែកជាពីរប្រភេទដូចជា ៖

- អាជ្ញាបណ្ណប្រភេទទី១ ត្រូវផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដែលដើមទុនផ្ទាល់ខ្លួនទាំងស្រុង និង/ឬប្រាក់កម្ចីពីគ្រឹះស្ថានធនាគារ និងហិរញ្ញវត្ថុនានា ដើម្បីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននិងអាចលក់លំនៅឋានដល់អ្នកប្រើប្រាស់នៅពេលបញ្ចប់ការសាងសង់ជាស្ថាពរ។
- អាជ្ញាបណ្ណប្រភេទទី២ ត្រូវផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដែលមានដើមទុនផ្ទាល់ខ្លួន និង/ឬប្រាក់កម្ចីពីគ្រឹះស្ថានធនាការ និងហិរញ្ញវត្ថុនានា និង/ឬដើមទុនដែលបានមកពីការកៀរគរធនធានហិរញ្ញវត្ថុជាមុនពីអ្នកទិញលំនៅឋាន ដើម្បីអភិវឌ្ឍលំនៅឋានជាបណ្តើរៗ និងអាចធ្វើប្រតិបត្តិការលក់លំនៅឋានដល់អ្នកប្រើប្រាស់ តាមលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់ក្នុងប្រការនេះ។[28]

រាល់ការត្រួតពិនិត្យ ឬ សម្រេចផ្តល់ ឬមិនផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណបន្តសុពលភាពអាជ្ញាបណ្ណជូនក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន គិតចាប់ពីថ្ងៃទទួលបានសំណុំឯកសារគ្រប់ចំនួន និងត្រឹមត្រូវ ក្រសួងមានរយៈពេលយ៉ាងយូរ៣០(សាមសិប)ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ។[29] បន្ថែមទៀតនោះ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអាចធ្វើការសុំប្តូរប្រភេទអាជីវកម្មរបស់ខ្លួនបានដោយធ្វើការ ស្នើសុំទៅក្រសួង។

[28] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ៧

[29] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ១១

បន្ទាប់ពីទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណហើយ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី អាចធ្វើការផ្សព្វផ្សាយពាណិជ្ជកម្មដោយបង្ហាញនូវព័ត៌មានមួយចំនួនដូចជាទីតាំងគម្រោង អាជ្ញាបណ្ណដែលខ្លួនបានបង្ហាញឈ្មោះគម្រោងដែលដាក់លក់ តម្លៃនៃប្រភេទលំនៅឋាននីមួយៗដែលត្រូវលក់ កាលបរិច្ឆេទនៃការចាប់ផ្តើម និងបញ្ចប់នៃគម្រោង និងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុ។ ប្រសិនបើអចលនវត្ថុនោះត្រូវបានជួលពីរដ្ឋ ឬឯកជនត្រូវបង្ហាញអំពីកាលបរិច្ឆេទផុតកំណត់នៃការជួលនោះ។[30]

[30] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ១៧

ជំពូកទី២
របបវិមជ្ឈការ/វិសហមជ្ឈការនៃការ
គ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី

ជំពូកទី២.
របបវិមជ្ឈការ/វិសហមជ្ឈការនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី

ជាគោលការណ៍របបវិមជ្ឈការនិងវិសហមជ្ឈការនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី គឺមានគោលបំណង់ជាយុទ្ធសាស្ត្រ២គឺ ពង្រឹងពង្រីកលទ្ធិប្រជាធិបតេយ្យសេរីពហុបក្សនៅមូលដ្ឋាន និងលើកកម្ពស់ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចនិងសង្គម និងជំរុញកិច្ចអភិវឌ្ឍមូលដ្ឋាន និងការកាត់បន្ថយភាពក្រីក្រតាមរយៈការបង្កលក្ខណៈ ឱ្យប្រជាជនចូលរួមក្នុងការធ្វើការសេចក្ដីសម្រេចចិត្តទាក់ទងនឹងតម្រូវការនានានៅមូលដ្ឋាន សំដៅលើកកម្ពស់ភាពជាម្ចាស់របស់សហគមន៍មូលដ្ឋានក្នុងការអភិវឌ្ឍបុរី។ ជារួមក្នុងការអនុវត្តនយោបាយរបបវិមជ្ឈការនិងវិសហមជ្ឈការរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាមានទស្សនវិស័យ ដើម្បីជំរុញឱ្យការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីនៅរដ្ឋបាលថ្នាក់ក្រោមជាតិ ត្រូវបានធ្វើឡើងតាមគោលការណ៍នៃរដ្ឋបាលឯកភាព សំដៅបង្កើត ជំរុញ និងធ្វើឱ្យមានចីរភាពដល់ការអភិវឌ្ឍតាមបែបប្រជាធិបតេយ្យនៅថ្នាក់ក្រោមជាតិ។ រាល់របបគ្រប់គ្រងវិមជ្ឈការនិងវិសហមជ្ឈការនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីបានកំណត់នូវវិធានរបបវិមជ្ឈការនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី(ផ្នែកទី១)និងរបបវិសហមជ្ឈការនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី(ផ្នែកទី២) និងករណីសិក្សាពីនីតិវិធីសុំអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរីបច្ចុប្បន្ន (ផ្នែកទី៣)។

ផ្នែកទី១៖ របបវិមជ្ឈការនៃការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរី

ជាធម្មតា ប្រសិនបើរដ្ឋណាមួយមានអ្នកដឹកនាំ និងគ្រប់គ្រងបានល្អ ដរាបនោះប្រជាពលរដ្ឋនៃប្រទេសនោះច្បាស់ជាទទួលបាននូវអត្ថប្រយោជន៍ច្រើនតែផ្ទុយទៅវិញបើការគ្រប់គ្រងមិនបានល្អវិញនោះនាំអោយប្រជាជន មានការខូចប្រយោជន៍ ខាតពេលវេលានិងបង់ខាតសោយហ៊ុយច្រើនក្នុងការធ្វើលិខិតស្នាមផ្សេងៗ ដូចជាការធ្វើលិខិតផ្សេងៗក្នុងការលក់ទិញ និងលិខិតផ្សេងៗទៀតដែលអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចសុទ្ធសឹងតែស្ថិតនៅក្នុងមជ្ឈឹមទាំងអស់។ ដូចនេះ ដើម្បីបំរើប្រយោជន៍ក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីដល់ប្រជាពលរដ្ឋ និងអោយស្របតាមនិន្នាការសកលលោក ដែលនិយមនូវលទ្ធិប្រជាធិបតេយ្យ រដ្ឋបាលកណ្ដាលត្រូវតែចែករំលែកអំណាចរបស់ខ្លួនទៅអោយសមូហភាពដែនដី ឬសមូហភាពមូលដ្ឋាន ដែលភាសាច្បាប់ហៅថា វិមជ្ឈការ។

សរុបមកវិមជ្ឈការគឺជាការប្រគល់បុគ្គលភាពគតិយុត្តរបស់រដ្ឋឱ្យទៅសមូហភាពដែនដី ទាំងឡាយណាដែលស្ថិតនៅក្រៅសមូហភាពរដ្ឋ ដើម្បីអោយសមូហភាពដែនដីនោះ មានស្វ័យភាពក្នុងការរៀបចំប្រជាជននៅក្នុងមូលដ្ឋានខ្លួនបានរីកចម្រើនទាំងខាងស្មារតី ទាំងខាងសម្ភារៈ។[31] និយាយរួមទៅវិមជ្ឈការសំដៅដល់ការពង្រឹងលទ្ធិប្រជាធិបតេយ្យនៅមូលដ្ឋាន និងពង្រីកស្វ័យភាពគ្រប់គ្រងលើជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាជននៅមូលដ្ឋាន ដែលរដ្ឋអំណាចឬអាជ្ញាធរកណ្ដាលមិនលូកដៃចូលទៅធ្វើជំនួសឡើយ ប៉ុន្តែរដ្ឋបាលកណ្ដាលគ្រាន់តែត្រួតពិនិត្យលើផ្លូវច្បាប់ដោយ

[31] ប្រធានបទស្ដីពី មជ្ឈការ សហជ្ឈការនិងវិមជ្ឈការ រៀបរៀងដោយ ឯកឧត្តម ឆៀត សុខ ប្រធានក្រុមប្រឹក្សាច្បាប់នៃអគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា ឆ្នាំ២០០៥

ប្រយោលក្នុងនាមអាណាព្យាបាលប៉ុណ្ណោះ។ ដូចនេះ របបវិមជ្ឈការនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីយើងសង្កេតឃើញថា ការគ្រប់គ្រងពីអាជ្ញាធរដែនដី ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍកម្ពុជា និងរដ្ឋបាលសុរិយោដីផងដែលក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន។ វិធាននៃរបបវិមជ្ឈការក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីបានកំណត់នូវ រដ្ឋបាលសុរិយោដីនិងការគ្រប់គ្រងអភិវឌ្ឍបុរី(កថាខណ្ឌទី១) អាជ្ញាធរដែនដី និងការគ្រប់គ្រងអភិវឌ្ឍបុរី(កថាខណ្ឌទី២)និងក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍកម្ពុជានិងការគ្រប់គ្រងអភិវឌ្ឍបុរី(កថាខណ្ឌទី៣)។

កថាខណ្ឌទី១៖ រដ្ឋបាលសុរិយោដី និងការគ្រប់គ្រងអភិវឌ្ឍបុរី

ជាគោលការណ៍រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវបានចាត់ទុកជាភ្នាក់ងារចំណុះទៅឱ្យក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ មានសមត្ថកិច្ចធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្មទ្រព្យ កសាងប្លង់សុរិយោដី ចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ចុះបញ្ជីដី និងផ្តល់ព័ត៌មានដល់ជនទាំងឡាយអំពីស្ថានភាពក្បាលដីទាក់ទងទៅនឹងប្រភេទ ទំហំ កម្មសិទ្ធិករ និងបន្ទុកផ្សេងដែលអាចមានលើក្បាលដី។[32]

១. ការអនុម័តប្លង់គោលអភិវឌ្ឍបុរី និងផែនការប្រើប្រាស់ដី

ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីឬប្លង់គោលអភិវឌ្ឍបុរី គឺជាផែនការដែលកំណត់អំពីចក្ខុវិស័យ និងយុទ្ធសាស្ត្រ រួមសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍរូបវន្ត និងកំណត់អំពីប្រភេទ តំបន់ (តំបន់អាចសាងសង់បាន និងតំបន់កម្រិតការសាងសង់) ព្រមទាំងបង្ហាញអំពីទម្រង់ទីក្រុង បណ្តាញហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទីក្រុង គមនាគមន៍សំខាន់ៗនៃទីក្រុង និងការធ្វើសមាហរណកម្ម រួមទាំងវិស័យបុរីផងដែរ។ ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីឬប្លង់គោលអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនូវគម្រោងអភិវឌ្ឍទីក្រុងទៅតាមលំដាប់អាទិភាព សម្រាប់រយៈពេលខ្លី មធ្យម និងវែង។ ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី គឺជាប្លង់ដែលត្រូវបានអនុម័តដោយស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច។[33] ចំពោះផែនការប្រើប្រាស់ដី គឺជាផែនការលម្អិតចេញពីប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី ដែលកំណត់អំពីប្រភេទដី និងតំបន់នៃការប្រើប្រាស់ដីនីមួយៗ កំណត់អំពីបទប្បញ្ញត្តិប្រើប្រាស់ដី ការអភិវឌ្ឍ ការអភិរក្ស និងបទប្បញ្ញត្តិសាងសង់ក្នុងតំបន់នីមួយៗ ព្រមទាំងកំណត់អំពីបណ្តាញគមនាគមន៍ និងការធ្វើសមាហរណកម្ម។ ផែនការប្រើប្រាស់ដីគឺជាផែនការដែលត្រូវបានអនុម័តដោយស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច។ ដូចនេះ រាល់ការអនុម័តប្លង់គោលអភិវឌ្ឍបុរី និងផែនការប្រើប្រាស់ដី គឺត្រូវបានអនុម័តដោយស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងចាត់ចែងតាមនីតិវិធីដែលច្បាប់បានកំណត់។

២.ការកសាងប្លង់សុរិយោដី ឬការចុះបញ្ជីក្បាលដីបុរី និងចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ

32 ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ មាត្រា២២៦

33 អនុក្រឹត្យស្តីពី នគរូបនីយកម្ម រាជធានី ក្រុងនិងទីប្រជុំជន ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា១២

ជាគោលការណ៍រដ្ឋបាលសុរិយោដី មានកាតព្វកិច្ចកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី។[34] ប្លង់សុរិយោដីគ្របដណ្តប់តំបន់ដែលបានធ្វើការវិនិច្ឆ័យ ដោយមានការកំណត់ព្រំប្រទល់កម្មសិទ្ធិសាធារណៈ ឬ/និងកម្មសិទ្ធិឯកជនទាំងអស់ ហើយមានបញ្ជាក់អំពីប្រភេទដី ដូចជា ដីដាំដុះ ដីព្រៃ ដីលិចទឹក ដីសម្រាប់សំណង់ឧស្សាហកម្ម និងដីសម្រាប់សាងសង់បុរីជាដើម។ ការកសាងប្លង់សុរិយោដីត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីដែលត្រូវចែងក្នុងអនុក្រឹត្យស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដីនិងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី។ ក្បាលដីកម្មសិទ្ធិនីមួយៗត្រូវមានលេខរបស់វា។ សៀវភៅគោលបញ្ជីដីបង្ហាញចំពោះលេខក្បាលដីកម្មសិទ្ធិនីមួយៗនូវឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ និងមធ្យោបាយនៃការធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្មក្បាលដី ការពិពណ៌នាអំពីកម្មសិទ្ធិ ទំហំ ក្បាលដី សេវភាព និងបន្ទុកផ្សេងៗលើក្បាលដី។ រាល់ការកែប្រែទិន្នន័យទាំងឡាយគឺត្រូវតែបានចុះបញ្ជីនៅពេលដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដីបានទទួលដំណឹងនេះ។ បញ្ជីនេះ ត្រូវបានកាន់កាប់ជា៣(បី) ច្បាប់ដែលមួយច្បាប់ត្រូវបានរក្សាទុកនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាលនិងពីរច្បាប់ទៀតត្រូវរក្សាទុកនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង និងស្រុក ខណ្ឌ។ សៀវភៅគោលបញ្ជីដីបង្ហាញចំពោះលេខប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនូវហ៊ីប៉ូតែក ការបញ្ចាំ ការដាក់ធានានិងការជួលរយៈពេលវែងដែលអាចដាក់បន្ទុកលើកម្មសិទ្ធិនោះ។

ប្លង់សុរិយោដីនិងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី មានតម្លៃត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់និងមានអានុភាពច្បាស់លាស់។ ប្លង់សុរិយោដីនិងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីមិនត្រូវមានការឆូតលុប ការសរសេរត្រួត ការកែ លើកលែងតែមានការបញ្ជាក់ច្បាស់លាស់។ រដ្ឋបាលសុរិយោដីគ្រប់លំដាប់ថ្នាក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ក្នុងការកាន់កាប់នូវបញ្ជីនឹងភាពជាក់លាក់នៃប្រតិបត្តិការសម្រង់សុរិយោដី និងកិច្ចការអភិរក្សឯកសារ។[35] ចំពោះក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរីត្រូវតែជាក្បាលដីតែមួយ ដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ឬសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ។ ក្នុងករណីដែលក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរីមានច្រើនក្បាលដីអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវធ្វើការបង្រួមក្បាលដីឱ្យទៅជាក្បាលដីតែមួយជាមុនសិន លើកលែងតែក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរី មានផ្លូវសាធារណៈ និង/ឬផ្លូវទឹកដែលមានទទឹងយ៉ាងតិច២ម៉ែត្រឆ្លងកាត់។ តួយ៉ាងនៅក្នុងករណីដែលក្បាល់ដីសម្រាប់សាងសង់បុរីនៅក្នុងឃុំ សង្កាត់ខុសៗគ្នាហើយក្បាលដីនៅជាប់គ្នាអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវធ្វើការបង្រួមក្បាលដីនៅក្នុងឃុំ សង្កាត់នីមួយៗដោយឡែកពីគ្នា ប៉ុន្តែអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវរក្សាទុកព្រំប្រទល់ រវាងឃុំ សង្កាត់ទាំងនោះ ជាលម្ហសាធារណៈស្របតាមបញ្ញត្តិនគរូបនីយកម្ម។ ជាក់ស្តែងក្នុងករណីដែលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត មានច្រើនប្រភេទលើប្លង់សរុបតែមួយ នៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនូវដីឡូត៍ ឬដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវស្នើសុំបំបែកក្បាលដីរបស់បុរីទៅជាដីឡូត៍ ទៅតាមប្រភេទនិងចំនួនដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់នីមួយៗផ្សេងទៀតស្របតាមប្លង់សរុបរបស់បុរី ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។ ការបង្រួមក្បាលដីនិងការបំបែកក្បាលដីត្រូវធ្វើឱ្យស្របតាមច្បាប់និងបទ

---

[34] ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ មាត្រា២៣៨

[35] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ មាត្រា២៣៩

បញ្ញត្តិជាធរមាន។[36] ចំពោះការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិវិញយើងឃើញថា រដ្ឋបាលសុរិយោដី អាចចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ហើយប៉ុន្តែក សលាកប័ត្រពត៌មាននិងលិខិតបញ្ជាក់សុរិយោដី អំពីប្រភេទ ស្ថានភាពគតិយុត្ត លក្ខណៈរូបនិងបន្ទុកនៃក្បាលដី ដោយផ្អែកលើឯកសារនិងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី។ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់អចលវត្ថុឬប័ណ្ណសម្គាល់កាន់កាប់អចលនវត្ថុត្រូវចេញឱ្យចំពោះតែកម្មសិទ្ធិករឬអ្នកមានសិទ្ធិស្របច្បាប់លើអចលវត្ថុនោះតែប៉ុណ្ណោះ។[37]

កថាខណ្ឌទី២៖ អាជ្ញាធរដែនដី និងការគ្រប់គ្រងអគិចខ្សប៉ុរី

១.តួនាទី និងភារកិច្ចនៃអាជ្ញាធរដែនដីចំពោះការគ្រប់គ្រងអគិចខ្សប៉ុរី

រាល់ការសាងសង់ឬរុះរើនិងអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាមុនពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចឬមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចលើកលែងតែការងារមួយចំនួនដែលបានកំណត់នៅក្នុងអនុក្រឹត្យនេះ។ រាល់ចម្លើយបដិសេធរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចឬមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច ចំពោះការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាត ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនិងមានបញ្ជាក់ពីមូលហេតុឱ្យបានច្បាស់លាស់។[38] មុននឹងធ្វើការសាងសង់ដែលមិនតម្រូវឱ្យមានលិខិតអនុញ្ញាតម្ចាស់សំណង់ត្រូវជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរជាមុនទៅ មេឃុំឬចៅសង្កាត់នៃទីតាំងដែលសំណង់នោះស្ថិតនៅ។ បែបបទនិងនីតិវិធីនៃការជូនដំណឹងជាមុនអំពីការងារសាងសង់មិនតម្រូវឱ្យមានលិខិតអនុញ្ញាតត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ ម៉្យាងវិញទៀតសំណុំឯកសារស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ត្រូវធ្វើជាភាសាខ្មែរ និងត្រូវមានភ្ជាប់ឯកសារបញ្ជាក់អំពីកម្មសិទ្ធិនិងសិទ្ធិកាន់កាប់ស្របច្បាប់នៃដីដែលសំណង់តាំងនៅ សលាកបត្រក្បាលដី គម្រោងប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម និងឯកសារបច្ចេកទេសផ្សេងទៀតសម្រាប់បម្រើឱ្យការងារសាងសង់។[39]

រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ត្រូវសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ក្នុងរយៈពេលយ៉ាងយូរ៤៥(សែសិបប្រាំ)ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលច្រកចេញចូលតែមួយនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ចេញបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យស្នើសុំនោះ។ អភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្តត្រូវសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ក្នុងរយៈពេលយ៉ាងយូរ២៥(ម្ភៃប្រាំ)ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលអង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្ត ចេញបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យស្នើសុំនោះ។ អភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ក្នុងរយៈពេលយ៉ាងយូរ១៥(ដប់ប្រាំ)ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលការិយាល័យច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌចេញ

[36] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី ១០ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៦

[37] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ មាត្រា២៤១ និងមាត្រា២៤២

[38] អនុក្រឹត្យលេខ២២៤អនក្រ.បកស្តីពី លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ឆ្នាំ២០២០ មាត្រា៨

[39] អនុក្រឹត្យលេខ២២៤អនក្រ.បកស្តីពី លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ឆ្នាំ២០២០ មាត្រា១៧ និងមាត្រា១៨

បង្កាន់ដៃទទួលពាក្យស្នើសុំនោះ។[40] ដូច្នោះរាល់បែបបទនិងបរិបទនៃការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដោយរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់។ បែបបទនិងបរិបថនៃការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដោយអភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ក្រោយការពិគ្រោះយោបល់ជាមួយរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងមហាផ្ទៃ។

២.តួនាទីនិងភារកិច្ចនៃអាជ្ញាធរដែនដីចំពោះការដាក់តែងប្លង់គោលនិងផែនការប្រើប្រាស់ដី

❖ .ការដាក់តែងប្លង់គោល និងផែនការប្រើប្រាស់ដី ថ្នាក់រាជធានី

នៅថ្នាក់រាជធានីមានប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់រាជធានី។ ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់រាជធានីត្រូវបានផ្តួចផ្តើមនិងរៀបចំដោយគណៈកម្មាធិការរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មថ្នាក់រាជធានី និងសម្របសម្រួលដោយគណៈកម្មាធិការរៀបចំដែនដីនិងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់ជាតិ(គ.ដ.ន.ជ)។ ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់រាជធានីត្រូវសម្រេចដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់ដោយអនុក្រឹត្យ។ ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីនេះ ត្រូវមានចក្ខុវិស័យសម្រាប់រយៈពេលយ៉ាងតិច២០(ម្ភៃ)ឆ្នាំខាងមុខ និងអាចធ្វើការកែសម្រួលក្នុងរយៈពេល៥(ប្រាំ)ឆ្នាំម្តង។ នីតិវិធីលំអិតស្តីពីការរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់រាជធានីត្រូវកំណត់ដោយសេចក្តីសម្រេចរបស់ប្រធាន គ.ដ.ន.ជ។[41]

គណៈកម្មការរៀបចំដែនដីនិងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់រាជធានី មានតួនាទីនិងភារកិច្ចដូចតទៅ ៖

- ផ្តួចផ្តើមនិងរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់រាជធានី
- ត្រួតពិនិត្យ តាមដាន និងជំរុញការអនុវត្តប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់រាជធានី ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ខណ្ឌ និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់សង្កាត់ ឱ្យមានប្រសិទ្ធិភាពនិងចំទិសដៅ
- ដឹកនាំពិគ្រោះយោបល់ សម្របសម្រួលជាមួយក្រសួង ស្ថាប័ន ក្រុមប្រឹក្សា និងអង្គភាពពាក់ព័ន្ធ ក្នុងការរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់រាជធានី
- ពិនិត្យនិងផ្តល់យោបល់ជូនក្រុមប្រឹក្សារាជធានី លើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់រាជធានី លើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ខណ្ឌ និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់សង្កាត់
- ស្នើសុំការយល់ព្រមពី គ.ដ.ន.ជ ចំពោះប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់រាជធានី
- ស្នើសុំការសម្រេចពី គ.ដ.ន.ជ លើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ខណ្ឌ

[40] អនុក្រឹត្យលេខ២២៤អនក្រ.បកស្តីពី លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ឆ្នាំ២០២០ មាត្រា១៨

[41] អនុក្រឹត្យស្តីពីការបង្កើតគណៈកម្មការរៀបចំដែនដី និងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ មាត្រា៤

- កែសម្រួលនឹងធ្វើបច្ចុប្បន្នកម្ម លើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់រាជធានីទៅតាមរយៈពេលកំណត់
- ធ្វើរបាយការណ៍ប្រចាំឆមាសនិងប្រចាំឆ្នាំជូន គ.ដ.ន.ជ អំពីលទ្ធផលនៃការអនុវត្តការងារ
- លើកផែនការសកម្មភាពនឹងគម្រោងថវិការប្រចាំឆ្នាំ សម្រាប់រៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់រាជធានី
- បំពេញភារកិច្ចដែលពាក់ព័ន្ធនិងការងាររៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់រាជធានី
- អនុវត្តភារកិច្ចផ្សេងៗទៀតដែល គ.ដ.ន.ជ ប្រគល់ជូន។[42]

❖ **.តាក់តែងប្លង់គោល និងផែនការប្រើប្រាស់ដី ថ្នាក់ខេត្ត**

នៅថ្នាក់ខេត្ត មានផែនការរៀបចំដែនដីថ្នាក់ខេត្ត។ ផែនការរៀបចំដែនដីថ្នាក់ខេត្តត្រូវផ្ដួចផ្ដើមនិងរៀបចំឡើងដោយគណៈកម្មការធិការរៀចំដែនដីនិងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់ខេត្ត ដោយមានការឯកភាពពីក្រុមប្រឹក្សាខេត្ត។ ផែនការរៀបចំដែនដីថ្នាក់ខេត្ត ត្រូវសុំការយល់ព្រមពី គ.ដ.ន.ជ និងសម្រេចដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់ដោយអនុក្រឹត្យ។ ផែនការរៀចំដែនដីថ្នាក់ខេត្ត ត្រូវមានចក្ខុវិស័យសម្រាប់រយៈពេលយ៉ាងតិច២០(ម្ភៃ)ឆ្នាំនិងអាចធ្វើការកែសម្រួលក្នុងរយៈពេល៥(ប្រាំ)ឆ្នាំម្ដង។ នីតិវិធីលំអិតស្ដីពីការរៀបចំផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ខេត្តត្រូវកំណត់ដោយសេចក្ដីសម្រេចរបស់ប្រធាន គ.ដ.ន.ជ។[43]

គណៈកម្មាធិការរៀចំដែនដីនិងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់ខត្តមានតួនាទីនិងភារកិច្ចដូចតទៅៈ

- ផ្ដួចផ្ដើមនិងរៀបចំផែនការរៀបចំដែនដីថ្នាក់ខេត្ត
- ត្រួតពិនិត្យ តាមដាន និងជំរុញការអនុវត្ត ផែនការរៀបចំដែនដីថ្នាក់ខេត្ត ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុង ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ស្រុក និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ឃុំ សង្កាត់ ឱ្យមានប្រសិទ្ធិភាពនិងចំទិសដៅ
- ដឹកនាំពិគ្រោះយោបល់ សម្របសម្រួលជាមួយក្រសួង ស្ថាប័ន ក្រុមប្រឹក្សា និងអង្គភាពពាក់ព័ន្ធ ក្នុងការរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការរៀចំដែនដីថ្នាក់ខេត្ត
- ពិនិត្យនិងផ្ដល់យោបល់ជូនក្រុមប្រឹក្សាខេត្ត លើផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ខេត្ត លើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុង លើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ស្រុក និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ឃុំ សង្កាត់
- ស្នើសុំការយល់ព្រមពី គ.ដ.ន.ជ លើផែនការរៀចំដែនដីថ្នាក់ខេត្ត

[42] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការបង្កើតគណៈកម្មការរៀបចំដែនដី និងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ មាត្រា៥

[43] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការបង្កើតគណៈកម្មការរៀបចំដែនដី និងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ មាត្រា៦

- ស្នើសុំការសម្រេចពី គ.ដ.ន.ជ លើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុង និងលើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ស្រុក
- ពិនិត្យ កែសម្រួលនឹងធ្វើបច្ចុប្បន្នកម្ម លើផែនការរៀបចំដែនដីថ្នាក់ខេត្តតាមរយៈពេលកំណត់
- ធ្វើរបាយការណ៍ប្រចាំឆមាសនិងប្រចាំឆ្នាំជូន គ.ដ.ន.ជ អំពីលទ្ធផលនៃការអនុវត្តការងារ
- លើកផែនការសកម្មភាពនឹងគម្រោងថវិការប្រចាំឆ្នាំ សម្រាប់រៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ខេត្ត
- បំពេញភារកិច្ចដែលពាក់ព័ន្ធនិងការងាររៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ខេត្ត និងផែនការប្រើប្រាស់ដីក្នុងក្របខណ្ឌថ្នាក់ខេត្ត
- អនុវត្តភារកិច្ចផ្សេងៗទៀតដែល គ.ដ.ន.ជ ប្រគល់ជូន។[44]

❖ . **ការតាក់តែងប្លង់គោល និងផែនការប្រើប្រាស់ដី ថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ**

❖ **ថ្នាក់ក្រុង**

គណៈកម្មាធិការរៀបចំដែនដី និងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់ក្រុង មានតួនាទីនិងភារកិច្ចដូចខាងក្រោម៖

- ផ្តួចផ្តើមនិងរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុង
- ត្រួតពិនិត្យ តាមដាន និងជំរុញការអនុវត្តប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុង និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់សង្កាត់ ឱ្យមានប្រសិទ្ធិភាពនិងចំទិសដៅ
- ដឹកនាំពិគ្រោះយោបល់ សម្របសម្រួលជាមួយក្រសួង ស្ថាប័ន ក្រុមប្រឹក្សា និងអង្គភាពពាក់ព័ន្ធ ក្នុងការរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុង
- ពិនិត្យនិងផ្តល់យោបល់ជូនក្រុមប្រឹក្សាក្រុង លើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុង និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់សង្កាត់
- កែសម្រួលនឹងធ្វើបច្ចុប្បន្នកម្ម លើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុងទៅតាមរយៈពេលកំណត់
- ធ្វើរបាយការណ៍ប្រចាំឆមាសនិងប្រចាំឆ្នាំជូន គណៈកម្មាធិការរៀបចំដែនដីនិងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់ខេត្ត អំពីលទ្ធផលនៃសកម្មភាពការងាររបស់ខ្លួន
- លើកផែនការសកម្មភាពនឹងគម្រោងថវិការប្រចាំឆ្នាំ សម្រាប់រៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុង

[44] អនុក្រឹត្យស្តីពីការបង្កើតគណៈកម្មការរៀបចំដែនដី និងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ មាត្រា៧

- បំពេញភារកិច្ចដែលពាក់ព័ន្ធនិងការងាររៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីក្នុងក្របខណ្ឌថ្នាក់ក្រុង
- អនុវត្តភារកិច្ចផ្សេងៗទៀតដែល គណៈកម្មាធិការរៀបចំដែនដីនិងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ប្រគល់ជូន។

❖ **ថ្នាក់ស្រុក**

គណៈកម្មាធិការរៀបចំដែនដី និងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់ស្រុក មានតួនាទីនិងភារកិច្ចដូចខាងក្រោមៈ

- ផ្តួចផ្តើមនិងរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី ថ្នាក់ស្រុក
- ត្រួតពិនិត្យ តាមដាន និងជំរុញការអនុវត្តប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី ថ្នាក់ស្រុក និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ឃុំ ឱ្យមានប្រសិទ្ធិភាពនិងចំទិសដៅ
- ដឹកនាំពិគ្រោះយោបល់ សម្របសម្រួលជាមួយការិយាល័យ និងអង្គភាពពាក់ព័ន្ធ ក្នុងការរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ស្រុក
- ពិនិត្យនិងផ្តល់យោបល់ជូនក្រុមប្រឹក្សាស្រុក លើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ស្រុក និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ឃុំ
- កែសម្រួលនឹងធ្វើបច្ចុប្បន្នកម្ម លើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ស្រុកទៅតាមរយៈពេលកំណត់
- ធ្វើរបាយការណ៍ប្រចាំឆមាសនិងប្រចាំឆ្នាំជូន គណៈកម្មាធិការរៀចំដែនដីនិងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់ស្រុកអំពីលទ្ធផលនៃសកម្មភាពការងាររបស់ខ្លួន
- លើកផែនការសកម្មភាពនឹងគម្រោងថវិការប្រចាំឆ្នាំ សម្រាប់រៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ស្រុក
- បំពេញភារកិច្ចដែលពាក់ព័ន្ធនិងការងាររៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីក្នុងក្របខណ្ឌថ្នាក់ស្រុក
- អនុវត្តភារកិច្ចផ្សេងៗទៀតដែល គណៈកម្មាធិការរៀបចំដែនដីនិងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ប្រគល់ជូន។

❖ **ថ្នាក់ខណ្ឌ**

គណៈកម្មាធិការរៀបចំដែនដី និងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់ស្រុក មានតួនាទីនិងភារកិច្ចដូចខាងក្រោមៈ

- ផ្តួចផ្តើមនិងរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី ថ្នាក់ខណ្ឌ
- ត្រួតពិនិត្យ តាមដាន និងជំរុញការអនុវត្តប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ខណ្ឌ និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់សង្កាត់ ឱ្យមានប្រសិទ្ធិភាពនិងចំទិសដៅ

- ដឹកនាំពិគ្រោះយោបល់ សម្របសម្រួលជាមួយការិយាល័យ និងអង្គភាពពាក់ព័ន្ធ ក្នុងការរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ស្រុក
- ពិនិត្យនិងផ្តល់យោបល់ជូនក្រុមប្រឹក្សាស្រុក លើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ស្រុក និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ខណ្ឌ
- កែសម្រួលនឹងធ្វើបច្ចុប្បន្នកម្ម លើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ខណ្ឌទៅតាមរយៈពេលកំណត់
- ធ្វើរបាយការណ៍ប្រចាំឆមាសនិងប្រចាំឆ្នាំជូន គណៈកម្មាធិការរៀបចំដែនដីនិងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់ខណ្ឌ អំពីលទ្ធផលនៃសកម្មភាពការងាររបស់ខ្លួន
- លើកផែនការសកម្មភាពនឹងគម្រោងថវិការប្រចាំឆ្នាំ សម្រាប់រៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី ថ្នាក់ខណ្ឌ
- បំពេញភារកិច្ចដែលពាក់ព័ន្ធនិងការងាររៀបចំកសាងប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីក្នុងក្របខណ្ឌថ្នាក់ខណ្ឌ
- អនុវត្តភារកិច្ចផ្សេងៗទៀតដែល គណៈកម្មាធិការរៀបចំដែនដីនិងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ប្រគល់ជូន។

កថាខណ្ឌទី៣៖ ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា និងការគ្រប់គ្រងអភិវឌ្ឍបុរី

ជាគោលការណ៍ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍកម្ពុជាសំដៅអង្គការមានសមត្ថកិច្ចនិងជាច្រកចេញចូលតែមួយគត់ក្នុងការទទួលបន្ទុកការងារនីតិសម្បទា អភិវឌ្ឍដីនិងការវិនិយោគ។ ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ជាសេនាធិការរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ក្នុងការពិនិត្យនិងសម្រេចការងារនីតិសម្បទា និងអភិវឌ្ឍន៍និងការវិនិយោគ។[45] រាល់វិវាទដែលកើតមានឡើងត្រូវស្ថិតនៅក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា មុននិងឈានទៅដល់តុលាការគឺត្រូវស្ថិតនៅក្រោមនីតិវិធីរបស់ ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជានេះជាមុនសិនទើបអាចទៅដល់តុលាការមានសមត្ថកិច្ច។ ដោយយោងតាបបទដ្ឋានគតិយុត្តដែលគ្រប់គ្រងទៅលើស្ថាប័ននេះ បានបង្ហាញឱ្យឃើញថា វិវាទដែលទាក់ទងទៅនឹងគម្រោងវិនិយោគមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ ពាក់ព័ន្ធទៅនឹងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដែលមានចែងក្នុងច្បាប់នេះ លើកលែងតែករណីទាក់ទងនឹងវិវាទដីធ្លី ត្រូវដោះស្រាយសម្រុះសម្រួលតាមដែលអាចធ្វើទៅបានតាមរយៈការពិគ្រោះគ្នារវាងក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា អ្នកវិនិយោគ និងភាគីណាមួយផ្សេងទៀតដែលពាក់ព័ន្ធក្នុងវិវាទ។[46]

១.តួនាទីនិងភារកិច្ចនៃក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាចំពោះវិស័យបុរី

១.១. ការផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគលើវិស័យបុរី

ការអនុញ្ញាតពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា គឺត្រូវអនុលោមទៅតាមមាត្រា៣នៃច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា និងមាត្រា២នៃអនុក្រឹត្យនេះ អ្នកវិនិយោគដែលចង់បានទទួលការលើកទឹកចិត្តត្រូវមានការអនុញ្ញាត

[45] អនុក្រឹត្យលេខ៨៨ អនក្រ.បក ស្តីពីការអនុវត្តន៍ ច្បាប់វិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៤ មាត្រា៣

[46] អនុក្រឹត្យលេខ៨៨ អនក្រ.បក ស្តីពីការអនុវត្តន៍ច្បាប់វិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា២៩

ជាមុនពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា។ រាល់សហគ្រាសវិនិយោគបុរីដែលមានស្រាប់ គឺមានន័យថា សហគ្រាសវិនិយោគដែលបានបង្កើតឡើងរួចមកហើយមុនកាលបរិច្ឆេទនៃប្រសិទ្ធភាពមានអនុក្រឹត្យនេះដោយពុំគិតថា តើសហគ្រាសវិយោគនោះបានចាប់ផ្តើមក្តី ឬពុំទាន់ចាប់ផ្តើមក្តីនូវប្រតិបត្តិការពាណិជ្ជកម្មរបស់ខ្លួននៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ហើយដែលប្រាថ្នាចង់បានការលើកទឹកចិត្តវិនិយោគត្រូវតែរៀបចំសំណុំបែបបទដាក់ពាក្យសុំនៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា។ ការដាក់ពាក្យសុំឬការផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគលើវិស័យបុរីក្នុងករណីនេះគឺគ្រប់បែបបទបន្ថែមសម្រាប់ការលើកទឹកចិត្តតែប៉ុណ្ណោះ។ ការផ្តល់ឬកាលសុំអាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគលើវិស័យបុរីដែលបានបំពេញបែបបទត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់គ្រាន់ត្រូវចុះហត្ថលេខា និងដាក់ដោយអ្នកដាក់ពាក្យសុំ ឬដោយតំណាងពេញសិទ្ធិម្នាក់របស់អ្នកដាក់ពាក្យសុំ ហើយត្រូវដាក់នៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ដើម្បីពិនិត្យនិងសម្រេច ។ លិខិតប្រគល់សិទ្ធិត្រូវជាលិខិតដែលមានសុពលភាព ហើយត្រូវភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំនេះ។[47]ដូចនេះរាល់លក្ខខណ្ឌដែលតម្រូវសម្រាប់ការផ្តល់និងការសុំអាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគលើវិស័យបុរី គឺត្រូវបំពេញបែបបទត្រឹមត្រូវនិងគ្រប់គ្រាន់មានឯកសារដូចជាៈ

- ពាក្យសុំមានការបំពេញ ពេញលេញមួយ មានទម្រង់ដូចដែលត្រូវបានកំណត់ដោយក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខាដោយតំណាងពេញសិទ្ធិម្នាក់របស់អ្នកដាក់ពាក្យសុំនោះ ភ្ជាប់ជាមួយលិខិតប្រគល់សិទ្ធិដែលមានសុពលភាព។
- លិខិតមួយច្បាប់រៀបរាប់អំពីគោលបំណង់របស់អ្នកដាក់ពាក្យសុំ ដើម្បីវិនិយោគនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ព្រមជាមួយនិងការរៀបរាប់សង្ខមអំពីអ្នកវិនិយោគគម្រោងនោះដែលបានធ្វើឡើងចំពោះក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា។
- ឯកសារពាក់ព័ន្ធដល់ការបង្កើតសហគ្រាសវិនិយោគនោះ ដូចជាអនុសាធារណៈនិងលក្ខន្តិកៈរបស់សហគ្រាសស្របច្បាប់ជាធរមាននៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។
- ការសិក្សាអំពីសមិទ្ធលទ្ធភាពលំអិតទាំងខាងសេដ្ឋកិច្ច ទាំងខាងបច្ចេកទេសនៃការវិនិយោគរបស់សហគ្រាសរួមទាំងការសង្ខេបអំពីបច្ចេកវិទ្យាផលិតរបស់សហគ្រាសវិនិយោគនោះផង។
- ព័ត៌មានផ្សេងៗទៀតទាក់ទងទៅនឹងការវិនិយោគ ដែលដាក់ស្នើនោះតាមការតម្រូវជាយថាហេតុរបស់ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា។[48]

១.២.ការដកហូតអាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគលើវិស័យបុរី

ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាត្រូវជូនដំណឹងអំពីសេចក្តីសម្រេចរបស់ខ្លួនចំពោះការផ្តល់ការអនុញ្ញាត ឬការបដិសេធពាក្យសុំក្នុងរយៈពេលយ៉ាងយូរ៤៥(សែសិប)ប្រាំថ្ងៃ)នៃថ្ងៃធ្វើការដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍

[47] អនុក្រឹត្យលេខ៥៨ អនក្រ.បក ស្តីពីការអនុវត្តន៍ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា៥

[48] អនុក្រឹត្យលេខ៥៨ អនក្រ.បក ស្តីពីការអនុវត្តន៍ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា៦ ចំណុច៦.១

កម្ពុជាបានទទួលពាក្យសុំដែលបានបំពេញបែបបទត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់គ្រាន់។ ការយល់ព្រមអោយវិនិយោគលើវិស័យបុរីត្រូវជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដោយក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា តាមរយៈការចេញអាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគអោយដល់អ្នកដាក់ពាក្យសុំនោះ។ ការបដិសេធពាក្យសុំក៏ត្រូវជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដោយបញ្ជាក់ច្បាស់ពីមូលហេតុនៃការបដិសេធនោះពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាផងដែរ។[49]

ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាមានអំណាចដកហូតមកវិញនូវសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍ទាំងស្រុង ឬមួយផ្នែកព្រមទាំងរឹបអូសប្រាក់តំកល់ក្នុងករណីដូចតទៅៈ

- គម្រោងវិនិយោគបុរីនេះ មិនត្រូវបានអនុវត្តស្របទៅតាមតារាងពេលវេលា ដែលបានបញ្ជាក់ក្នុងពាក្យសុំ និងប្រសិនបើពុំបានចាប់ផ្តើមធ្វើដំណើរការអនុវត្តន៍គម្រោងវិនិយោគក្នុងរយៈពេល៦ខែ(ប្រាំមួយខែបន្ទាប់ពីការចេញអោយនូវអាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគរួចមក។
- ដើមទុនបង្ហាញចំនួន ២៥%(ម្ភៃប្រាំភាគរយ) នៃដើមទុនចុះបញ្ជីដែលបានប្រកាសក្នុងពាក្យសុំនៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ឬទំនិញជាទុនដែលមានតម្លៃសមមូលមិនត្រូវបានតំកល់ក្នុងរយៈពេល៣០(សាមសិប)ថ្ងៃ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលបានអនុញ្ញាតមក
- ដើមទុនវិនិយោគសរុបដែលមិនទាន់បានប្រើប្រាស់គ្រប់ក្នុងរយៈពេល ៣(បី)ឆ្នាំ បន្ទាប់ពីថ្ងៃបង្កើតសហគ្រាសវិនិយោគនោះមក
- ប្រាក់តំកល់ដែលមានចែងក្នុង ៧.១.២ ត្រូវចាត់ទុកជាសម្បត្តិរដ្ឋ ដោយស្វ័យប្រវត្តិបើសហគ្រាសវិនិយោគមិនបានអនុវត្តគម្រោងក្នុងរយៈពេល ០៦(ប្រាំមួយ)ខែបន្ទាប់ពីបានទទួលអាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគ
- សហគ្រាស់វិនិយោគណាមិនបានជូនដំណឹងអំពីការផ្លាស់ប្តូរនាមករណ៍ឬអាស័យដ្ឋានដល់ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាក្នុងរយៈពេល១០(ដប់)ថ្ងៃមុនការផ្លាស់ប្តូរ
- សហគ្រាសប្តូរមុខសញ្ញាផលិតអាជីវកម្ម ដោយមិនបានសុំការអនុញ្ញាតពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា
- សហគ្រាស់រំលាយបញ្ចូលជាមួយសហគ្រាសដទៃ ឬផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ
- យោងតាមសំណើពីស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចលើមូលហេតុមានការរំលោភធ្ងន់ធ្ងរលើច្បាប់ជាធរមាន។
- ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាត្រូវជូនដំណឹងដល់អ្នកវិនិយោគបុរីជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ នូវសេចក្តីសម្រេចរបស់ខ្លួន ចំពោះការដកហូតមកវិញនូវសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍ទាំងស្រុង ឬមួយផ្នែក។

មុនធ្វើការដកហូតមកវិញនូវសិទ្ធិនិងផលប្រយោជន៍ទាំងស្រុង ឬមួយផ្នែកក្រោយពេលធ្វើសេចក្តីជូនដំណឹងដល់សហគ្រាសរួចហើយ ហើយសហគ្រាសមិនបានឆ្លើយតបទៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាវិញឱ្យទាន់ពេលវេលាកំណត់ ៣០(សាមសិប០ថ្ងៃ នោះក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាត្រូវអនុវត្តតាមវិធានដូចតទៅៈ

[49] អនុក្រឹត្យស្តីពីលេខ៨៨ អនក្រ.បកស្តីពី ការអនុវត្តន៍ច្បាប់វិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា៧ចំណុច៧.១ និង៧.៣

– ធ្វើលិខិតរំលឹកដល់សហគ្រាសម្តងទៀត ១៥ថ្ងៃ
– ធ្វើលិខិតព្រមានដល់សហគ្រាសម្តងទៀត ១៥ថ្ងៃ
– ធ្វើការពិន័យដោយព្យួរសិទ្ធិនិងផលប្រយោជន៍ក្នុងរយៈពេល៦០ថ្ងៃ
– ធ្វើការដកហូតសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍ជាស្ថាពរ ។

២.តួនាទី និងភារកិច្ចនៃអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្តក្រុងចំពោះវិស័យបុរី

ចំពោះការបង្កើតអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្ត ក្រុងចំពោះវិស័យបុរីយើងឃើញមានការអនុម័តនៃអនុក្រឹត្យលេខ១៥ ដល់លេខ៣៨ផងដែរ ហើយបាននិយាយពាក់ព័ន្ធទៅនឹងអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្ត ក្រុងនានានៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ជាក់ស្តែងអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្ត ក្រុងក៏មានតួនាទីនិងភារកិច្ចក្នុងការគ្រប់គ្រងចំពោះវិស័យបុរីដូចជា៖

– អនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្ត ក្រុង ត្រូវមានលេខាធិការមួយ សម្រាប់ដោះស្រាយការងារប្រចាំថ្ងៃរបស់ខ្លួន ដឹកនាំដោយអនុប្រធានអចិន្ត្រៃយ៍ នៃអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្ត ក្រុង
– អនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្ត ក្រុង មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ជាផ្លូវការនូវត្រាដោយឡែក សម្រាប់ដំណើរការការងាររបស់ខ្លួន
– អនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្ត ក្រុង ត្រូវដំណើរការងារទៅតាមនីតិវិធីនៃច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្នុងការចុះបញ្ជីសំណើរវិនិយោគរបស់ក្រុមហ៊ុនថ្មី ជាគម្រោងវិនិយោគមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់
– អនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្ត ក្រុង ត្រូវផ្តល់ឯកសារពាក់ព័ន្ធនឹងគម្រោងវិនិយោគមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់មកក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា /គណៈកម្មាធិការនិយោគកម្ពុជា បានចុះបញ្ជីវិនិយោគរួចជាស្រេចដើម្បីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា/គណៈកម្មាធិការវិនិយោគកម្ពុជាពិនិត្យនិងផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តលើសំណើនាំចូលរបស់អ្នកវិនិយោគ។[50]
– ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាត្រូវចេញបទប្បញ្ញត្តិ ស្តីពីការណែនាំអនុវត្តជាក់ស្តែង និងធ្វើការបណ្តុះបណ្តាលមុខជំនាញដល់អនុគណៈកម្មាធិការវិនិយោគខេត្ត ក្រុង ដើម្បីធានាឱ្យដំណើរការនៃយន្តការនេះប្រព្រឹត្តទៅមានភាពរលូន និងមានប្រសិទ្ធិភាពខ្ពស់

[50] អនុក្រឹត្យលេខ១៥ដល់លេខ៣៨ស្តីពីការបង្កើតអនុគណៈកម្មាធិការវិនិយោគខេត្ត ក្រុង ឆ្នាំ២០០៥ មាត្រា២ មាត្រា៣ និងមាត្រា៤

- អនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្ត ក្រុង ត្រូវធ្វើរបាយការណ៍ប្រចាំខែមកក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា/គណៈកម្មាធិការវិនិយោគកម្ពុជា ដើម្បីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា/គណៈកម្មាធិការវិនិយោគកម្ពុជា មានមូលដ្ឋានគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់ធ្វើរបាយការណ៍ជូនរដ្ឋាភិបាល។[51]

ផ្នែកទី២៖ របបវិសហមជ្ឈការនៃការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរី

ជាគោលការណ៍វិសហមជ្ឍការ គឺជាការប្រគល់បុគ្គលភាពគតិយុត្តរបស់រដ្ឋអោយទៅសមូហភាពដែនដីទាំងឡាយណាដែលស្ថិតនៅក្រោមសហមូហភាពរដ្ឋ ដើម្បីឱ្យសមូហភាពដែនដីនោះ មានស្វ័យភាពក្នុងការរៀបចំប្រជាជននៅក្នុងមូលដ្ឋានខ្លួនបាន។

នៅក្នុងក្របខណ្ឌនៃការគ្រប់គ្រងលើវិស័យបុរីនៅកម្ពុជា យើងសង្កេតឃើញពីរបៀបរបបនៃការគ្រប់គ្រងគឺបែងចែកទៅតាមលំដាប់ថ្នាក់។ ក្នុងន័យនេះដែលសញ្ញាណមួយដែលធ្វើឱ្យយើងអាចសន្និតបានថាការគ្រប់គ្រងអនុវត្តតាមរបៀបវិសហមជ្ឍការ ដែលមានន័យថាគឺជាការបែងចែកអំណាចពីថ្នាក់លើទៅថ្នាក់ក្រោម។ ជាក់ស្តែងបើយើងក្រឡេកទៅមើលរបបនៃការផ្តល់ជូននូវលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ គឺមានការបែងចែកតួនាទីនៃការផ្តល់ជូនលិខិត ពោលគឺពុំមែនស្ថិតនៅក្នុងកណ្តាប់ដៃរបស់ក្រសួងទាំងអស់ទេ គឺគេផ្តល់អំណាចទៅកាន់អាជ្ញាធរមូលដ្ឋានទៅតាមទំហំដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់។ ជាងនេះទៅទៀត អំណាចនៃការគ្រប់គ្រងក៏ដូច្នេះដែរ ស្ថាប័នធ្វើការចែករំលែកនៃសិទ្ធិអំណាចប្រគល់ទៅឱ្យថ្នាក់ក្រោមដើម្បីធ្វើការគ្រប់គ្រង ក្នុងគោលបំណង់ធានាបាននូវប្រសិទ្ធិភាពនៃការគ្រប់គ្រងមួយមានភាពល្អប្រសើរ និងមានភាពសុខដុមនីយកម្មនៃការសាងសង់។ ដូចនេះដើម្បីយល់ដឹងឱ្យកាន់តែច្បាស់ក្រុមខ្ញុំ និងធ្វើការសិក្សាទៅលើតួនាទីនិងភារកិច្ចរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដី អាជ្ញាធរដែនដីនិងក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាផងដែរ។ វិធាននៃរបបវិសហមជ្ឍការនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីបានកំណត់នូវ តួនាទីនិងសមត្ថកិច្ចនៃរដ្ឋបាលសុរិយោដី (កថាខណ្ឌទី១) តួនាទីនិងសមត្ថកិច្ចនៃអាជ្ញាធរដែនដី (កថាខណ្ឌទី២) និងតួនាទីនិងសមត្ថកិច្ចនៃក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា(កថាខណ្ឌទី៣)។

កថាខណ្ឌទី១៖ តួនាទី និងសមត្ថកិច្ចនៃរដ្ឋបាលសុរិយោដី

រដ្ឋបាលសុរិយោដីមានតួនាទីនិងសមត្ថកិច្ចដូចតទៅ៖[52]

- ធ្វើការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធតាមបញ្ញត្តិនៃអនុក្រឹត្យស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដីនិងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី
- ធ្វើការពង្រឹងការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ តាមនីតិវិធីដែលនិងបញ្ញត្តិដោយអនុក្រឹត្យ

[51] អនុក្រឹត្យលេខ១៥ដល់លេខ៣៨ស្តីពីការបង្កើតអនុគណៈកម្មាធិការវិនិយោគខេត្ត ក្រុង ឆ្នាំ២០០៥ មាត្រា៩

[52] ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ មាត្រា២២៩

- អនុវត្តការអង្កេតវាស់វែងសុរិយោដីនៃក្បាលដីរួមមាន ការកំណត់ព្រំដី ការបំបែកក្បាលដី ការបង្រួមក្បាលដី និងការកែតម្រូវព្រំប្រទល់នៃក្បាលដី និងជាទូទៅរាល់ការប្រែប្រួលអំពីទំហំដែលបណ្តាលមកពីធម្មជាតិឬដោយស្ម័គ្រចិត្ត
- កសាងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីហើយធ្វើលេខាចារិកឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករនិងរាល់ទិន្នន័យ ដែលប្រមូលបានទាក់ទងទៅនឹងលក្ខណៈរូប ទំហំ និងអត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុទាំងនោះ
- ធ្វើចរន្តការនូវរាល់ការផ្លាស់ប្តូរប្រែប្រួលទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិដែលកើតឡើងដោយកិច្ចសន្យាផ្ទេរដូចជា ការលក់ ការឱ្យ ការដូរ សន្តតិកម្មឬពាក់ព័ន្ធនឹងការដូរ ប្រភេទឬស្ថានភាពនៃដីដូចជា ការសាងសង់ការចាក់បំពេញដី ការជីកកកាយយកដីជាដើម
- អភិរក្សនូវរាល់ឯកសារសុរិយោដីដែលមានប្លង់សុរិយោដី បញ្ជីឈ្មោះ កម្មសិទ្ធិករ សៀវភៅគោលបញ្ជីដីនិងរាល់ឯកសារគតិយុត្តទាក់ទងនឹងក្បាលដីនីមួយៗ
- ចេញវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុជូនកម្មសិទ្ធិករនិងលិខិតបញ្ជាក់ផ្សេងៗទៀតទាក់ទងទៅនឹងក្បាលដី
- មានកាតព្វកិច្ចប្រគល់ជូនជនដែលបានដាក់ពាក្យស្នើសុំប្លង់ថតចម្លងនិងឯកសារព័ត៌មានទាក់ទងទៅនឹងទីតាំង អត្តសញ្ញាណ ព្រំដីនិងសិទ្ធិដែលទាក់ទងទៅនឹងក្បាលដី
- ធ្វើលេខាចារិកនូវរាល់ហ៊ីប៉ូតែក ការបញ្ចាំ ការដាក់ធានា ការជួលរយៈពេលដែលសាកសួរមករដ្ឋសុរិយោដីអំពីស្ថានភាពនៃកម្មសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ដាក់បញ្ចាំ ដាក់ធានា ការជួលរយៈពេលវែងឬសេរភាពនោះ។

រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាលជាអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដីនិងភូមិសាស្ត្រទទួលបន្ទុកក្នុងការរៀបចំសម្របសម្រួលនិងត្រួតពិនិត្យប្រតិបត្តិការទាំងឡាយ នៃការវាស់វែងសុរិយោដីដែលធ្វើឡើងលើដែនដីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា និងរាល់ប្រតិបត្តិការកសាងប្លង់សុរិយោដី កសាងបញ្ជីឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ កសាងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីនិងចេញវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ។ ក្រៅពីនេះអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដីនិងភូមិសាស្ត្រត្រូវកំណត់វិធីនិងស្តង់ដារទាក់ទងទៅនិងឯកសារ។ រដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ឬស្រុកខណ្ឌនីមួយៗត្រូវប្រតិបត្តិការរាល់ការណែនាំអំពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាល។ រដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ឬស្រុក ខណ្ឌ ទទួលធ្វើសម្រង់សុរិយោដីដោយសហការជាមួយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានដទៃទៀត កាន់កាប់សៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្វើចរន្តការជាប្រចាំក្រោមការត្រួតពិនិត្យ ពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាលរក្សាទុកឯកសារនិងផ្តល់ព័ត៌មានដល់អ្នកស្នើសុំ។ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុកខណ្ឌ ត្រូវធ្វើច្បាប់ចម្លងនៃសម្រង់ឯកសារសុរិយោដីដល់ឃុំឬសង្កាត់ដែលពាក់ព័ន្ធ។ មេឃុំឬចៅសង្កាត់ត្រូវអនុញ្ញាតឱ្យជនគ្រប់រូបពិគ្រោះយោបល់ហើយត្រូវវាយការណ៍ទៅរដ្ឋបាល

សុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌនូវរាល់ការផ្លាស់ប្តូរដែលទាក់ទងទៅនឹងស្ថានប័ននៃកម្មសិទ្ធិនិងកម្មសិទ្ធិករក្នុងមូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន។[53]

កថាខណ្ឌទី២៖ តួនាទី និងសមត្ថកិច្ចនៃអាជ្ញាធរដែនដី

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ត្រូវបានរាជរដ្ឋាភិបាលប្រគល់បេសកម្ម ឱ្យដឹកនាំ និងគ្រប់គ្រងការងាររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ សុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាលើកលែងតំបន់ណា ឬសមត្ថកិច្ចណាដែលរាជរដ្ឋាភិបាលប្រគល់សមត្ថកិច្ចឱ្យស្ថាប័នមួយផ្សេងទៀត។ ជាគោលការណ៍ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់មានបេសកម្មការងារដូចជា៖[54]

- ដឹកនាំ និងគ្រប់គ្រងការងាររៀបចំដែនដី
- ការងារនគរូបនីយកម្ម
- ការងារសំណង់
- ការងារសុរិយោដី
- ការងារភូមិសាស្ត្រ

ករណីលើកលែង ចំពោះទីតាំងក្បាលដីតំបន់មួយចំនួន ដែលរាជរដ្ឋាភិបាលប្រគល់សមត្ថកិច្ចឱ្យស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ។

ដើម្បីអនុវត្តបេសកកម្មរបស់ខ្លួន ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់មានភារកិច្ចដូចជា៖[55]

១.ក្នុងបេសកកម្មរៀបចំដែនដីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ត្រូវ៖

- លើកសំណើនិងដាក់ឱ្យអនុវត្តនូវនយោបាយរៀបចំដែនដី ដែលធានាតុល្យភាពនៃកិច្ចអភិវឌ្ឍន៍ទីក្រុង និងជនបទ និងការបែងចែកផលនៃការរីកចម្រើន។
- ធ្វើការសិក្សា និងការវិភាគសម្រាប់អនាគតទាក់ទងទៅនឹងការរៀបចំដែនដី។ លើកសំណើនិងដាក់អនុវត្តនូវលិខិតបទដ្ឋានចាំបាច់ទាំងឡាយក្នុងការអនុវត្តនយោបាយរៀបចំដែនដី។ លើកសំណើនយោបាយផែនការសកម្មភាព និងវិធានការសមស្របដែលអនុគ្រោះដល់ការអភិវឌ្ឍដែនដី។
- យកចិត្តទុកដាក់ដល់ភាពសុខដុមនៃនយោបាយអភិវឌ្ឍលើវិស័យនានា និងដល់ចំណងផ្សារភ្ជាប់គ្នារវាងសកម្មភាពនៅថ្នាក់ក្រសួងនិងថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង។ ការងាររៀបចំដែនដី ជាការងារមានចរិកអន្តរវិស័យដែលទាមទារឱ្យក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ សហការជាមួយក្រសួងពាក់ព័ន្ធ ធ្វើជាសេនាធិ

[53] ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ មាត្រា២៣១ដល់មាត្រា២៣៣

[54] អនុក្រឹត្យលេខ៦២អនក្រ/បក ស្តីពី ការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ មាត្រា២

[55] អនុក្រឹត្យលេខ៦២អនក្រ/បក ស្តីពី ការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ មាត្រា៣

ការក្នុងការប្រមែប្រមូល ទិន្នន័យរូបមន្ត ទិន្នន័យសេដ្ឋកិច្ច ទិន្នន័យសង្គមកិច្ច ប្រជារាស្ត្រ ដើម្បីរៀបចំយុទ្ធសាស្ត្រកំណត់តំបន់សំខាន់ៗដូចជា តំបន់អភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច តំបន់អភិវឌ្ឍឧស្សាហកម្ម តំបន់ទីក្រុង តំបន់ជនបទ តំបន់អភិរក្សធម្មជាតិ តំបន់ទេសចរណ៍ តំបន់ការពារបេតិកភ័ណ្ឌ ព្រមទាំងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ច សង្គមកិច្ច គមនាគមន៍ ទីតាំងរដ្ឋបាលសាធារណៈ និងតំបន់ឯទៀតដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល

- អនុវត្តនយោបាយរៀបចំដែនដី ដែលមានភាពអនុគ្រោះដល់តំបន់ជនបទ និងតំបន់អាទិភាពរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល
- យកចិត្តទុកដាក់ចំពោះសេចក្តីសម្រេច ស្តីពីការកសាងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធឱ្យស្របទៅតាមអាទិភាពនៃនយោបាយរៀបចំដែនដី និងនយោបាយវិសហមជ្ឈការរដ្ឋបាល
- ជំរុញនយោបាយលើកទឹកចិត្តការវិនិយោគទៅរកតំបន់ជនបទនិងតំបន់អាទិភាពរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលដោយសហការជាមួយក្រសួងអភិវឌ្ឍជនបទ និងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធដទៃទៀត
- ចូលរួមអនុវត្តការងារពាក់ព័ន្ធនិងងារទន្លេមេគង្គស្របតាមភារកិច្ចរបស់ក្រសួង

២.ក្នុងបេសកកម្មការងារនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ត្រូវៈ

- ធ្វើការស្រាវជ្រាវ និងការវិភាគសម្រាប់អនាគត់ និងចងក្រងស្ថិតិទាំងឡាយទាក់ទងនឹងការងារនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ លើកសំណើនិងដាក់ឱ្យអនុវត្តនូវលិខិតបទដ្ឋានចាំបាច់ទាំងឡាយក្នុងការអនុវត្តនយោបាយនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់។
- លើកសំណើនយោបាយ ផែនការសកម្មភាព និងវិធានការសម្រាប់ការដោះស្រាយសំណង់ អនាធិបតេយ្យ និងការសាងសង់ លំនៅដ្ឋាន ដោយរក្សាទេសភាពរមណីដ្ឋាន នៅក្នុងទីក្រុង និងទីប្រជុំជន ជនបទ និងការពារបរិស្ថាន។
- កំណត់វិធានទាំងឡាយនិងរៀបចំបទបញ្ញាទាក់ទងនឹងការកាន់កាប់ដីធ្លីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ អស្សាមិករណ៍ ការកំណត់ដីបំរុង
- ចេញលិខិតអនុញ្ញាត និងការយល់ព្រមទាំងឡាយទាក់ទងនឹងនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់
- ជម្រុញការកសាងលំនៅដ្ឋាន សង្គមកិច្ច ធ្វើប្រតិបត្តិការរៀបចំទីក្រុង ធ្វើការបែងចែក ដីឡូត៍ ជាតំបន់អភិវឌ្ឍន៍
- យកចិត្តទុកដាក់ដល់ការសាងសង់ និងការថែទាំអគារសាធារណៈ
- រួមជាមួយក្រសួងវប្បធម៌ និងវិចិត្រសិល្បៈ ដើម្បីការពារបេតិកភ័ណ្ឌនិងរមណីដ្ឋាន ប្រវត្តិសាស្ត្រ
- រួមជាមួយអាជ្ញាធរអប្សរា ដើម្បីការពារបេតិកភ័ណ្ឌនិងរមណីដ្ឋានប្រវត្តិសាស្ត្រក្នុងតំបន់ ជាសមត្ថកិច្ចរបស់អាជ្ញាធរ

- រួមជាមួយក្រសួងបរិស្ថាន ដើម្បីថែរក្សាបរិស្ថាន ទេសភាព រមណីដ្ឋានធម្មជាតិ និងប្រព័ន្ធអេកូ។

៣.ក្រសួងមានភារកិច្ចធ្វើការស្រាវជ្រាវ កសាងលិខិតបទដ្ឋានទាំងឡាយ ដែលទាក់ទងទៅនឹងការងារគ្រប់គ្រងប្រើប្រាស់ដីធ្លី តាមប្រព័ន្ធពត៌មានវិទ្យា។ ធ្វើការវាស់វែងគូរប្លង់សុរិយោដី និងចេញប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិដីធ្លីទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ធ្វើការអភិរក្សសុរិយោដី។

៤.ក្រសួងមានភារកិច្ចគ្រប់គ្រង និងផ្សព្វផ្សាយផែនទី ដោយសហការជាមួយស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ ដែលផលិតផែនទីជំនាញដើម្បីឱ្យផែនទីទាំងអស់ប្រើប្រាស់តាមប្រព័ន្ធពត៌មានវិទ្យាឯកភាពគ្នា។

៥.គ្រប់គ្រង ត្រួតពិនិត្យ កំណត់សមត្ថភាពបច្ចេកទេសវិជ្ជាជីវៈ និងចេញលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្ម ដល់រូបវន្តបុគ្គលនិងនីតិបុគ្គល ដែលធ្វើអាជីវកម្មទាក់ទងនឹងលំនៅដ្ឋាន ការប្រើប្រាស់ដីធ្លី ការសាងសង់ និងការសិក្សាគម្រោងប្លង់។

៦.តម្រង់ទិស ណែនាំ តាមដាន ត្រួតពិនិត្យរាល់កិច្ចការលើវិស័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់សុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ។

៧.ផ្សព្វផ្សាយ អប់រំ បណ្តុះបណ្តាល ច្បាប់ បទប្បញ្ញត្តិ និងបច្ចេកទេសវិជ្ជាជីវៈ ដែលទាក់ទងនឹងវិស័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ សុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ។

៨.ធ្វើសហប្រតិបត្តិការជាមួយអន្តរជាតិ និងអង្គការនានា ដើម្បីដំណើរការល្អនៃវិស័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ សុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ។

៩.សហការជាមួយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ក្នុងការប្រមូលពន្ធពីបេតិកភ័ណ្ឌ ។

កថាខណ្ឌទី៣៖ តួនាទី និងសមត្ថកិច្ចនៃក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា

ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ជាស្ថាប័នប្រតិបត្តិរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ហើយមានភារកិច្ចដូចតទៅ៖[56]

- ជាសេនាធិការ និងជា (ច្រកចេញចូលតែមួយ) របស់រាជរដ្ឋាភិបាល ក្នុងកិច្ចការនីតិសម្បទា និងអភិវឌ្ឍនិងការវិនិយោគសាធារណៈ ការវិនិយោគឯកជន និងការបង្កើតនិងការគ្រប់គ្រង តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស។
- ដឹកនាំការងាររៀបចំទស្សនៈទាន និងយុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍន៍ សម្រាប់ប្រទេសកម្ពុជាដោយសហការជាមួយបណ្តាស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ
- ទាក់ទងជាមួយប្រទេស អង្គការអន្តរជាតិពហុភាគី /ទ្វេភាគី និងអង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិបាលទាំងអស់ក្នុងគោលបំណង់ធ្វើឱ្យគេយល់ជ្រួតជ្រាបអំពីទស្សនទានយុទ្ធសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច និងបណ្តាអាទិភាពនៃផែនការយុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍន៍ជាតិ ដើម្បសម្របសម្រួលការទទួល និងការប្រើប្រាស់ហិរញ្ញប្បទានសហប្រតិបត្តិការ

[56] អនុក្រឹត្យលេខ១៤៩ អនក្រ.បក ស្តីពីការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៨ មាត្រា១០

អោយមានប្រសិទ្ធិភាព ស្របតាមសេចក្ដីត្រូវការ និងអាទិភាពរបស់ប្រទេសជាតិ ដោយប្រកាន់តួនាទីជាម្ចាស់ សម្រាប់សម្រេចលទ្ធផលជូនប្រទេសជាតិ។

- សម្របសម្រួលការងាររវាងក្រសួង និងស្ថាប័ននានា ដែលមានការពាក់ព័ន្ធជាមួយនឹងប្រទេស និងអង្គការអន្តរជាតិអ្នកផ្ដល់ហិរញ្ញប្បទានសហប្រតិបត្តិការ ព្រមទាំងជាមួយអ្នកវិនិយោគ
- តម្រង់ទិសក្នុងការបែងចែក និងក្នុងការប្រើប្រាស់ធនធានសាធារណៈ និងធនធានឯកជន ក្នុងកិច្ចការអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា
- បង្កលក្ខណៈងាយស្រួល និងសម្រួលកិច្ចការដល់ដៃគូរអភិវឌ្ឍន៍និងដល់អ្នកវិនិយោគ
- ពិនិត្យ និងសម្រេចរាល់កិច្ចការនីតិសម្បទានិងអភិវឌ្ឍន៍និងការវិនិយោគសាធារណៈ ការវិនិយោគឯកជន និងការបង្កើត និងការគ្រប់គ្រងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស។

ផ្នែកទី៣៖ ករណីសិក្សាពីនីតិវិធីសុំអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរីបច្ចុប្បន្ន

ដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិវិនិយោគលើវិស័យបុរីដោយស្របទៅ និងច្បាប់វិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា យើងត្រូវគោរពតាមនីតិវិធីផ្សេងៗដែលបានបញ្ញត្តិ។ ជាក់ស្ដែងរាល់បុគ្គលដែលមានបំណង់ចង់រកស៊ីឬវិនិយោគនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាគឺត្រូវឆ្លងកាត់នូវការចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មទៅលើក្រុមហ៊ុននោះជាមុនសិន ទើបអាចស្នើសុំនូវអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរីជាបន្តបន្ទាប់ទៀតរហូតដល់ អាចបើកការសាងសង់ទៅលើគម្រោងវិនិយោគលើវិស័យបុរីរបស់ខ្លួនបាន។ ការចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មដើម្បីធានាអោយបាននូវភាពស្របច្បាប់របស់ក្រុមហ៊ុនអ្នកវិនិយោគរួមមានឈ្មោះក្រុមហ៊ុន ប្រភេទក្រុមហ៊ុន (ឯកកម្មសិទ្ធិ សហកម្មសិទ្ធិ ក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត ក្រុមហ៊ុនសាធារណៈទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត និងក្រុមហ៊ុនបរទេសជាដើម)ផលិតផល និងសេវាកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុន។

បន្ទាប់មកបុគ្គលទាំងឡាយដែលមានបំណងបង្កើត គម្រោងវិនិយោគបុរីមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ ត្រូវដាក់សំណើវិនិយោគបុរីនៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាតាមទម្រង់ និងតាមនីតិវិធីមានចែងក្នុងច្បាប់វិនិយោគ និងអនុក្រឹត្យលេខ៨៨។[57] ចំពោះការកំណត់នូវករណីសិក្សានៃការសុំអាជ្ញាបណ្ណបានកំណត់នូវ អាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគលើវិស័យបុរី(កថាខណ្ឌទី១)និងសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចរបស់បុគ្គលអភិវឌ្ឍបុរី(កថាខណ្ឌទី២)។

កថាខណ្ឌទី១៖ អាជ្ញាបណ្ណវិនិយោគលើវិស័យបុរី

១. លក្ខខណ្ឌទាក់ទងនិងការដាក់ពាក្យសុំ

ជាគោលការណ៍បុគ្គលណាមួយដែលមានបំណងស្នើសុំការលើកទឹកចិត្ត និងការធានាលើការវិនិយោគលើវិស័យបុរីត្រូវជូនដំណឹងទៅក្រុមប្រឹក្សាឬអនុគណៈកម្មាធិការវិនិយោគខេត្ត ក្រុង នូវសំណើវិនិយោគតាមទម្រង់បែបបទនៃការដាក់ពាក្យសុំ ដែលបានបំពេញសព្វគ្រប់ហើយចុះហត្ថលេខាត្រឹមត្រូវ ដោយម្ចាស់គម្រោងដែលមានសិទ្ធិ

[57] អនុក្រឹត្យលេខ៨៨អនក្រ.បក ស្ដីពីការអនុវត្តន៍ច្បាប់ស្ដីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា៦

ឬអ្នកតំណាងឱ្យដាក់ពាក្យសុំដែលមានការប្រគល់សិទ្ធិត្រឹមត្រូវ និងត្រូវបង់ថ្លៃចុះបញ្ជីចំនួន៧.០០០.០០០(៧លានរៀល) នៅក្រុមប្រឹក្សាឬនៅគណៈកម្មាធិការវិនិយោគខេត្ត ក្រុងដែលជាថ្លៃសេវារដ្ឋបាលដើម្បីទទួលបាននូវ ការយល់ព្រម ការអនុញ្ញាតអាជ្ញាបណ្ណ ឬបញ្ជីការនានាពីក្រសួង ស្ថាប័ន និងមន្ទីមានសមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធទាំងពន្ធប្រថាប់ត្រាផងដែរ។[58]

ក្នុងករណីដែលសំណើរ វិនិយោគចុះហត្ថលេខាដោយអ្នកតំណាងរបស់អ្នកដាក់ពាក្យសុំ ឯកសារភស្តុតាងស្តីពីការទទួលសិទ្ធិឱ្យចុះហត្ថលេខារបស់អ្នកតំណាង ត្រូវដាក់ជូនទៅក្រុមប្រឹក្សា ឬអនុកម្មាធិការវិនិយោគខេត្ត ក្រុងដោយភ្ជាប់មកជាមួយនឹងសំណើរវិនិយោគបុរី ។ ចំពោះបុគ្គលណាម្នាក់ ឬមួយក្រុមមានបំណង់ចង់ធ្វើការវិនិយោគ និងដំណើរការលើសកម្មភាពលើសពីមួយឡើងទៅ ហើយប្រសិនបើគម្រោងត្រូវបានចុះបញ្ជី ដើម្បីដំណើរការជាមួយគម្រោងវិនិយោគលើវិស័យបុរីមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ បុគ្គលនោះត្រូវដាក់សំណើវិនិយោគដាច់ដោយឡែកពីគ្នាសម្រាប់សកម្មភាពវិនិយោគនីមួយៗ។[59]

ដូចនេះរាល់លក្ខខណ្ឌដែលតម្រូវសម្រាប់ដាក់ពាក្យសុំ ត្រូវឯកសារដូចតទៅ៖[60]

១.ឯកសារសម្រាប់ដាក់ពាក្យសុំ ៖ ពាក្យសុំដែលបានបំពេញបែបបទត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់គ្រាន់ត្រូវមានឯកសារដូចតទៅ៖

- ពាក្យសុំមានការបំពេញពេញលេញមួយ មានទម្រង់ដូចដែលត្រូវបានកំណត់ដោយក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខាដោយតំណាងពេញសិទ្ធិម្នាក់របស់អ្នកដាក់ពាក្យសុំនោះ ភ្ជាប់ជាមួយលិខិតប្រគល់សិទ្ធិដែលមានសុពលភាព។
- លិខិតមួយច្បាប់រៀបរាប់អំពីគោលបំណង់របស់អ្នកដាក់ពាក្យសុំ ដើម្បីវិនិយោគនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ព្រមជាមួយនិងការរៀបរាប់សង្ខេបអំពីអ្នកវិនិយោគគម្រោងនោះដែលបានធ្វើឡើងចំពោះក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា។
- ឯកសារពាក់ព័ន្ធដល់ការបង្កើតសហគ្រាសវិនិយោគនោះដូចជាអនុសារណៈនិងលក្ខន្តិកៈរបស់សហគ្រាសស្របច្បាប់ជាធរមាននៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- ការសិក្សាអំពីសមិទ្ធលទ្ធភាពលំអិតទាំងខាងសេដ្ឋកិច្ច ទាំងខាងបច្ចេកទេសនៃការវិនិយោគរបស់សហគ្រាសរួមទាំងការសង្ខេបអំពីបច្ចេកវិទ្យាផលិតរបស់សហគ្រាសវិនិយោគនោះផង។

[58] អនុក្រឹត្យស្តីពីការអនុវត្តច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្ម នៃច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា៥.១

[59] អនុក្រឹត្យស្តីពីការអនុវត្តច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្ម នៃច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា៥.៤

[60] អនុក្រឹត្យលេខ៨៨អនក្រ.បក ស្តីពីការអនុវត្តន៍ ច្បាប់វិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា៦

- ព័ត៌មានផ្សេងៗទៀតទាក់ទងទៅនឹងការវិនិយោគដែលដាក់ស្នើនោះតាមការតម្រូវជាយថាហេតុរបស់ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា។

២.ថ្លៃពាក្យសុំ ៖ក្រោយពីបានពិនិត្យឃើញថា អ្នកវិនិយោគបានបំពេញបែបបទនិងគ្រប់គ្រាន់ដូចមានចែងក្នុងចំណុច៦.១រួមហើយ ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាត្រូវពិនិត្យមើលបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យអ្នកវិនិយោគក្នុងរយៈពេលមិនលើសពី២៤ (ម្ភៃបួន)ម៉ោង ហើយអ្នកវិនិយោគត្រូវបង់ថ្លៃពាក្យសុំដូចតទៅ៖

❖ បើគម្រោងវិនិយោគតម្លៃតិចជាងឬស្មើ១.០០០.០០០ដុល្លារ

- ត្រូវបង់១០០ដុល្លារ នៅពេលដាក់ពាក្យសុំដំបូង
- ត្រូវបង់៥០០ដុល្លារ នៅពេលបានទទួលគោលការណ៍អនុញ្ញាតអោយវិនិយោគ

❖ បើគម្រោងវិនិយោគមានតម្លៃច្រើនជាង ១.០០០.០០០ដុល្លារ

- ត្រូវបង់២០០ដុល្លារ នៅពេលដាក់ពាក្យដំបូង
- ត្រូវបង់១.០០០ដុល្លារ នៅបានទទួលគោលការណ៍អនុញ្ញាតអោយវិនិយោគ។ ថ្ងៃនៃពាក្យសុំទាំងនេះត្រូវចូលជាថវិការដ្ឋ។

៣.ពាក្យសុំដែលបំពេញបែបបទបានពេញលេញ៖ពាក្យសុំមួយត្រូវបានចាត់ទុកថា បានបំពេញបែបបទពេញលេញ និងគ្រប់គ្រាន់លំអិតកណាឯកសារតម្រូវទាំងអស់ត្រូវបានដាក់ជូននឹងរាលព័ត៌មានដែលបានសុំត្រូវផ្តល់ជូនក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាបានគ្រប់គ្រាន់ហើយ។ លិខិតជូនដំណឹងអំពីការផ្លាស់ប្តូរនាមករណ៍ ឬអាស័យដ្ឋាន ឬទាំងពីរនេះត្រូវដាក់ជូនក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ក្នុងរយៈពេល១៥(ដប់ប្រាំ)ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការក្រោយការផ្លាស់ប្តូរនេះ។ ការពិតបានដាក់លិខិតជូនដំណឹងនេះ គឺជាមូលដ្ឋាននៃការផ្អាក់ការពិនិត្យសំណុំរឿងជាស្វ័យប្រវត្តិ។

៤.ការកែសម្រួលពាក្យសុំ ៖ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាអាចតម្រូវឱ្យអ្នកដាក់ពាក្យសុំ កែតម្រូវពាក្យសុំ និងឯកសារណាមួយដែលទាក់ទងទៅនឹងពាក្យសុំ ហើយអ្នកដាក់ពាក្យសុំនោះ នៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាបន្ទាប់ពីធ្វើការកែសម្រួលមកក្នុងរយៈពេល១៥(ដប់ប្រាំ)ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ។ អ្នកដាក់ពាក្យសុំដែលខកខានជុំបានកែតម្រូវតាមដែលក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាតម្រូវនោះក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជានឹងមិនពិនិត្យលើពាក្យសុំនោះឡើយ។[61]

២.លក្ខខណ្ឌទាក់ទងនិងអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច

ដើម្បីអាចសាងសង់សំណង់លើវិស័យបុរីនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានដោយស្របច្បាប់អ្នកវិនិយោគគ្រាន់តែទទួលវិញ្ញាបនប័ត្រចុះបញ្ជីពីក្រសួងពាណិជ្ជកម្មតែមួយមុខមិនគ្រប់គ្រាន់ឡើយ។ ដូច្នោះ អ្នកវិនិយោគទាំងឡាយណាដែលមានបំណងវិនិយោគលើវិស័យបុរី ត្រូវតែសុំការអនុញ្ញាតពីក្រសួងដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់និងអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចក្នុងតំបន់ដែលមានគម្រោងសាងសង់បុរីនោះ និងអាជ្ញាធរនៃក្រសួងផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធផង

[61] អនុក្រឹត្យលេខ៨៨អនក្រ.បក ស្តីពីការអនុវត្តន៍ច្បាប់វិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា៧.២

ដែរ។ ម៉្យាងទៀតរាល់ការសាងសង់សំណង់ទាំងអស់ត្រូវតែទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតមួយដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបានឱ្យឈ្មោះថា លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។ លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់គឺជាលិខិតមួយដែលមានអត្ថប្រយោជន៍យ៉ាងខ្លាំងសម្រាប់ការងារសាងសង់ ហើយក៏ជាលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តមួយដែលបង្ហាញពីគន្លឹះស្របច្បាប់ សម្រាប់ការងារសាងសង់ មានន័យថា ប្រជាពលរដ្ឋគ្រប់រូបទាំងរូបវន្តបុគ្គល ឬបុគ្គលសាធារណៈ និងឯកជនមានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការសាងសង់សំណង់គ្រប់ប្រភេទនៅលើដីធ្លីដែលជាកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់ខ្លួនដែលមានការការពារ និងទទួលស្គាល់ដោយអនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។ ដូចនេះហើយទើបអនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បានបែងចែកនូវប្រភេទសំណង់ដែលតម្រូវឱ្យមានការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងសំណង់ពុំចំណុះឱ្យមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ពោលគឺអនុក្រឹត្យនេះមិនយកទៅអនុវត្តន៍សំណង់ទាំងឡាយណាដែលមានស្រាប់ ហើយមានការអនុញ្ញាតនោះទេ។

ដើម្បីឱ្យមានការរៀបចំ និងការពិនិត្យសំណុំឯកសារផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចំពោះការសាងសង់បុរីមួយមានភាពរលូនទៅមុខហើយប្រកបដោយប្រសិទ្ធិភាព សុក្រឹត្យភាពនិងតម្លាភាពទាន់ពេលវេលា និងត្រឹមត្រូវតាមលក្ខណៈបច្ចេកទេស នោះក្រសួងនឹងធ្វើការរៀបចំអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចមុនផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ត្រូវរៀបចំត្រួតពិនិត្យសំណុំឯកសារឱ្យបានច្បាស់លាស់និងដើម្បីកុំឱ្យមានកំហុសដោយប្រការណាមួយ។

៣.លក្ខខណ្ឌទាក់ទងនិងការទិញលក់គម្រោងអភិវឌ្ឍ,ការបន្ត,ការជកហូត ឬការព្យួរអាជ្ញាបណ្ណ

៣.១.លក្ខខណ្ឌទាក់ទងនិងកិច្ចសន្យាលក់ទិញគម្រោងអភិវឌ្ឍ

ជាគោលការណ៍ ដោយយោងតាមមាត្រា៣១១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កិច្ចសន្យាគឺជាកិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ឬច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើត កែប្រែ ឬរលត់នៅកាតព្វកិច្ច។ កិច្ចសន្យាលក់ ទិញ សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយប្រភេទដែលភាគីម្ខាងហៅថា អ្នកលក់មានករណីកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិ ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតហៅថា អ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញមានករណីកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃជាប្រាក់ឱ្យអ្នកលក់[62]។ ជាការពិតណាស់ កិច្ចសន្យាលក់ ទិញ អាចត្រូវបានបង្កើតឡើងតាមរយៈការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគីប៉ុណ្ណោះ ទោះបីដោយផ្ទាល់មាត់ ឬជាលាយលក្ខណ៍អក្សរក៏ដោយ លើកលែងតែកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនទ្រព្យដែលតម្រូវឱ្យធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទើបមានអានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់។

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ឬក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអាចលក់ទិញបាន លុះត្រាតែក្រុមហ៊ុនបានបញ្ចប់ការសាងសង់នូវគម្រោងរបស់ខ្លួនជាស្ថាពរ ដោយត្រូវមានការបញ្ជាក់ពីមន្ត្រីជំនាញរបស់នាយកដ្ឋានជាមុន ដោយតម្រូវឱ្យមានលិខិតបិទការដ្ឋាន ឬមានការវាយតម្លៃ សម្រាប់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ១[63]។ ចំពោះក្រុមហ៊ុន

[62] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥១៥

[63] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ១៩

អភិវឌ្ឍលំនៅឋានអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ២វិញ អាចធ្វើការលក់ទិញបាន លុះត្រាតែក្រុមហ៊ុនមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងលិខិតអនុញ្ញាតពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។ នៅពេលមិនទាន់មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ក្រុមហ៊ុនមានសិទ្ធិទទួលបានត្រឹមប្រាក់កក់ដំបូងយ៉ាងច្រើន១% នៃតម្លៃលក់ពីអ្នកទិញតែប៉ុណ្ណោះ។ ហើយប្រាក់កក់ទាំងនេះត្រូវរក្សាទុកគណនីយអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន និងមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យប្រើប្រាស់រហូតដល់ទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលក្រុមហ៊ុនមិនទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នោះ ក្រុមហ៊ុនត្រូវប្រគល់ប្រាក់កក់ដំបូងនោះទៅឱ្យអ្នកទិញវិញ។[64]

៣.១.១.ការក្លាយខ្លួនជាភាគីចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

ជាទូទៅ ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យា លក់ទិញ លំនៅឋាន ត្រូវតែជាក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានណាមួយដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៃគម្រោងដែលធ្វើការលក់ ទិញប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើជាក្រុមហ៊ុននោះ មិនមែនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីលំនៅឋានដែលជាគម្រោងអភិវឌ្ឍ ក្រុមហ៊ុនមិនអាចចុះបញ្ជីកិច្ចសន្យា លក់ទិញបានឡើយ លុះត្រាតែមានការយល់ព្រមជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពីម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនោះដែលស្របទៅតាមនីតិវិធីជាធរមានទើបក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអាចចុះកិច្ចសន្យាបាន។[65]

៣.១.២.ព័ត៌មានលំអិតដែលបញ្ចូលក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

ជាគោលការណ៍ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ត្រូវរៀបចំកិច្ចសន្យា លក់ ទិញ ជាមួយអ្នកទិញលំនៅឋានដោយត្រូវចែងឱ្យបានច្បាស់លាស់នូវព័ត៌មានអប្បបរមាមួយចំនួនដូចខាងក្រោម៖

- ឈ្មោះរបស់អ្នកលក់ និងឈ្មោះរបស់អ្នកទិញលំនៅឋាន ដោយបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណ និងអាស័យដ្ឋានរបស់ភាគីទាំងពីរឱ្យបានច្បាស់លាស់និងមានសាក្សីដឹងឮ
- ទីតាំង ទំហំដី ទំហំសំណង់ និងតម្លៃលក់ ទិញដែលបានព្រមព្រៀងគ្នា
- កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីដែលទទួលបន្ទុកបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា និងបង់កម្រៃសេវាផ្សេងៗទៀត
- កាលបរិច្ឆេទបញ្ចប់គម្រោង
- ឈ្មោះ ទីតាំងរបស់ធនាគារ និងលេខគណនីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដែលក្រុមហ៊ុនត្រូវបើកតាមប្រការ២៥នៃប្រកាសនេះ(ចំពោះក្រុមហ៊ុនដែលទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ២)
- នីតិវិធី និងកាលវិភាគបង់ប្រាក់រួមមាន រយៈពេលនៃការបង់ប្រាក់ដំបូង និងការបង់រំលស់បន្តបន្ទាប់
- កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា ក្នុងករណីយឺតយ៉ាវក្នុងការបង់ប្រាក់ និងយឺតយ៉ាវក្នុងការសាងសង់
- សិទ្ធិរបស់អ្នកទិញលំនៅឋាន ក្នុងការកាន់កាប់ដី ផ្នែកពាក់ព័ន្ធនានានៃសំណង់ជាប់ដី និងផ្នែកមិនជាប់ដី

[64] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ២០

[65] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ២២

- សិទ្ធិក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យា
- ការធានាខុសត្រូវលើគុណភាពនិងសុវត្ថិភាពសំណង់
- ប្រសិនបើដីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននេះ ជាដីជួលពីរដ្ឋ ឬឯកជន ត្រូវបញ្ជាក់អំពីរយៈពេលដែលអ្នកទិញលំនៅឋានមានសិទ្ធិកាន់កាប់លើលំនៅឋាន និងសិទ្ធិលើដីនេះ និងអំពីថ្ងៃខែចាប់ផ្តើម និងថ្ងៃខែដែលត្រូវបញ្ចប់សិទ្ធិនៃការជួលដីនោះ
- ប្រសិនបើដីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននោះជាដីជាប់បន្ទុក ត្រូវប្រកាសប្រាប់អ្នកទិញលំនៅឋាន អំពីក្បាលដីជាប់បន្ទុកផ្សេងៗ និងត្រូវធានានូវការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ បន្ទាប់ពីអ្នកទិញលំនៅឋាន បានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់រួចរាល់
- លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។[66]

៣.២.លក្ខខណ្ឌទាក់ទងទៅនិងការបន្ត ការដកហូតឬការព្យួរអាជ្ញាបណ្ណ

ជាគោលការណ៍ក្រសួងមានរយៈពេលយ៉ាងយូរ៣០(សាមសិប)ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ ក្នុងការពិនិត្យ និងសម្រេចផ្តល់ឬមិនផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណឬបន្តសុពលភាពអាជ្ញាបណ្ណជូនក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន គិតចាប់ពីថ្ងៃទទួលបានសំណុំឯកសារគ្រប់ចំនួននឹងត្រឹមត្រូវ។[67] ម្យ៉ាងទៀតអាជ្ញាប័ណ្ណអភិវឌ្ឍបុរីរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអាចត្រូវបានធ្វើការដកហូត ឬព្យួរដោយក្រសួងក្នុងករណីដូចខាងក្រោម៖

- ➢ គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ពុំត្រូវបានចាប់ផ្តើមអនុវត្ត ក្នុងរយៈពេល០៣(បី)ខែគិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទនៃការចេញអាជ្ញាបណ្ណ
- ➢ គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ពុំត្រូវបានបញ្ចប់តាមការកាលបរិច្ឆេទកំណត់ ឬបន្ទាប់មានការពន្យាពេលដែលត្រូវបានអនុញ្ញាតជាមុនពីក្រសួង
- ➢ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ពុំបានអនុវត្តត្រឹមត្រូវតាមខ្លឹមសារនៃប្រកាស ព្រមទាំងលិខិតបទដ្ឋានផ្សេងៗទៀតដែលដោយក្រសួងទៅតាមដំណាក់កាលនីមួយៗ
- ➢ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន នៅតែប្រព្រឹត្តល្មើសនិងលក្ខខណ្ឌទាំងឡាយដែលបានចែងក្នុងប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រង់អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននេះ ក្រោយពីទទួលបានការណែនាំនិងការផាកពិន័យរបស់ក្រសួង
- ➢ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានខកខានមិនបានកាន់កាប់បញ្ជីគណនេយ្យឲ្យបានត្រឹមត្រូវ

---

[66] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ២១
[67] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ១១

- ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានខកខានមិនបានបង់ពន្ធប៉ាតង់អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន និងមិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចពន្ធដារត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធ និងបទប្បញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធ
- ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអសាធនភាព ឬក្ស័យធន ឬប្រព្រឹត្តល្មើសក្នុងការធ្វើអាជីវកម្មដែលធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍សាធារណៈ
- លទ្ធផលសវនកម្មបង្ហាញឱ្យឃើញថាមានភាពខុសគ្នាពាក់ព័ន្ធនឹងរបាយការណ៍ប្រចាំខែនិងប្រចាំឆមាស របាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុប្រចាំឆ្នាំ និងរបាយការណ៍ដកសាច់ប្រាក់ពីគណនីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន
- ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ប្រព្រឹត្តបទល្មើសព្រហ្មទណ្ឌ ប្រព្រឹត្តបទល្មើសហិរញ្ញវត្ថុ ឬអំពើមិនស្របច្បាប់ណាមួយ ដែលមានភស្តុតាងច្បាស់លាស់ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។[68]

កថាខណ្ឌទី២៖ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់បុគ្គលអភិវឌ្ឍបុរី

យើងដឹងហើយថា នៅពេលដែលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីបានសាងសង់រួចហើយនោះ គឺមិនមានន័យថាអ្នកអភិវឌ្ឍអស់ភារកិច្ចក្នុងការមើលថែ និងគ្រប់គ្រងក្នុងបរិវេណបុរីនោះទេ។ ហើយចំពោះការសាងសង់បុរីឱ្យមានការអភិវឌ្ឍ និងមានភាពលិចឆ្លោ និងស៊ីវិល័យនោះ ក៏ជាកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីផងដែរ។ ក្នុងនោះផងដែរអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីក៏មានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចជាបន្តនៅក្នុងបុរី ចំពោះការប្រើប្រាស់បុរី ឬដែលហៅថា កម្មសិទ្ធិករក្នុងបុរី។ ម្យ៉ាងទៀតនៅមុនពេល និងក្រោយពេលដែលបុគ្គលម្នាក់ក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិទៅលើ សំណង់លំនៅឋាន ដីឡូត៍ និងដីឡូត៍លំនៅឋាននីមួយៗនៅក្នុងបុរី គឺពួកគាត់មានកាតព្វកិច្ច និងសិទ្ធិមួយចំនួនដែលត្រូវអនុវត្តផងដែរ ហើយដោយសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចទាំងនោះត្រូវបានអនុវត្តទៅលើអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី និងកម្មសិទ្ធិករ។ ម្យ៉ាងទៀតសិទ្ធិរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីក៏ត្រូវបានការពារផងដែលមានការបំពានឬការមិនគោរពកាតព្វកិច្ចពីសំណាក់កម្មសិទ្ធិករណាមួយ

១.កាតព្វកិច្ចចម្បងរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីចំពោះរាជរដ្ឋាភិបាល

ចំពោះក្បាលដីសម្រាប់សាសសង់បុរីអាចមានច្រើនក្បាលដី។ ប៉ុន្តែក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរីត្រូវក្លាយជាក្បាលដីតែមួយដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ឬសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ។ ក្នុងករណីដែលក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរីមានច្រើនក្បាលដី អភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវធ្វើការបង្រួមក្បាលដីឱ្យទៅជាក្បាលដីតែមួយជាមុនសិន លើកលែងតែក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរី មានផ្លូវសាធារណៈនិង/ឬផ្លូវទឹកដែលមានទទឹងយ៉ាងតិច២ ម៉ែត្រឆ្លងកាត់។ ក្នុងករណីដែលក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរី ស្ថិតនៅក្នុងឃុំ សង្កាត់ខុសៗគ្នា ហើយក្បាលដីនៅជាប់គ្នា អភិវឌ្ឍបុរីត្រូវធ្វើការបង្រួមក្បាលដីនៅក្នុងឃុំ សង្កាត់នីមួយៗដោយឡែកពីគ្នា ប៉ុន្តែអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវរក្សាទុកព្រំប្រទល់ រវាងឃុំ សង្កាត់ទាំងនោះ ជាលម្ហសាធារណៈស្របតាមបញ្ញត្តិនគរូបនីយកម្ម។ ក្នុងករណីដែលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាននិងដីសំណង់ផ្សេងទៀត មានច្រើនប្រភេទលើប្លង់សរុបតែមួយនៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនូវដី

[68] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ១៣

ឡូត៍ ឬដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវស្នើសុំបំបែកក្បាលដីរបស់បុរីទៅជាដីឡូត៍ ទៅតាមប្រភេទនិងចំនួនដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់នីមួយៗផ្សេងទៀតស្របតាមប្លង់សរុបរបស់បុរី ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។ ការបង្រួមក្បាលដី និងការបំបែកក្បាលដីត្រូវធ្វើឱ្យស្របតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន។[69]

មុននឹងស្នើសុំការសម្រេចលើប្លង់របស់បុរី អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវពិគ្រោះយោបល់ឱ្យឯកភាពគ្នាជាមុនសិនជាមួយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធ លើប្លង់សរុបរបស់បុរី ក្នុងគោលដៅធ្វើឱ្យស្របនឹងបញ្ហាទូទៅនៃការប្រើប្រាស់ដី ឬផែនការប្រើប្រាស់ដី ប្រសិនបើមាន។ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី មិនអាចកែប្រែប្លង់សរុបរបស់បុរី ដែលបានសម្រេចជាផ្លូវការ ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម នឹងសំណង់រួចហើយនោះបានទេ។ ចំពោះការកែប្រែប្លង់សរុបរបស់បុរី អាចប្រព្រឹត្តទៅបានលុះត្រាតែមានការអនុញ្ញាត ពីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បន្ទាប់ពីមានការយល់ព្រមពីកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត។[70]

ដូចនេះ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីមានកាតព្វកិច្ចត្រូវបង្រួមក្បាលដីតែមួយ ដើម្បីចុះបញ្ជី មុនពេលការលក់ ឬជួលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងៗទៀត ដែលបានសាងសង់ក្នុងបុរីទៅអោយកម្មសិទ្ធិករ ហើយអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីមានកាតព្វកិច្ចពិគ្រោះយោបល់ ជាមួយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធ មុននឹងស្នើសុំការសម្រេច លើប្លង់សរុប ព្រោះថាអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីមិនអាចកែប្រែប្លង់សរុបរបស់បុរីដែលបានសម្រេចជាផ្លូវការបានទេ។

១.១.ភាតព្វកិច្ចក្នុងការបង្កើតបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងមួយ មុននិងប្រកាសលក់ ឬជួលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងៗទៀត ដែលបានសាងសង់ក្នុងបុរី។ បទញ្ញាផ្ទៃក្នុងជាលក្ខខណ្ឌមួយនៃការ លក់ទិញ ឬការជួលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងៗទៀត ក្នុងបុរី។ បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងគឺអាចគ្រប់គ្រងទំនាក់ទំនងរវាងកម្មសិទ្ធិករ និងការគ្រប់គ្រងលើបុរី។ កំណត់ចំណែកណាជាចំណែកឯកជន និងចំណែកណាជាចំណែករួម ហើយចំណែកនីមួយៗនោះទុកសម្រាប់ធ្វើអ្វីខ្លះ និងកំណត់ផងដែរនូវចំណែក ដែលកម្មសិទ្ធិករម្នាក់ៗមានលើចំណែករួម។ ការបង្កើតបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង គឺមិនត្រូវអោយផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងច្បាប់ជាធរមានទេ។

ការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងត្រូវស្របតាមគោលការណ៍និងអប្បបរមានៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងដែលចែងដោយ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ។ ហើយដែលបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះត្រូវចែងជាអាទិ៍ដូចតទៅ៖

- សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងៗទៀត លើការថែទាំ និងជួសជុលសេវារួមនានា

[69] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បកស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី ១០ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៦

[70] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បកស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី ១០ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៧

- ការកំណត់ពីសមាមាត្រនៃចំណាយរួមនានាកម្មសិទ្ធិករ សម្រាប់ការថែទាំ ឬការជួលជុល សេវារួម សេវាសន្តិសុខ ព្រមទាំងការបង់ថ្លៃលើការប្រើប្រាស់សេវាសាធារណៈនានាមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។

ដើម្បីគ្រប់គ្រងបុរី កម្មសិទ្ធិករត្រូវបង្កើតក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងបុរីមួយតាមការព្រមព្រៀងរវាងកម្មសិទ្ធិករដូចមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។ ដូចនេះនីតិវិធីនៃការធ្វើការសម្រេចចិត្តក្នុងករណីដែល កម្មសិទ្ធិករបង្កើតអង្គការគ្រប់គ្រងបុរី៖

ក.តម្រូវឱ្យមានសម្លេងគាំទ្រភាគច្រើនដាច់ខាតនៃកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តពាក់ព័ន្ធ និងការកែសម្រួលបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងការជួលជុលសេវារួមសេវាសន្តិសុខ ឬការបង់ថ្លៃសេវាសាធារណៈ

ខ.តម្រូវអោយមានសម្លេងគាំទ្រយ៉ាងតិច៧៥% សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការកែប្រែប្លង់សរុបរបស់បុរី ការជួសជុលលំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលខុសពីរចនាសម្ព័ន្ធដើម្បីនៃប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម។ ក្នុងករណីមិនអាចរកការគាំទ្រ ៧៥% ទេនោះ ការវាយតម្លៃជាផ្លូវការរបស់សមត្ថកិច្ចជំនាញ ត្រូវយកជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការដាក់សម្រេចរបស់តុលាការ។[71]

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីគឺមានតួនាទីក្នុងការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនៃបុរីទាំងមូលឱ្យមានសណ្តាប់ធ្នាប់ របៀបរៀបរយមានផាសុខភាព រួមទាំងសោភ័ណ្ឌភាពក្នុងការរស់នៅទៀតផង។ តួយ៉ាងនៅក្នុងបរិវេណបុរីគឺត្រូវមានប្រព័ន្ធសន្តិសុខសម្រាប់ការពារសុវត្ថិភាពឱ្យបានត្រឹមត្រូវដើម្បីឱ្យបុរីនោះមាននាក់ចូលចិត្តនិងមករស់នៅកាន់តែច្រើន។ ដូច្នោះអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវរៀបចំឱ្យមានហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធអប្បបរមា ស្របតាមទំហំផ្ទៃដីរបស់បុរីមាន៖

- សំណង់អគារមានអគារលំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត
- លម្ហសាធារណៈដូចជា សួនច្បារ ចំណតរថយន្ត លម្ហសេវារួមនានាជាដើម
- បណ្តាញទឹកស្អាត លូបង្ហូរទឹកកង្វក់ និងអាងប្រព្រឹត្តទឹកកខ្វក់ ទីតាំងទុកដាក់សំណល់រឹង បណ្តាញអគ្គីសនី និងទូរគមនាគមន៍ ប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាព និងការពារអគ្គីភ័យដោយបំពាក់ក្បាលបំពង់ទឹកសម្រាប់ពន្លត់អគ្គីភ័យ ។[72]

ដោយឡែកចំពោះ លម្ហសាធារណៈ សួនច្បារ ផ្លូវចេញចូល លម្ហសេវារួម និងរបងបុរី ត្រូវចុះបញ្ជីជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់កម្មសិទ្ធិករក្នុងបុរី សម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមរបស់កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ នៅក្នុងបុរី លើកលែងតែលម្ហឯកជន ឬសួនច្បារឯកជន ដែលជាផ្នែកនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ឯកជនផ្សេងទៀត ដែលមានដីឡូត៍ដោយឡែកនីមួយៗស្របតាមប្លង់សរុបរបស់បុរីដែលបានសម្រេចរួចហើយ។[73] ដូច្នោះការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ

[71] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី ១០ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា១២

[72] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី ១០ មីនា ២០១១ មាត្រា៨

[73] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី ១០ មីនា ២០១១ មាត្រា៩

នេះគឺដើម្បីសម្រួលដល់ការគ្រប់គ្រង់បុរីនិងអភិវឌ្ឍបុរី ការគ្រប់គ្រងដីឡូត៍ លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងៗក្នុងបរិវេណ។

១.២.ភាតព្វកិច្ចក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិ និងការធានាចិការៈចំពោះប្រជាជន

ជាគោលការណ៍ នៅពេលដែលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីបានធ្វើការលក់នៅដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងៗទៀត ដែលបានសាងសង់ក្នុងបុរី ដល់អតិថិជនគឺពួកគាត់នឹងត្រូវបង្កើតនូវកិច្ចសន្យាលក់ទិញមួយ។ ការលក់ទិញគឺសំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយប្រភេទដែលភាគីម្ខាងហៅថា អ្នកលក់មានករណីកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិអោយទៅភាគីម្ខាងទៀតហៅថាអ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញមានករណីកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃជាប្រាក់អោយអ្នកលក់។[74] កិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភាគីទាំងសងខាងតែប៉ុណ្ណោះ លើកលែងតែក្នុងករណីដែលមានបញ្ញត្តិពិសេសក្នុងច្បាប់។ ប៉ុន្តែពួកគាត់ទាំងពីរអាចកំណត់ការធ្វើលិខិតយថាភូត ឬលិខិតឯកជន ជាលក្ខខណ្ឌសម្រាប់ការបង្កើតកិច្ចសន្យាបាន។[75] ដូចនេះអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវចាត់ទុកថាជាអ្នកលក់ ដែលមានកាតព្វកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិទៅអោយអតិថិជនរបស់ខ្លួនដែលជាអ្នកទិញ ហើយអតិថិជនដែលត្រូវបានចាត់ទុកជាអ្នកទិញនោះត្រូវចេញថ្លៃជាប្រាក់អោយបានគ្រប់ចំនួនទៅអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីដែលជាអ្នកលក់នោះវិញ។

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ឬហៅថាម្ចាស់បុរីនេះគឺមានករណីកិច្ចដោយ ត្រូវពន្យល់ឱ្យបានច្បាស់លាស់ នូវខ្លឹមសារនៃករណីកិច្ចដែលម្ចាស់បុរី ទទួលបន្ទុកទំនាក់ទំនងគតិយុត្តដែលទាក់ទងនឹងវត្ថុ ឬសិទ្ធិជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ហើយជាពិសេស ក្នុងករណីលក់អចលនវត្ថុដូចជាដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន នៅក្នុងបុរីជាដើម គឺត្រូវពន្យល់ដល់អ្នកទិញឱ្យច្បាស់នូវខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិ ការទទួលបន្ទុក និងព្រំដែន នៃអចលនវត្ថុជាអាទិ៍។ ពិសេសនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានបញ្ញត្តិអំពីកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់យ៉ាងច្បាស់លាស់ក្នុងការផ្ទេរនូវសិទ្ធិ និងការធានាពីសំណាក់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី។

កាតព្វកិច្ចក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិជាកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ដោយសារតែអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវបានចាត់ទុកថាជាអ្នកលក់ ហេតុដូចនេះ គាត់ត្រូវមានករណីកិច្ច ត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានលក់ នឹងត្រូវប្រគល់វត្ថុដែលបានលក់ ត្រូវថែរក្សាវត្ថុដែលបានលក់រហូតដល់ពេលប្រគល់ទាំងត្រូវប្រគល់លិខិតផ្សេងៗ ដែលចាំបាច់ដើម្បីបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិចំពោះអ្នកទិញដែលជាអតិថិជនតាមកិច្ចសន្យា។[76] ដោយផ្អែកទៅតាមការសិក្សាចំពោះការបង់ប្រាក់ចំពោះដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាននិងដីសំណង់ផ្សេងៗទៀតត្រូវផ្តល់ជាជម្រើសជូនដល់អតិថិជនចំពោះការបង់ប្រាក់

[74] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥១៥
[75] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥១៦
[76] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥៣០

ដែលអាស្រ័យទៅតាមគោលការណ៍នៃបុរីនីមួយៗ ដូចជាការ បង់ផ្តាច់ ការបង់ពាក់កណ្តាល និងការបង់រំលស់។ នៅពេលដែលអតិថិជនបានប្រគល់ប្រាក់ដល់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ហើយគឺអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីមានកាតព្វកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញដូចជា ដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតដែលបានសាងសង់ក្នុងបុរី ទៅអោយអតិថិជនដើម្បីឱ្យគាត់ក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករលើ ដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាននោះស្របច្បាប់។ ការផ្ទេរសិទ្ធិនេះត្រូវបានបែងចែកជាពីរ គឺការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ និងការផ្ទេរនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។

នៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនូវដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ណាមួយឱ្យទៅជនដទៃ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវស្នើសុំបំបែកក្បាលដីទៅតាមប្រភេទនឹងចំនួននៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី លើកលែងតែបុរីណាដែលបានសាងសង់ លើដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីបុគ្គលដទៃ។ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវប្រកាសប្រាប់អ្នកទិញនូវដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត អំពីប្រភេទក្បាលដី ដែលខ្លួនបានសាងសង់ជាបុរីថា ជាក្បាលដីកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ឬក្បាលដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពីអ្នកដទៃឬក្បាលដីជាប់បន្ទុកផ្សេងៗ។[77] នៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនូវដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាននិងដីសំណង់ផ្សេងទៀតណាមួយ ក្រៅពីក្បាលដី អគារសហកម្មសិទ្ធិ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវប្រគល់បណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ នៃក្បាលដីឱ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដីដើម្បីធានាលេខាចារិកនិងរក្សាទុកជាឯកសារ ហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុ ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលើដីឡូត៍នីមួយៗ ជូនអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីជាជំនួសវិញ មុននឹងផ្ទេរទៅឱ្យអ្នកទិញ[78]។

ចំណែកឯកាតព្វកិច្ចក្នុងការធានាវិការៈដោយអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី គឺអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវមានការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាវិការៈ ព្រោះថាការធានានេះជាប្រព័ន្ធមួយក្នុងការផ្តល់ឱ្យភាគីនូវប្រតិបត្តិការជំនាញមួយដែលមានភាពយុត្តិធម៌ ហើយដោយកិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺជាការដោះដូររវាងទ្រព្យសម្បត្តិ និងប្រាក់ដែលមានតម្លៃស្មើគ្នា។[79] យោងតាមមាត្រា៥៣៩នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានចែងថា អ្នកលក់ត្រូវមានករណីកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលគ្មានវិការៈឱ្យទៅអ្នកទិញ។ វត្ថុដែលចាត់ទុកថាមានវិការៈត្រូវបានរៀបរាប់ដូចតទៅ៖[80]

- វត្ថុនោះមានភាពមិនសមស្របនឹងចំនួនគុណភាព និងលក្ខណៈដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា
- វត្ថុនោះមានភាពផ្សេងពីគំរូដែលអ្នកលក់បានបង្ហាញឱ្យអ្នកទិញមើលចំពោះចំនួនគុណភាព និងលក្ខណៈ
- វត្ថុនោះមិនសមស្របនឹងវិធីប្រើដែលអ្នកទិញត្រូវបានបង្ហាញ ដោយជាក់លាក់នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា។

[77] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី ១០ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា១៣

[78] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី ១០ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា១៥

[79] សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ភាគ១ -២ ជំពូកទី៤ ផ្នែកទី១ កថាខណ្ឌទី៤.១

[80] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥៣៩

នៅពេលដែលហានិភ័យ ត្រូវផ្ទេរទៅអ្នកទិញ បើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនោះមានវិការៈទោះបីជាវិការៈនេះត្រូវបានដឹងច្បាស់នៅក្រោយពេលដែល ហានិភ័យ ត្រូវបានផ្ទេរក៏ដោយក៏អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការប្រគល់វត្ថុជំនួស ការជួសជុលវិការៈ ការរំលាយកិច្ចសន្យាឬការបន្ថយតម្លៃស្របតាមកិច្ចសន្យានិងបញ្ញត្តិផ្សេងៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។[81]

២.ទំនាក់ទំនងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរវាងម្ចាស់បុរី និងអតិថិជន

២.១.សិទ្ធិចំពោះការសង្គ្រោះលើការបំពានកិច្ចសន្យារវាងកម្មសិទ្ធិករ និងម្ចាស់បុរី

នៅពេលដែលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីនិងអតិថិជន ឬកម្មសិទ្ធិករ បានបង្កើតនូវកិច្ចសន្យាលក់ទិញ នៅដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងៗទៀតដែលបានសាងសង់ក្នុងបុរី គឺពួកគេត្រូវមានកាតព្វកិច្ចដែលត្រូវអនុវត្តតាម ។ កាតព្វកិច្ចជាទំនាក់ទំនងគតិយុត្តដែលចងបុគ្គលពីរនាក់ ដោយឱ្យបុគ្គលពីរនាក់ ដោយឱ្យបុគ្គលម្នាក់ដែលបានកំណត់មានករណីកិច្ចមួយចំនួន ចំពោះបុគ្គលដែលបានកំណត់ម្នាក់ទៀត។ បុគ្គលដែលមានករណីកិច្ចហៅថា កូនបំណុល រីឯបុគ្គលដែលទទួលផលប្រយោជន៍នូវករណីកិច្ចហៅថា ម្ចាស់បំណុល។ ម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិត្រូវគ្នាទៅនឹងករណីកិច្ចរបស់កូនបំណុល។[82]

ដូចនេះ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវបានកំណត់ថាជាម្ចាស់បំណុល ព្រោះគាត់ទទួលផលប្រយោជន៍ពីករណីកិច្ចនៃការលក់ទិញដីឡូត៍ដីឡូត៍លំនៅឋាននិងដីសំណង់ផ្សេងៗទៀតក្នុងបុរី ហើយអតិថិជនឬកម្មសិទ្ធិករ ត្រូវបានកំណត់ថាជាកូនបំណុល ព្រោះគាត់មានករណីកិច្ចមួយចំនួនចំពោះម្ចាស់បំណុល។ នៅពេលកូនបំណុល និងម្ចាស់បំណុលបានបង្កើតកិច្ចសន្យាជាមួយគ្នា ហើយកូនបំណុលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ក្នុងកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនបានបង្កើតជាមួយម្ចាស់បំណុលទេ ដែលក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិនូវ ការសង្គ្រោះសម្រាប់ម្ចាស់បំណុលដូចខាងក្រោម៖

- ការឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយបង្ខំ
- សំណងនៃការខូចខាត
- ការរំលាយកិច្ចសន្យា

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ដែលត្រូវបានកំណត់ថាជាម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិជ្រើសរើសវិធីសង្គ្រោះណាមួយឬច្រើន ក្នុងចំណោមវិធីសង្គ្រោះទាំងបីខាងលើនេះ នៅពេលកម្មសិទ្ធិករបំពានមកលើកិច្ចសន្យាកុំឱ្យតែមធ្យោបាយទាំងឡាយនោះមានភាពផ្ទុយគ្នា។[83]

[81] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥៤០
[82] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៣០៨
[83] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៣៩៥

ជាទូទៅការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចសំដៅទៅលើករណីដែលកូនបំណុលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដែលកើតឡើងពីកិច្ចសន្យា។ ទម្រង់នៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមានដូចខាងក្រោមៈ

- កូនបំណុលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចឱ្យទាន់ពេលកំណត់ត្រូវអនុវត្ត ដោយការយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្ត
- អលទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច
- កូនបំណុលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចអោយបានពេញលេញតាមខ្លឹមសារនៃកាតព្វកិច្ច
- ករណីផ្សេងទៀត ដែលគ្មានការអនុវត្តតាមខ្លឹមសារអនុវត្តនៃកាតព្វកិច្ច។[84]

២.២.សិទ្ធិក្នុងការអោយកម្មសិទ្ធិករអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយបង្ខំរវាងកម្មសិទ្ធិករនិងម្ចាស់បុរី

នៅពេលដែលកម្មសិទ្ធិករ ដែលត្រូវបានកំណត់ថាជាកូនបំណុលនោះមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយស្ម័គ្រចិត្តទេ ម្ចាស់បុរី ដែលត្រូវបានកំណត់ថាជាម្ចាស់បំណុល អាចទាមទារឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយបង្ខំបាន លើកលែងតែករណីដែលកាតព្វកិច្ចមានលក្ខណៈមិនអាចអនុវត្តដោយបង្ខំបាន។[85] ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយបង្ខំ គឺជាការចាប់បង្ខំឱ្យកូនបំណុលអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដោយបង្ខំបានដោយនីតិវិធីរបស់តុលាការ។ ម្យ៉ាងទៀតចំពោះកូនបំណុលដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ម្ចាស់បំណុលអាចទាមទារឱ្យសងការខូចខាតជំនួសការទាមទារឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ឬម្ចាស់បំណុលអាចទាមទារឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក្នុងទំហំដែលមិនមានភាពផ្ទុយគ្នា។[86]ដូចនេះចំពោះការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយបង្ខំមាន៣(បី)ប្រភេទ គឺការអនុវត្តដោយផ្ទាល់ ការអនុវត្តដោយជំនួស និងការអនុវត្តដោយប្រយោល។

- ការអនុវត្តដោយផ្ទាល់៖ គឺមានន័យថាម្ចាស់បុរី មានសិទ្ធិក្នុងការចាប់បង្ខំតាមផ្លូវតុលាការឱ្យកូនបំណុលដែលជាកម្មសិទ្ធិករអនុវត្តដោយផ្ទាល់តែម្តង។ ឧទាហរណ៍ ៖ កម្មសិទ្ធិករ បានបង់ប្រាក់មិនគ្រប់ចំនួនដល់ម្ចាស់បុរី ហើយម្ចាស់បុរីក៏អនុញ្ញាតឱ្យកម្មសិទ្ធិករជំពាក់សិន។ ដល់កាលកំណត់សងហើយ កម្មសិទ្ធិករមិនព្រមសងប្រាក់ដល់ម្ចាស់បុរីទេ ដូចនេះគឺម្ចាស់បុរីមានសិទ្ធិក្នុងការចាប់បង្ខំតាមផ្លូវតុលាការឱ្យកម្មសិទ្ធិករអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដោយយកសាលក្រមដែលចូលជាស្ថាពរទៅឱ្យកូនបំណុលនេះអនុវត្តតាម។
- ការអនុវត្តជំនួស ៖ គឺនៅពេលដែលមានសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការចូលជាស្ថាពរហើយនោះម្ចាស់បំណុលអាចសម្រេចនូវសិទ្ធិទាមទាររបស់ខ្លួនដែលត្រូវបានធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់ខ្លួនគាត់ផ្ទាល់ ឬតតិយជនឱ្យធ្វើជំនួស កូនបំណុលនិងដើម្បីប្រមូលសោហ៊ុយពីកូនបំណុល។[87]

[84] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៣៩៥
[85] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៣៩៦
[86] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៣៩៧
[87] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥២៧

– ការអនុវត្តដោយប្រយោល ឬវិធានបង្ខំដោយប្រយោល នេះគឺ ជាវិធីដែលដាក់សម្ពាធខាងផ្នែកចិត្តសាស្ត្រទៅលើកូនបំណុលដើម្បីបង្ខំឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ច (មាត្រា៥២៨ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី)។ ចំពោះវិធានការនេះ មធ្យោបាយបង្គាប់ឱ្យបង់ថ្លៃសំណងនៃការខូចខាតដល់ការដាក់ទណ្ឌកម្មពីសំណាក់រាជរដ្ឋាភិបាល ការដាក់ទណ្ឌកម្ម ឬដាក់ពន្ធធានាគារ បំណុលគឺមានលក្ខណៈខ្លាំងជាងការអនុវត្តដោយផ្ទាល់។[88]

២.៣.សិទ្ធិក្នុងការទាមទារសំណងនៃការខូចខាតរវាងកម្មសិទ្ធិករ និងម្ចាស់បុរី

ក្នុងករណីដែលកូនបំណុលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចទេ ម្ចាស់បំណុលអាចទាមទារសំណង់នៃការខូចខាតដែលកើតឡើង ដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះបាន។[89] ម្ចាស់បុរីអាចទាមទារនូវសំណងនៃការខូចខាតពីកម្មសិទ្ធិករបាន នៅពេលដែលកម្មសិទ្ធិករមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច (មាត្រា៣៨៩ក្រមរដ្ឋប្បវេណី)។ ម្ចាស់បុរីអាចទាមទារនូវសំណងនៃការខូចខាត គឺអាចទាមទារនូវសំណងនៃផលប្រយោជន៍ពីការអនុវត្តដែលខ្លួនត្រូវទទួលបានដោយកិច្ចសន្យានេះ ហើយក្រៅពីនេះអាចទាមទារផងដែរ នូវចំណាយដែលគ្មានប្រយោជន៍ដោយមិនអនុវត្ត និងចំណាយឬបន្ទុកដែលបង្កើនឡើងដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។

តុលាការក៏អាចបង្គាប់ឱ្យកូនបំណុលសងសំណងនៃការខូចខាតខាងផ្លូវចិត្ត ដោយផ្អែកលើការទាមទាររបស់ម្ចាស់បំណុលបានដែរ។ ចំពោះចំនួនសំណងនៃការខូចខាតខាងផ្លូវចិត្តតុលាការត្រូវសម្រេចដោយគិតពិចារណាអំពីកាលៈទេសៈជុំវិញផ្សេងៗ។[90] ដូចនេះម្ចាស់បុរីមានសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតដែលកើតឡើងដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចពីកម្មសិទ្ធិករបាន។

២.៤.សិទ្ធិក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យាចំពោះកម្មសិទ្ធិករ និងម្ចាស់បុរី

ការរំលាយកិច្ចសន្យា ធ្វើឱ្យមានអានុភាពជាឯកតោភាគី ហើយមិនចាំបាច់មានការព្រមព្រៀងពីភាគីម្ខាងទៀតទេ។ ភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានភ្លាមៗក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតបំពានកិច្ចសន្យាធ្ងន់ធ្ងរ។ ភាគីម្ខាងដែលមានសិទ្ធិរំលាយ អាចរំលាយកិច្ចសន្យាដោយបង្ហាញឆន្ទៈ រំលាយចំពោះភាគីម្ខាងទៀតបាន ហើយការបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយនេះអាចធ្វើឡើងក្រៅតុលាការបាន។ មានន័ថាការរំលាយកិច្ចសន្យានេះអាចធ្វើឡើងនៅក្នុងផ្លូវតុលាការ និងក្រៅផ្លូវតុលារបាន។[91]

ម្ចាស់បុរីអាចធ្វើការរំលាយកិច្ចសន្យាបាននៅពេល កម្មសិទ្ធិករបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ។ ការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ សំដៅទៅលើករណីដែលភាគីម្ខាងមិនអាចសម្រេចនូវគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាបាន ដោយសារការបំពានរបស់ភាគីម្ខាងទៀត។ ត្រូវចាត់ទុកថាមានការបំពាន់កិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ក្នុងករណីដូចខាងក្រោម៖

---

[88] សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ភាគ១ -២ ជំពូកទី៣ ផ្នែកទី៦ កថាខណ្ឌទី២

[89] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៣៩៨

[90] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៤០០កថាខណ្ឌ២

[91] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៤០៩

– ភាគីម្ខាងទៀតបានដាស់តឿន ភាគីម្ខាងទៀតដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច តាមពេលកំណត់ ដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យដើម្បីឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ហើយកាតព្វកិច្ចមិនត្រូវបានអនុវត្តក្នុងកំឡុងពេលនោះ។
– មិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់ក្នុងករណីដែលគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាមិនបានសម្រេចសោះបើភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់នោះ។
– ភាគីមិនអាចអនុវត្តករណីកិច្ចផ្តល់តាវកាលិកចម្បងរបស់ខ្លួនបានទេ
– ការបំពានកិច្ចសន្យាមានភាពហួសហេតុ ដែលធ្វើឱ្យបាត់បង់នូវទំនុកចិត្តរវាងគូភាគីហើយមិនអាចជឿជាក់ថា និងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនាពេលអនាគត់បាន។[92]

ឧទាហរណ៍កម្មសិទ្ធិករមិនបានប្រគល់ប្រាក់គ្រប់ចំនួនតាមកិច្ចសន្យាទៅដល់ម្ចាស់បុរីបើទោះបីជាម្ចាស់បុរីបានដាស់តឿន ច្រើនដងក៏ដោយ ក៏កម្មសិទ្ធិករមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច តាមពេលកំណត់ ដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យដើម្បីឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះ។ ដូចនេះម្ចាស់បុរីមានសិទ្ធិក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យាបាននៅពេលដែលកម្មសិទ្ធិករបំពានមកលើកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ។

[92] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៤០៨ កថាខណ្ឌ១

ជំពូកទី៣
ឱកាស និងបញ្ហាប្រឈមចំពោះការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរី

ជំពូកទី៣.

ឱកាសនិងបញ្ហាប្រឈមចំពោះការគ្រប់គ្រងបុរី

ផ្នែកទី១៖អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចំពោះគោលការណ៍និរន្តរ៍ភាពនៃការអភិវឌ្ឍន៍ដីនៅកម្ពុជា

នៅក្នុងបរិបថនៃសង្គមកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន យើងឃើញថារាល់ការអភិវឌ្ឍដីចំពោះការគ្រប់គ្រងបុរីនៅកម្ពុជាគឺមានការអភិវឌ្ឍយ៉ាងខ្លាំងដែលអាចបានថាជាសក្តានុពលមួយដែលធ្វើឱ្យប្រទេសកម្ពុជាយើង អាចឈានជើងឈើលើឆាកអន្តរជាតិជាមួយបណ្តាលប្រទេសក្នុងអាស៊ានផងដែរ។ តួយ៉ាងរាល់ការអភិវឌ្ឍដីក្នុងការគ្រប់គ្រងបុរីតែងតែមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការគ្រប់គ្រងរាល់ករណីដែលមានវិវាទណាមួយដែលបានកើតឡើង រួមទាំងយកចិត្តទុកដាក់ក្នុងការដោះស្រាយពីសំណាក់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចទើបរាជរដ្ឋាភិបាលបានកំណត់នៅបែបបទ និងរបៀបក្នុងការអភិវឌ្ឍដីតាមរយៈដែលបានកំណត់នៅក្នុងវិធានគតិយុត្ត។ ដូចនេះវិធានទាំងនោះបានកំណត់នូវ គោលការណ៍នៃការអភិវឌ្ឍដីចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី(កថាខណ្ឌទី១) និងគោលការណ៍នៃការរៀបចំហេដ្ឋានរចនាសម្ព័ន្ធក្នុងបុរី(កថាខណ្ឌទី២)ដោយធ្វើការសិក្សាបកស្រាយដូចខាងក្រោម ៖

កថាខណ្ឌទី១៖ គោលការណ៍នៃការអភិវឌ្ឍដីចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី

ជាគោលការណ៍ដី ជាអចលនវត្ថុមួយប្រភេទ ដែលកំពុងមានសក្តានុពលយ៉ាងខ្លាំងក្នុងអាជីវកម្មទិញ លក់និងបម្រើប្រាស់នានានៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាជាពិសេសនៅតំបន់ទីក្រុងធំៗ និងតំបន់អភិវឌ្ឍលើវិស័យបុរីដែលកំពុងមានសន្ទុះខ្លាំងនាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ។ ការអភិវឌ្ឍដីគឺជាសកម្មភាពនៃការរៀបចំដី តាមរយៈការប្តូរប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី ការប្តូរមុខងារ តំបន់ប្រើប្រាស់ដី ការធ្វើសមាហរណកម្មក្បាលដី ការបង្រួមក្បាលដី ការបំបែកក្បាលដី ការកែប្រែរចនាសម្ព័ន្ធនៃដីនិង/ឬការបង្កើតដង់ស៊ីតេនៃការប្រើប្រាស់ដី ដើម្បីសាងសង់បុរី លំនៅឋាន អគារពាណិជ្ជកម្ម សេវាកម្ម ឬឧស្សាហកម្ម ឱ្យបានត្រឹមត្រូវទៅតាមបទដ្ឋានច្បាប់។[93] ដើម្បីអភិវឌ្ឍដី ឬធ្វើអាជីវកម្មសាងសង់លើវិស័យបុរីនៅលើកដីនោះបាន បុគ្គលឬក្រុមហ៊ុនដែលធ្វើអាជីវកម្មលើអចលនវត្ថុមួយត្រូវតែមាន លិខិតអភិវឌ្ឍដី ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចជាមុនសិន ទោះបីជាគម្រោងនោះស្ថិតនៅតំបន់ជនបទដាច់ស្រយាលឬតំបន់ឆ្ងាយពីផ្លូវជាតិ ផ្លូវដែក តំបន់រមណីដ្ឋានទេសចរណ៍ ឬតំបន់បេតិកភ័ណ្ឌក៏ដោយ។[94]

១.ការត្រួតពិនិត្យបច្ចេកទេសនិងផែនការអភិវឌ្ឍដីនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិឌ្ឍបុរី

ចំពោះដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការស្នើសុំអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវជាដីដែលបានចុះបញ្ជី។ ការអភិវឌ្ឍដីក្នុងប្រភេទដីកម្រិតការងារសាងសង់លើវិស័យបុរីត្រូវអនុវត្តលើដីហិល ឬដីគ្មានជីជាតិ ឬដីដែលមានផលិតភាពកសិកម្មទាប ឬផ្អែកលើសេចក្តីត្រូវការនិងការអភិវឌ្ឍដីជាក់ស្តែង។ ការអភិវឌ្ឍដីត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌបច្ចេកទេសដូចមានចែងក្នុង

[93] ប្រកាសលេខ០៨៧ ដ.ន.ស.ប្រក/នក ស្តីពី ការអភិវឌ្ឍដី ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ ប្រការ៤

[94] ប្រកាសលេខ០៨៧ ដ.ន.ស.ប្រក/នក ស្តីពី ការអភិវឌ្ឍដី ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ ប្រការ៥

ប្រកាសនេះ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន។[95] សម្រាប់សមត្ថកិច្ចរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងសមត្ថកិច្ចអភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត អ្នកស្នើសុំលិខិតអភិវឌ្ឍដីត្រូវរៀបចំផែនការដូចខាងក្រោម ៖[96]

១.ត្រូវរៀបចំផែនការប្រើប្រាស់ដី រួមមាន៖

– ការសិក្សាអំពីទិន្នន័យប្រជាសាស្ត្រ រូបវន្ត និងការប្រើប្រាស់ដីជាក់ស្តែងក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរី

– គោលបំណង់និងគោលដៅ នៃការអភិវឌ្ឍដីនិងការប្រើប្រាស់ដីចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី

– ទិសដៅនៃការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធក្នុងគម្រោងបុរី និងការធ្វើសមាហរណកម្មទៅក្នុងតំបន់

– ទិសដៅនៃកិច្ចការពារបរិស្ថាននិងការអភិវឌ្ឍបៃតង ដើម្បីរួមចំណែកក្នុងការកាត់បន្ថយការប្រែប្រួលអាកាសធាតុនិងការពារគ្រោះមហន្តរាយនៅក្នុងការអភិវឌ្ឍបុរី

– គំនូរប្លង់ប្រើប្រាស់ដី និងប្លង់លម្អិតដោយកំណត់ច្បាស់អំពីការបែងចែកប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី តំបន់ប្រើប្រាស់ដី ដីឡូត៍ បណ្តាញផ្លូវ បណ្តាញទឹកស្អាត បណ្តាញអគ្គិសនីយ អាងប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ ក្បាលបំពង់ទឹកនិងប្រព័ន្ធទឹកពន្លត់អគ្គីភ័យ ប្រព័ន្ធលូ សួនច្បារ លំហរសាធារណៈ ផ្ទៃបៃតង ការដាំដើមឈើ ទីតាំងអគារផ្តល់សេវាសាធារណៈបទប្បញ្ញត្តិប្រើប្រាស់ដី និងសេចក្តីណែនាំអនុវត្ត។

២.ត្រូវរៀបចំផែនការសកម្មភាពអភិវឌ្ឍដី ចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីដោយមានកំណត់ច្បាស់លាស់អំពីសកម្មភាពអនុវត្ត និងពេលវេលាអនុវត្តទៅតាមលំដាប់អាទិភាពសម្រាប់រយៈពេលខ្លី រយៈពេលមធ្យម និងសម្រាប់រយៈពេលវែង។

៣.ត្រូវរៀបចំផែនការថវិការសម្រាប់អនុវត្តគម្រោងសាងសង់បុរីស្របតាមផែនការសកម្មភាពនិងពេលវេលា។

សម្រាប់សមត្ថកិច្ចអភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ អ្នកស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងការអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវរៀបចំផែនការដូចខាងក្រោម៖[97]

១.ត្រូវរៀបចំផែនការប្រើប្រាស់ដីរួមមាន៖

– គោលបំណង់និងគោលដៅនៃការអភិវឌ្ឍដីនិងការប្រើប្រាស់ដីចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី

– ទិសដៅនៃការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីនិងការធ្វើសមាហរណកម្មទៅក្នុងតំបន់

[95] ប្រកាសលេខ០៨៧ ដ.ន.ស.ប្រក/នក ស្តីពី ការអភិវឌ្ឍដី ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ ប្រការ៩

[96] ប្រកាសលេខ០៨៧ ដ.ន.ស.ប្រក/នក ស្តីពី ការអភិវឌ្ឍដី ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភាណ ឆ្នាំ២០១៨ ប្រការ១១

[97] ប្រកាសលេខ០៨៧ ដ.ន.ស.ប្រក/នក ស្តីពី ការអភិវឌ្ឍដី ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ ប្រការ១២

- គំនូរប្លង់ប្រើប្រាស់ដី ដោយកំណត់អំពី ទំហំដីឡូត៍ បណ្តាញផ្លូវ បណ្តាញទឹកស្អាត បណ្តាញអគ្គីសនី អាងប្រព្រឹត្តិកម្មទឹកកខ្វក់ ក្បាលបំពង់ទឹកនិងប្រព័ន្ធទឹកពន្លត់អគ្គីភ័យ ប្រព័ន្ធ សួនច្បារ លំហសាធារណៈ ផ្ទៃបៃតង និងការដាំដើមឈើ

២.ត្រូវរៀបចំគម្រោងពេលវេលាអនុវត្តដីចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី សម្រាប់រយៈពេលខ្លី រយៈពេលមធ្យម និងរយៈពេលវែង

៣.ត្រូវរៀបចំផែនការថវិការសម្រាប់អនុវត្តគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីស្របតាមផែនការសកម្មភាពនិងពេលវេលា

២.បែបបទនិងនីតិវិធីនៃការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី

២.១.ពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី

ជាគោលការណ៍ពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី ត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនូវឯកសារសំខាន់ដូចខាងក្រោម៖[98]

- ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណម្ចាស់សំណើ
- ឯកសារបញ្ជាក់ការកាន់កាប់ដីស្របច្បាប់ មានដូចជា វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ បណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ បណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិផលុបភោគ ឬគោលការណ៍អនុញ្ញាតពីរាជរដ្ឋាភិបាល។ ក្នុងករណីសាមីសំណើមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករត្រូវមានការព្រមព្រៀងពីម្ចាស់ដី
- ប្លង់តំបន់និង/ឬប្លង់ទីតាំងគម្រោងអភិវឌ្ឍ
- ឯកសារគម្រោងផែនការប្រើប្រាស់ដីនិងអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធរូបវន្ត ឯកសារគម្រោងផែនការសកម្មភាពនិងពេលវេលា និងឯកសារគម្រោងផែនការថវិកា ដូចមានចែងក្នុងប្រការ១១ និងប្រការ១២នៃប្រកាសនេះ
- ឯកសារណាបពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត។

ដូចនេះពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដី និងឯកសារភ្ជាប់ខាងលើនេះ ត្រូវធ្វើជាឯកសាររឹងយ៉ាងតិច៨(ប្រាំបី)ច្បាប់ និងឯកសារទន់។

២.២.ការពិនិត្យសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិឌ្ឍដីក្នុងបុរី

រាល់ការពិនិត្យសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី គឺត្រូវបានបែងចែកជា៣(បី)កម្រិត ដូចជាការពិនិត្យសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី ស្ថិតក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ការពិនិត្យសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរីស្ថិតក្រោម

[98] ប្រកាសលេខ០៨៧ ដ.ន.ស.ប្រក/នក ស្តីពី ការអភិវឌ្ឍដី ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ ប្រការ១៤

សមត្ថកិច្ចរបស់អភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត និងការពិនិត្យសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរីស្ថិតក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់អភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។

❖ **ការពិនិត្យសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរីស្ថិតក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់**

គម្រោងស្នើសុំអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរីដែលស្ថិតក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ម្ចាស់សំណើត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំនៅច្រកចេញចូលតែមួយនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់។ រាល់ការពិនិត្យសម្រេចលើសំណុំឯកសារស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី ដែលស្ថិតក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់មានរយៈពេលយ៉ាងយូរ៦០ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ គិតចាប់ពីថ្ងៃចេញបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យស្នើសុំ ក្នុងករណីដែលសំណុំឯកសារនោះមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់និងត្រឹមត្រូវ។ បន្ទាប់ពីពិនិត្យលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវសេចក្តីជូនដំណឹងនិងគំនូប្លង់ប្រើប្រាស់ដី នៅទីតាំងដី ដែលគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីនោះស្ថិតនៅនៅសាលាឃុំ សង្កាត់ សាលាក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ និងនៅសាលារាជធានី ខេត្ត នៃទីតាំងគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីស្ថិតនៅក្នុងរយៈពេល១៥ថ្ងៃ និងផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈតាមប្រព័ន្ធព័ត៌មានផ្សេងៗទៀត មុននឹងសម្រេចចេញលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរីជូនម្ចាស់សំណើ។ រយៈពេលបិទផ្សាយជាសាធារណៈនេះមិនរាប់បញ្ចូលក្នុងបរិបថពិនិត្យនិងសម្រេចខាងលើនេះទេ។[99]

❖ **ការពិនិត្យសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរីស្ថិតក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់អភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត**

គម្រោងស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី ដែលស្ថិតនៅក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់អភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត ម្ចាស់សំណើត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំនៅអង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាល រាជធានី ខេត្ត ដែលគម្រោងនោះស្ថិតនៅ។ ការពិនិត្យសម្រេចលើសំណុំឯកសារស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍបុរី ដែលស្ថិតក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់អភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត មានរយៈពេលយ៉ាងយូរ ៤៥ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ គិតចាប់ពីថ្ងៃចេញបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យស្នើសុំ ក្នុងករណីដែលសំណុំឯកសារនោះមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់និងត្រឹមត្រូវ។ បន្ទាប់ពីបានទទួលសំណុំឯកសារស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី អង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្ត ត្រូវបញ្ជូនសំណុំឯកសារស្នើសុំនេះទៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ និងសុរិយោដី ខេត្ត ក្នុងរយៈពេល២ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ បន្ទាប់ពីការចេញបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យស្នើសុំ។[100] បន្ទាប់ពីពិនិត្យលើសំណុំឯកសារ

[99] ប្រកាសលេខ០៨៧ ដ.ន.ស.ប្រក/នកស្តីពី ការអភិវឌ្ឍដី ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ ប្រការ១៥ ប្រការ១៦ និងប្រការ១៧

[100] ប្រកាសលេខ០៨៧ ដ.ន.ស.ប្រក/នកស្តីពី ការអភិវឌ្ឍដី ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ ប្រកា១៨និងប្រការ១៩ ប្រការ២០

ស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី អភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត ត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវសេចក្តីជូនដំណឹងនិងគំនូប្លង់ប្រើប្រាស់ដី នៅទីតាំងដីដែលគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីស្ថិតនៅ នៅសាលាឃុំ សង្កាត់ សាលាក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ និងសាលារាជធានី ខេត្ត នៃទីតាំងគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីនោះស្ថិតនៅក្នុងរយៈពេល១៥ថ្ងៃនិងធ្វើការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈតាមប្រព័ន្ធព័ត៌មានផ្សេងៗទៀតមុននឹងសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី។ អភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត ត្រូវពិនិត្យសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី និងត្រូវបញ្ជូនសំណុំឯកសារនេះទៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ក្នុងរយៈពេលយ៉ាងយូរ១០ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ។[101]

❖ **ការពិនិត្យសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរីស្ថិតក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់អភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ**

គម្រោងស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី ដែលស្ថិតនៅក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់អភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ម្ចាស់សំណើត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំនៅការិយាល័យច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌដែលគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីនោះស្ថិតនៅក្នុងករណីដែលរដ្ឋបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ នោះមិនទាន់មានច្រកចេញចូលតែមួយ។ ការពិនិត្យសម្រេចលើសំណុំឯកសារស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍបុរី ដែលស្ថិតក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់អភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ មានរយៈពេលយ៉ាងយូរ ៣០ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ គិតចាប់ពីថ្ងៃចេញបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យស្នើសុំ ក្នុងករណីដែលសំណុំឯកសារនោះមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់និងត្រឹមត្រូវ។

បន្ទាប់ពីពិនិត្យលើសំណុំឯកសារស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី អភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវសេចក្តីជូនដំណឹងនិងគំនូប្លង់ប្រើប្រាស់ដី នៅទីតាំងដីដែលគម្រោងស្ថិតនៅ នៅសាលាឃុំ សង្កាត់ សាលាក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ នៃទីតាំងគម្រោងនោះស្ថិតនៅក្នុងរយៈពេល១៥ថ្ងៃនិងធ្វើ មុននឹងសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី។ អភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវពិនិត្យសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី និងត្រូវបញ្ជូនសំណុំឯកសារស្នើសុំនេះទៅការិយាល័យច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌឬការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ក្នុងករណីដែលរដ្ឋបាក្រុង ស្រុក ខណ្ឌនោះមិនទាន់មានការិយាល័យច្រកចេញចូលតែមួយក្នុងរយៈពេលយ៉ាងយូរ១០ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ។[102]

[101] ប្រកាសលេខ០៨៧ ដ.ន.ស.ប្រក/នកស្តីពី ការអភិវឌ្ឍដី ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ ប្រកា២២

[102] ប្រកាសលេខ០៨៧ ដ.ន.ស.ប្រក/នកស្តីពី ការអភិវឌ្ឍដី ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ ប្រកា២៧

ដូចនេះក្នុងកំឡុងពេលពិនិត្យសំណុំឯកសារស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរី អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចអាចបញ្ជូលសំណុំឯកសារស្នើសុំទៅម្ចាស់សំណើ ដើម្បីកែតម្រូវឬបំពេញបន្ថែមនៅពេលពិនិត្យឃើញថាសំណុំឯកសារមានចំណុចខ្វះខាតផ្នែកបច្ចេកទេស និង/ឬខ្វះឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗទៀត។ រយៈពេលដែលម្ចាស់សំណើកែតម្រូវឬបំពេញបន្ថែមសំណុំឯកសារស្នើសុំអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរីខាងលើនេះមិនត្រូវបានរាប់បញ្ចូលក្នុងបរិបថពិនិត្យសម្រេចលើសំណុំឯកសារស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីក្នុងបុរីរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដូចមានចែងក្នុងប្រការ ១៦ ប្រការ១៩ និងប្រការ២៥នៃប្រកាសនេះឡើយ។[103]

កថាខណ្ឌទី២៖ គោលការណ៍នៃការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនៃបុរី

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីគឺមានតួនាទីក្នុងការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនៃបុរីទាំងមូលឱ្យមានសណ្តាប់ធ្នាប់ របៀបរៀបរយៈ មានផាសុខភាព រួមទាំងសោភ័ណ្ឌភាពក្នុងការរស់នៅទៀតផង។ តួយ៉ាងនៅក្នុងបរិវេណបុរីគឺត្រូវមានប្រព័ន្ធសន្តិសុខសម្រាប់ការពារសុវត្ថិភាពឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ដើម្បីឱ្យបុរីនោះមានអ្នកចូលចិត្តនិងមករស់នៅកាន់តែច្រើន។ ដូច្នោះ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវរៀបចំឱ្យមានហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធអប្បបរមា ស្របតាមទំហំផ្ទៃដីរបស់បុរីមាន៖

- សំណង់អគារមានអគារលំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត
- លម្ហសាធារណៈដូចជា សួនច្បារ ចំណតរថយន្ត លម្ហសេវារួមនានាជាដើម
- បណ្តាញទឹកស្អាត លូបង្ហូរទឹកកង្វក់ និងអាងប្រព្រឹត្តទឹកកខ្វក់ ទីតាំងទុកដាក់សំណល់រឹង បណ្តាញអគ្គិសនី និងទូរគមនាគមន៍ ប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាព និងការពារអគ្គីភ័យដោយបំពាក់ក្បាលបំពង់ទឹកសម្រាប់ពន្លត់អគ្គីភ័យ ។[104]

ដោយឡែកចំពោះ លម្ហសាធារណៈ សួនច្បារ ផ្លូវចេញចូល លម្ហសេវារួម និងរបងបុរី ត្រូវចុះបញ្ជីជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់កម្មសិទ្ធិករក្នុងបុរី សម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមរបស់កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ នៅក្នុងបុរី លើកលែងតែលម្ហឯកជន ឬសួនច្បារឯកជន ដែលជាផ្នែកនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ឯកជនផ្សេងទៀត ដែលមានដីឡូត៍ដោយឡែកនីមួយៗស្របតាមប្លង់សរុបរបស់បុរីដែលបានសម្រេចរួចហើយ។[105] ដូច្នេះការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនេះគឺដើម្បីសម្រួលដល់ការគ្រប់គ្រង់បុរីនិងអភិវឌ្ឍបុរី ការគ្រប់គ្រងដីឡូត៍ លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងៗក្នុងបរិវេណបុរី។

១.ការត្រួតពិនិត្យសណ្តាប់ធ្នាប់និងអនាម័យក្នុងបុរី

[103] ប្រកាសលេខ០៨៧ ដ.ន.ស.ប្រក/នកស្តីពី ការអភិវឌ្ឍដី ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ ប្រកា៣០

[104] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី ១០ មីនា ២០១១ មាត្រា៨

[105] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី ១០ មីនា ២០១១ មាត្រា៩

ការដ្ឋានត្រូវមានសណ្តាប់ធ្នាប់ និងអនាម័យ ជាប្រចាំ តាំងពីពេលចាប់ផ្តើមដំណើរការរហូតដល់ពេលបញ្ចប់ការដ្ឋាន។ ម្ចាស់សំណង់ជាអ្នកទទួលខុសត្រូវចំពោះការ រៀបចំសណ្តាប់ធ្នាប់ និងអនាម័យដែលបណ្តាលមកពីការទុកដាក់សម្ភារៈ ឬកាកសំណល់ឱ្យប៉ះពាល់ផ្លូវសាធារណៈ ឬហូរធ្លាក់ចូលក្នុងអាងត្រួតពិនិត្យ នៃបណ្តាលលូ និងប្រឡាយទឹក។[106]

ចំពោះការដ្ឋានណាដែលហ៊ុមព័ទ្ធដោយរបងមានកម្ពស់ ២ម៉ែត្រ យ៉ាងទាបបំផុត ហើយមិនអនុញ្ញាតឱ្យធ្វើចិញ្ចើមថ្នល់។ ក្នុងករណីទីតាំងការដ្ឋានចង្អៀត ការធ្វើរបងបិទបាំងបណ្តោះអាសន្នលើចិញ្ចើមថ្នល់សាធារណៈ ត្រូវរក្សាឱ្យមានចន្លោះផ្លូវដើរលើចិញ្ចើមថ្នល់ និងធ្វើរបាំងការពារតាមទំហំដែលអនុញ្ញាត ឬកំណត់ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។ ចំពោះសំណង់ដែលមានកម្ពស់ចាប់ពី៥ម៉ែត្រឡើងទៅ ត្រូវហ៊ុមព័ទ្ធដោយក្រណាត់កៅស៊ូ ឬសំណាញ់សុវត្ថិភាព។[107] ម្ចាស់សំណង់និងអ្នកម៉ៅការសាងសង់ត្រូវបំពាក់ប្រដាប់ការពារសុវត្ថិភាព មានមួកសុវត្ថិភាព ស្រោមដៃ ស្បែកជើង ខ្សែក្រវ៉ាត់សុវត្ថិភាពសម្រាប់ឈរនៅទីខ្ពស់ និងឧបករណ៍ការពារដ៏ទៃទៀតដល់បុគ្គលិកកម្មករជាប្រចាំក្នុងការដ្ឋាន។[108]

២.ការត្រួតពិនិត្យការដ្ឋានសាងសង់ក្នុងបុរី

ជាគោលការណ៍អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចជំនាញមានសិទ្ធិចូលរួមតាមដាន និងត្រួតពិនិត្យរាល់សកម្មភាពនៃការសាងសង់បុរីនីមួយៗ ដើម្បីជៀសវាងពីការប៉ះពាល់គ្រឿងបង្កុំនៅក្រោមដី ហើយធានាឱ្យមានសុវត្ថិភាពអគារនៅជិតខាងនិងដើម្បីឱ្យការដ្ឋានមានការរៀបចំសណ្តាប់ធ្នាប់បានសមស្របទៅតាមបច្ចេកទេសដែលច្បាប់បាន កំណត់។ ជាក់ស្តែងការដ្ឋាននីមួយៗ គឺត្រូវតម្កល់ជាប្រចាំ នូវលិខិតបើកការដ្ឋាន គូសគំនូរប្លង់តាមមុខជំនាញការងាសាងសង់ ផែនការអនុវត្តការងារក្នុងដំណាក់កាលនីមួយៗនៃការសាងសង់ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធ ទុកសម្រាប់ភ្នាក់ងារសំណង់តាមដានពិនិត្យ និងត្រូវមានអ្នកបច្ចេកទេសសំណស់សម្រាប់ទទួលខុសត្រូវក្នុងការងារសាងសង់ ហើយមានកាតព្វកិច្ចឆ្លើយបំភ្លឺផ្តល់ព័ត៌មានជូនដល់ភ្នាក់ងារមានសមត្ថកិច្ចត្រួតពិនិត្យ។ រាល់ការដាក់ផ្ទាំងគំនូរសំណង់ ដែលមានឈ្មោះសំណង់ នៃអគារត្រូវសាងសង់ ក្រុមហ៊ុនសំណង់ ម្ចាស់សំណង់ ស្ថាបត្យករ វិស្វករ ផ្ទៃក្រឡាសំណង់ លេខទូរសព្ទទាក់ទង និងកន្លែងការដ្ឋានតាំងនៅ។ ហើយមានភ្លើងដើម្បីបំភ្លឺនិងត្រូវមានប្រដាប់សម្រាប់ពន្លត់អគ្គីភ័យជាប្រចាំ រួមទាំងកាត់បន្ថយការរំខានដោយស្នូរសំលេង ផ្សែង ធូលី និងផលប៉ះពាល់ដទៃទៀតឱ្យស្ថិតនៅក្នុងកម្រិត និងពេលវេលាមួយដែលអ្នករស់នៅជុំវិញការដ្ឋានអាចទទួលបាន។[109]

ផ្នែកទី២៖ បុគ្គលអភិវឌ្ឍបុរី

---

[106] ប្រកាសលេខ ៣២ ប្រក/សណ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងការដ្ឋានសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០១ ប្រការ៦

[107] ប្រកាសលេខ ៣២ ប្រក/សណ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងការដ្ឋានសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០១ ប្រការ៥

[108] ប្រកាសលេខ ៣២ ប្រក/សណ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងការដ្ឋានសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០១ ប្រការ១០

[109] ប្រកាសលេខ ៣២ ប្រក/សណ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងការដ្ឋានសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០១ ប្រការ៤

បុគ្គលអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវតែជាបុគ្គលដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ និងសមត្ថភាពក្នុងការសកម្មភាពដោយសេរីតាមផ្លូវច្បាប់បាន។ បុគ្គលអភិវឌ្ឍបុរីសំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬនិតិបុគ្គលដែលដាក់ទុនវិនិយោគលើវិស័យសាងសង់បុរី។ បុគ្គលអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវមាននោះ រួមមាន តួអង្គនៃរដ្ឋចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរ(កថាខណ្ឌ១) និងកត្តាប្រជាជនចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី(កថាខណ្ឌ២)។

កថាខណ្ឌទី១៖ តួអង្គនៃរដ្ឋចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី

នៅក្នុងអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី យើងឃើញថារាជរដ្ឋាភិបាលយើងបានយកចិត្តទុកដាក់ក្នុងការរៀបចំនិងអនុម័តនៅអនុក្រឹត្យនេះឡើងដើម្បីជួយសម្រួលដល់ការអភិវឌ្ឍបុរីឱ្យមានលក្ខណស្តងដារ និងមានសក្តានុពលយ៉ាងខ្លាំងទាំងក្នុងនិងក្រៅប្រទេស។ តួយ៉ាងរាជរដ្ឋាភិបាលយើងបានធ្វើការពិនិត្យរាល់គុណភាពនិងសុវត្ថិភាពជូនប្រជាពលរដ្ឋជានិច្ច រួមទាំងបានធ្វើការបែងចែងប្រភេទសំណង់និងអាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យទៀតផងនេះគឺជាយន្តការមួយយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការចាត់ចែងទៅតាមនីតិវិធីដែលបានកំណត់។ ដូចនេះនៅត្រង់ចំណុចតាមគោលការណ៍ច្បាប់បានបញ្ជាក់ថា តួអង្គនៃរដ្ឋចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី នេះបានបែងចែកនូវវិធាន បរិបថនៃការត្រួតពិនិត្យគុណភាពនិងសុវត្ថិភាព(១) និងការត្រួតពិនិត្យអាជ្ញាបណ្ណនិងបញ្ជាក់ប្រភេទសំណង(២)។

១.បរិបថនៃការត្រួតពិនិត្យគុណភាព និងសុវត្ថិភាពក្នុងបុរី

ជាគោលការណ៍ការត្រួតពិនិត្យគុណភាពនិងសុវត្ថិភាពបុរី សំដៅដល់ការពិនិត្យ ពិសោធន៍ វិភាគ គណនា និងវាយតម្លៃអំពីគុណភាពនិងសុវត្ថិភាពនៃបុរីមានស្រាប់ក្នុងដំណាក់កាលនៃការប្រើប្រាស់បុរី។[110] ដូចនេះការត្រួតពិនិត្យគុណភាពនិងសុវត្ថិភាពសំណង់ក្នុងបុរីត្រូវបានកំណត់ដូចខាងក្រោម៖[111]

- សម្រាប់សំណង់ដែលប្រើប្រាស់ក្នុងគោលដៅក្រៅពីលំនៅឋាន ការត្រួតពិនិត្យគុណភាពនិងសុវត្ថិភាពសំណង់ត្រូវធ្វើរៀងរាល់៥ឆ្នាំម្តងយ៉ាងយូរ
- សម្រាប់សំណង់ដែលប្រើប្រាស់ក្នុងគោលដៅលំនៅឋានការត្រួតពិនិត្យគុណភាពនិងសុវត្ថិភាពសំណង់ត្រូវធ្វើរៀងរាល់១០(ដប់)ឆ្នាំម្តងយ៉ាងយូរ
- សម្រាប់ប្រព័ន្ធបង្ការនិងពន្លត់អគ្គីភ័យនៃសំណង់ ការត្រួតពិនិត្យគុណភាពនិងសុវត្ថិភាពសំណង់ត្រូវធ្វើរៀងរាល់២(ពីរ)ឆ្នាំម្តងយ៉ាងយូរ
- សម្រាប់បរិក្ខាសំណង់ដែលងាយបង្កគ្រោះថ្នាក់ ការត្រួតពិនិត្យគុណភាពនិងសុវត្ថិភាពសំណង់ត្រូវធ្វើរៀងរាល់១(មួយ)ឆ្នាំម្តងយ៉ាងយូរ។

[110] អនុក្រឹត្យស្តីពី លក្ខខណ្ឌនិងនីតិវិធីនៃការផ្តល់ ការព្យួរ និងការដកហូតវិញ្ញាបនបត្រប្រើប្រាស់សំណងឆ្នាំ២០២០ មាត្រា៣
[111] អនុក្រឹត្យស្តីពី លក្ខខណ្ឌនិងនីតិវិធីនៃការផ្តល់ ការព្យួរ និងការដកហូតវិញ្ញាបនបត្រប្រើប្រាស់សំណងឆ្នាំ២០២០ មាត្រា២៤

សម្រាប់សំណង់ដែលមានវិញ្ញាបនបត្រប្រើប្រាស់សំណង់ក្នុងបុរី ការត្រួតពិនិត្យគុណភាពនិងសុវត្ថិភាពសំណង់លើកទីមួយ ត្រូវអនុវត្តក្នុងរយៈពេលដូចមានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី១ខាងលើនេះ គិតចាប់ពីថ្ងៃចេញវិញ្ញាបនបត្រសំណង់នេះ។ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចអាចតម្រូវឱ្យមានការត្រួតពិនិត្យគុណភាពនិងសុវត្ថិភាពសំណង់ក្នុងបុរីក្នុងករណីមានហានិភ័យ ចំពោះជីវិតមនុស្ស ទ្រព្យសម្បត្តិ ឬការប៉ះពាល់ដល់សន្តិសុខឬសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ។ ការត្រួតពិនិត្យគុណភាពនិងសុវត្ថិភាពសំណង់ក្នុងបុរីត្រូវអនុវត្តដោយមន្ត្រីត្រួតពិនិត្យសំណង់ ឬដោយអ្នកត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ដែលមានអាជ្ញាបណ្ណផ្តល់ដោយរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់។ រាល់ការចំណាយសម្រាប់ការត្រួតពិនិត្យនិងសុវត្ថិភាពសំណង់ក្នុងបុរីជាបន្ទុករបស់ម្ចាស់សំណង់។[112]

ម៉្យាងទៀតដោយយោងតាមសម្តីរបស់ឯកឧត្តមនាយឧត្តមសេនីយ៍ នេត សាវឿន បានលើកឡើងថា បញ្ហាគុណភាព សន្តិសុខ និងសុវត្ថិភាពចំពោះការគ្រប់គ្រងបុរីចាំបាច់ត្រូវមានការសហកាគ្នាពីកម្លាំង សមត្ថកិច្ចជំនាញដើម្បីមានសុវត្ថិភាពនៅក្នុងបុរី ជាពិសេសពាក់ព័ន្ធយន្តការគ្រប់គ្រងការបង្ការអគ្គីភ័យនិងបទល្មើសផ្សេងៗផងដែរ។ ដូចនេះគោលការណ៍ថ្មីចំនួន៨ចំណុចនេះ ត្រូវបានសម្រេចក្នុងកិច្ចប្រជុំរួមរវាងអគ្គស្នងការនគរបាលជាតិ នាយឧត្តមសេនីយ នេត សាវឿននិងអភិបាលរាជធានីភ្នំពេញ ឯកឧត្តម ឃួង ស្រេង កាលពីថ្ងៃទី៨ខែតុលា ឆ្នាំ២០២០ ដែលម្ចាស់បុរីត្រូវតែអនុវត្តរួមមាន៖[113]

- ពង្រឹងផែនការប្រព័ន្ធសន្តិសុខ សុវត្ថិភាព មានអ្នកយាមការសន្តិសុខឯកជន ប្រព័ន្ធកាមេរ៉ាសុវត្ថិភាព ដែលភាគច្រើនបុរីនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញមិនទាន់មាននៅឡើយ
- ពង្រឹងទំនាក់ទំនងរវាងអាជ្ញាធរនិងម្ចាស់បុរី
- ត្រូវរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងឱ្យដូចស្ថាប័នរដ្ឋ (ដូចជាការគ្រប់គ្រងភ្ញៀវដែលចង់ចូល ជួប ចំនួនសមាជិកគ្រួសាអ្នកស្នាក់នៅ និងការគ្រប់គ្រងយានយន្តដោយមានបណ្ណ សម្គាល់សម្រាប់ការចេញចូល)
- ត្រូវរៀបចំប្រព័ន្ធបង្ការអគ្គីភ័យ ត្រូវមានជារថយន្តពន្លត់អគ្គីភ័យឯកជន ដែលរដ្ឋ បានឃោគយល់ និងលើកទឹកចិត្តដោយធ្វើការនាំចូលមិនគិតពន្ធ។ ត្រូវមានប្រព័ន្ធ ទុយោទឹកនៅតាមជាន់នីមួយៗដើម្បីធ្វើការពន្លត់ទាន់ពេលវេលា
- ពង្រឹងប្រព័ន្ធសេវានានាដូចជា ប្រព័ន្ធសេវាទូរស័ព្ទ សេវាអនាម័យ សន្តិសុខ និងបរិស្ថានក្នុងបុរី
- ត្រៀមជួយបំពេញលិខិតរដ្ឋបាលផ្សេងៗ របស់អាជ្ញាធរក្នុងមូលដ្ឋាន ដូចជាសៀវភៅស្នាក់នៅ សំបុត្រកំណើតផ្សេងៗ

112 ច្បាប់សំណង់ ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា៤៨ និងមាត្រា៤៩

113 https://www.realestate.com.kh

- ត្រូវកំណត់បែងចែកតួនាទីរបស់អាជ្ញាធរសមត្ថកិច្ចជំនាញ និងភាគីម្ចាស់បុរី ឱ្យច្បាស់លាស់ ដើម្បីអាចធ្វើការដោះស្រាយរាល់បញ្ហាទាន់ពេលវេលា
- ម្ចាស់បុរី អាចជួលសេវាកម្លាំងសន្តិសុខឯកជន ឬស្នើសុំបង្កើតសន្តិសុខឯកជនដោយខ្លួនឯងនៅក្នុងបុរី ប៉ុន្តែត្រូវតែចាំបាច់ឆ្លងកាត់វគ្គបណ្តុះបណ្តាលពីនាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងសន្តិសុខឯកជន។

២.ការត្រួតពិនិត្យអាជ្ញាបណ្ណនិងបញ្ជាក់ពីប្រភេទសំណង់ក្នុងបុរី

ការត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់ពីប្រភេទសំណង់ក្នុងបុរី សំដៅដល់ក្រុមការងារនៃក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ អ្នកវិជ្ជាជីវៈឬក្រុមហ៊ុនដែលមានអាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់ពីប្រភេទសំណង់ផ្តល់ដោយរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ដើម្បីអនុវត្តការងារត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់ពីប្រភេទ សំណង់ក្នុងបុរី។[114] ការត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់ពីប្រភេទសំណង់ក្នុងគោលបំណងដើម្បីធានាគុណភាព សន្តិសុខ សុវត្ថិភាពសំណង់ការពារទ្រព្យសម្បត្តិនិងសុខមាលភាពរបស់ម្ចាស់សំណង់អ្នកប្រើប្រាស់សំណង់និងសាធារណៈជន។ ធានាការសិក្សាគម្រោងប្លង់ការងារសាងសង់និងការងាររុះរើអនុលោមតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តនិងបទដ្ឋានបច្ចេកទេសសំណង់។ ធានាគណនេយ្យភាពនិងប្រសិទ្ធិភាពក្នុងការប្រកបវិជ្ជាជីវៈនិងការប្រកបអាជីវកម្មក្នុងវិស័យសំណង់រួមទាំងវិស័យបុរីដើម្បីបង្កើនជំនឿទុកចិត្តរបស់សាធារណៈជនលើសំណង់ទៀតផង។ តួយ៉ាងការត្រួតពិនិត្យអាជ្ញាបណ្ណនិងបញ្ជាក់ពីប្រភេទសំណង់មាន៤(បួន)ប្រភេទដូចខាងក្រោម៖[115]

- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់ពីប្រភេទសំណង់ទូទៅ
- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់ពីប្រភេទសំណង់ផ្នែកស្ថាបត្រកម្ម
- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់ពីប្រភេទសំណង់ផ្នែកគ្រឿងផ្គុំសំណង់
- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់ពីប្រភេទសំណង់ផ្នែកមេកានិក អគ្គិសនី និងទឹក។

❖ **អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ទូទៅមាន២កម្រិតដូចខាងក្រោម៖**

- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ទូទៅកម្រិត១ សម្រាប់ផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនដែលអនុវត្តការងារត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់សម្រាប់សំណង់គ្រប់ប្រភេទ។
- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ទូទៅកម្រិត២ សម្រាប់ផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនដែលអនុវត្តការងារត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់សម្រាប់សំណង់ដែលលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ផ្តល់ដោយអភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។

❖ **អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ផ្នែកស្ថាបត្រកម្មមាន៣(បី) កម្រិតដូចខាងក្រោម៖**

---

[114] អនុក្រឹត្យស្តីពី លក្ខខណ្ឌនិងនីតិវិធីនៃការត្រួតពិនិត្យ និងបញ្ជាក់ពីសំណង់ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២០មាត្រា៣ ចំណុចទី៨

[115] អនុក្រឹត្យស្តីពី លក្ខខណ្ឌនិងនីតិវិធីនៃការត្រួតពិនិត្យ និងបញ្ជាក់ពីសំណង់ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២០មាត្រា៥

- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ផ្នែកស្ថាបត្យកម្មកម្រិត១ សម្រាប់ផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនដែលអនុវត្តការងារត្រួតពិនិត្យ និងបញ្ជាក់សំណង់សម្រាប់គម្រោងប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនិងសម្រាប់ការងារសាងសង់ឬរុះរើផ្នែកស្ថាបត្យកម្មសម្រាប់សំណង់គ្រប់ប្រភេទ។
- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ផ្នែកស្ថាបត្យកម្មកម្រិត២ សម្រាប់ផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនដែលអនុវត្តការងារត្រួតពិនិត្យ និងបញ្ជាក់សំណង់សម្រាប់គម្រោងប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនិងសម្រាប់ការងារសាងសង់ឬរុះរើផ្នែកស្ថាបត្យកម្មនៃសំណង់ដែលលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ផ្តល់ដោយអភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។
- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ផ្នែកស្ថាបត្យកម្មកម្រិត៣ សម្រាប់ផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនដែលអនុវត្តការងារត្រួតពិនិត្យ និងបញ្ជាក់សំណង់សម្រាប់គម្រោងប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនិងសម្រាប់ការងារសាងសង់ឬរុះរើផ្នែកស្ថាបត្យកម្មនៃសំណង់ដែលលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ផ្តល់ដោយអភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។

❖ **អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ផ្នែកគ្រឿងផ្គុំសំណង់ មាន៣កម្រិត ដូចខាងក្រោម៖**

- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ផ្នែកគ្រឿងផ្គុំសំណង់កម្រិត១ សម្រាប់ផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនដែលអនុវត្តការងារត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់សម្រាប់គ្រឿងផ្គុំសំណង់ គម្រោងប្លង់គ្រឿងផ្គុំសំណង់ និងការងារសាងសង់ឬរុះរើផ្នែកគ្រឿងផ្គុំសំណង់សម្រាប់សំណង់គ្រប់ប្រភេទ។
- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ផ្នែកគ្រឿងផ្គុំសំណង់កម្រិត២ សម្រាប់ផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនដែលអនុវត្តការងារត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់សម្រាប់គ្រឿងផ្គុំសំណង់ គម្រោងប្លង់គ្រឿងផ្គុំសំណង់ និងការងារសាងសង់ឬរុះរើផ្នែកគ្រឿងផ្គុំសំណង់សម្រាប់សំណង់ដែលលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ផ្តល់ដោយអភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។
- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ផ្នែកគ្រឿងផ្គុំសំណង់កម្រិត៣ សម្រាប់ផ្តល់ជូនអ្នកវិជ្ជាជីវៈដែលអនុវត្តការងារត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់សម្រាប់គ្រឿងផ្គុំសំណង់ គម្រោងប្លង់គ្រឿងផ្គុំសំណង់ និងការងារសាងសង់ឬរុះរើផ្នែកគ្រឿងផ្គុំសំណង់សម្រាប់សំណង់ដែលលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ផ្តល់ដោយអភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។

❖ **អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ផ្នែកមេកានិក អគ្គិសនី និងទឹក មាន៣(បី)កម្រិតដូចខាងក្រោម៖**

- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ផ្នែកមេកានិក អគ្គិសនី និងទឹក កម្រិត១ សម្រាប់ផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនដែលអនុវត្តការងារត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់សម្រាប់គម្រោងប្លង់ប្រព័ន្ធមេកានិក អគ្គិសនី និងទឹក និងការងារសាងសង់រុះរើផ្នែកមេកានិក អគ្គិសនី និងទឹកសម្រាប់សំណង់គ្រប់ប្រភេទ។

- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ផ្នែកមេកានិក អគ្គីសនី និងទឹក កម្រិត២ សម្រាប់ផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនដែលអនុវត្តការងារត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់សម្រាប់គម្រោងប្លង់ប្រព័ន្ធមេកានិក អគ្គីសនី និងទឹក និងការងារសាងសង់រុះរើផ្នែកមេកានិក អគ្គីសនី និងទឹកសម្រាប់សំណង់ដែលលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ផ្តល់ដោយអភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។
- អាជ្ញាបណ្ណត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ផ្នែកមេកានិក អគ្គីសនី និងទឹក កម្រិត៣ សម្រាប់ផ្តល់ជូនអ្នកវិជ្ជាជីវៈដែលអនុវត្តការងារត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់សម្រាប់គម្រោងប្លង់ប្រព័ន្ធមេកានិក អគ្គីសនី និងទឹក និងការងារសាងសង់រុះរើផ្នែកមេកានិក អគ្គីសនី និងទឹកសម្រាប់សំណង់ដែលលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ផ្តល់ដោយអភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។

កថាខណ្ឌទី២៖ កត្តាប្រជាជនចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី

ការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីនៅតាមតំបន់ទីក្រុងនិងតាមបណ្តាលខេត្តមួយចំនួន របស់ប្រទេសកម្ពុជាបានព្យាយាមរក្សាល្បឿន ជាមួយនឹងអត្រាដ៏ល្អនៃនគរូបនីយកម្ម។ កំណើនយ៉ាងលឿននៃប្រជាជននៅទូទាំងប្រទេសបានបង្កើតឱ្យមានបញ្ហាប្រឈមមួយចំនួនដូចជា ខ្វះការយល់ដឹងក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍក្នុងបុរី កង្វះហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនឹងសេវានៅទីប្រជុំជន និងកំណើនទឹកលិចនៅតាមទីក្រុងនិងទីប្រជុំជន បានធ្វើឱ្យបរិស្ថានក្នុងបុរីមានផលអវិជ្ជមានផងដែរ។ កត្តាទាំងនេះហើយបានធ្វើការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីមានទទួលនូវភាពអវិជ្ជមាននិងវិជ្ជមានមួយចំនួនដែលជះឥទ្ធិពលមកលើប្រជាជនកម្ពុជា។ ក្នុងនោះវិស័យបុរីនៅកម្ពុជាក៏កំពុងមានការរីកចម្រើនខ្លាំងក្នុងរយៈពេលមួយទសវត្សចុងក្រោយនេះផងដែរដែលបានធ្វើឱ្យវិស័យបុរីទទួលបានការអភិវឌ្ឍនិងគ្រប់គ្រងពីវិនិយោគិនជាតិនិងអន្តរជាតិ មានការចាប់អារម្មណ៍មកធ្វើការវិនិយោគនៅកម្ពុជា។ ដូចនេះរាល់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវមកឃើញថាកត្តាប្រជាជនក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីបានបែងចែកជាពីរចំណុច គុណសម្បត្តិក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី(១) និងគុណវិបត្តិក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី(២)។

១.គុណសម្បត្តិក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី

ចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី គឺមានលក្ខណល្អប្រសើរខ្លាំងណាស់ចំពោះប្រជាពលរដ្ឋដែលបានរស់នៅក្នុងបុរី គឺថាប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនបានសាមគ្គីគ្នាក្នុងការរៀបចំនិងរក្សាអនាម័យបានយ៉ាងល្អក្នុងបរិវេណបុរី រួមទាំងអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីបានខិតខំប្រឹងប្រែងរៀបចំឱ្យមានហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធអប្បបរមា ស្របតាមទំហំនៃផ្ទៃដីរបស់បុរីដែលមានលម្អសាធារណៈដូចជាសួនច្បារ ចំណតរថយន្ត លម្អសេវានានាជាដើម បណ្តាញទឹកស្អាត លូបង្ហូទឹកកខ្វក់ និងអាងប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ ទីតាំងទុកដាក់សំណង់រឹង បណ្តាញអគ្គីសនី និងទូរគមនាគន៍ ប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាពនិង

ការពារអគ្គីភ័យដោយបំពាក់ក្បាលបំពង់ទឹកសម្រាប់ពន្លត់អគ្គីសនី។[116] ដូចនេះយើងឃើញថាក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីនៅកម្ពុជាគឺគុណសម្បត្តិក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីចំពោះប្រជាពលរដ្ឋមានដូចជា៖

- ប្រជាជនបានរួមចំណែកយ៉ាងខ្លាំងក្នុងការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទាំងក្រៅទាំងក្នុងបុរី ដូចជារៀបចំលម្អសួនច្បារ បញ្ហាបរិស្ថាននិងបញ្ហាសន្តិសុខនិងសុវត្ថិភាពក្នុងបុរី។
- ការរស់នៅក្នុងបុរីគឺ មានទំនាក់ទំនងល្អពីអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីមកលើអតិថិជនដើម្បីជួយសម្រួលដល់សុខសុវត្ថិភាពប្រជាពលរដ្ឋ
- ធ្វើឱ្យប្រជាជនរស់នៅក្នុងបុរីគឺ មានទំនួលខុសត្រូវចំពោះការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីដូចជាប្រជាពលរដ្ឋចេះជួយគ្នាក្នុងពេលមានទុកលំបាក ឬក៏ពេលមានហានិភ័យណាមួយកើតឡើង ថែមទាំងចេះសាមគ្គីគ្នាបានយ៉ាងល្អទៀតផង
- ប្រជាពលរដ្ឋនៅក្នុងបុរីទាំងអស់បានរក្សានូវរបៀបរៀបរយ អនាម័យ សណ្តាប់ធ្នាប់ រួមទាំងសេវាកម្មល្អដែលធ្វើប្រជាពលរដ្ឋមានផាសុខភាពល្អ

នៅក្នុងបរិវេណបុរីគឺ ប្រជាជនមានការៀបចំនូវការលក់ដូរនៅតាមផ្ទះរបស់ខ្លួនដើម្បីជួយសម្រួលដល់អ្នកដែលរស់នៅក្នុងបុរីងាយស្រួលក្នុងការទិញ។

សរុបមកយើងឃើញថាប្រជាពលរដ្ឋបានរួមចំណែកយ៉ាងខ្លាំងក្នុងការគ្រប់គ្រង និងអភិវឌ្ឍបុរីឱ្យមានសោភ័ណ្ឌភាពល្អទៅតាមតម្រូវការរបស់ពួកគេ ម៉្យាងទៀតប្រជាជនអាចធ្វើការសាងសង់បុរីរបស់ខ្លួនទៅតាមតម្រូវការរបស់ខ្លួនបានផងដែរ។ ប្រជាពលរដ្ឋបានយល់ដឹងច្រើនក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីទៅតាមលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តដែលបានចាត់ចែងនិងចូលជាធរមាន ដូចមាននៅក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ៣៩ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរីជាដើម។

២.គុណវិបត្តិនៃការយល់ដឹងក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរី

រហូតមកដល់ពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាមួយចំនួននៅពេលចំណេះដឹងតិចតួចនៅឡើយអំពីបញ្ហាមួយចំនួនដែលទាក់ទងទៅនិងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តចំពោះ ការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីរបស់ពួកគេ។ ដូចនេះតាមការសិក្សាស្រាវជ្រាវបានបង្ហាញឱ្យឃើញថា បញ្ហាប្រឈមមួយចំនួនដែលប្រជាពលរដ្ឋមិនទាន់យល់ដឹងក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីរបស់ពួកគេមានដូចជា៖

- ប្រជាពលរដ្ឋតាមគ្រួសារនីមួយៗនៅតាមបុរីនានា នៅមិនទាន់ឃើញមានការអនុវត្តឱ្យបានត្រឹមត្រូវនៅឡើយទេទៅតាមគោលការណ៍របស់រាជរដ្ឋាភិបាលដែលបានដាក់ជូនឱ្យអនុវត្ត
- ប្រជាជនមួយចំនួនពុំមានចំណេះដឹងគ្រប់គ្រាន់ចំពោះការវិនិយោគមកលើវិស័យបុរីទេ ព្រោះថាប្រជាជនគឺពុំសូវយល់ដឹងពីលក្ខខណ្ឌទិញលក់ ឬលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនទៀតក្នុងការគ្រប់គ្រងបុរីទេ។

[116] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរីឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៨

- ប្រជាពលរដ្ឋពុំអាចស្វែងយល់ពី ច្បាប់ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរីបានព្រោះថាប្រជាជនមួយចំនួនគឺពុំសូវបានរៀនសូត្រប៉ុន្មានទេជាពិសេសនៅតាមជនបទដោយសារតែបញ្ហាសេដ្ឋកិច្ចបាន ធ្វើឱ្យប្រជាជនមួយចំនួនបានធ្វើការចំណាក់ស្រុកទៅក្រៅប្រទេសដើម្បីរកលុយក្នុងការផ្គត់ផ្គងគ្រួសារ
- នៅក្នុងស្ថានភាពបច្ចុប្បន្នកម្ពុជាកំពុងតែជួបវិបត្តិនូវជំងឺកូវីដ១៩ គឺថាបានធ្វើឱ្យប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនខ្វះខាតថវិកាក្នុងការគ្រប់គ្រងជីវភាពរបស់ពួកគេ ឬក៏ខ្វះថវិកាក្នុងការបង់រំលោះផ្ទះបុរីដែលខ្លួនកំពុងរស់នៅផងដែរ
- ប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនបានខ្វះខាតថវិការក៏បានធ្វើការកម្ចីពីធានាគារដើម្បីជួយសម្រួលដល់បញ្ហារបស់ពួកគេ ឬក៏បានសុំពន្យាពេលក្នុងការបង់ប្រាក់របស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ព្រោះថាអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីក៏បានជួបនូវបញ្ហាកូវីដ១៩នេះផងដែរ។

ដូចនេះក្នុងការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្នគឺមិនទាន់មានការរីកចម្រើនប៉ុន្មានទេគឺ នៅមានកម្រិត ព្រោះថាប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនគឺមិនយល់ដឹងច្បាស់ចំពោះការថែរក្សា និងរៀបចំសណ្តាប់ធ្នាប់នៅក្នុងបរិវេណបុរី។ ម៉្យាងទៀតយើងឃើញថារាជរដ្ឋាភិបាលយើង គឺបានគិតគូរបានយ៉ាងល្អអំពីសុវត្ថិភាពនិងសន្តិសុខរបស់ប្រជាពលរដ្ឋដែលបានរស់នៅក្នុងបុរីដែលបានដាក់ជាគោលការណ៍ឱ្យអនុវត្តតែប្រជាពលរដ្ឋ គឺមិនទាន់អនុវត្តបានល្អនោះទេគឺនៅមានកម្រិតនៅឡើយ។

សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ជាគោលការណ៍បន្ទាប់ពីបានបកស្រាយអំពីប្រធានបទស្តីពី ***របបគតិយុត្តនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន*** មកដោយក្រុមយើងខ្ញុំយល់ឃើញថាប្រធានបទនេះពិតជាមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងណាស់សម្រាប់ជីវភាពប្រចាំថ្ងៃរបស់ប្រជាពលរដ្ឋព្រោះនៅក្នុងប្រធានបទនេះគឺ បានឆ្លុះបញ្ចាំងនូវទិដ្ឋភាពពាក់ព័ន្ធទៅលើវិស័យសំណង់សំខាន់ៗក្នុងការរៀបចំដែនដី ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន និងការសាងសង់សំណង់ជាពិសេសគឺការគ្រប់គ្រងបុរីនេះតែម្តង។ ម្យ៉ាងទៀតដោយយើងក្រឡេកទៅឃើញថា វិស័យនៃការសាងសង់សំណង់ អគារលំនៅឋាននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាយើងគឺមានការីកចម្រើងគួរឱ្យកត់សម្គាល់ ដែលលទ្ធផលទាំងនេះគឺបានមកពីការខិតខំប្រឹងប្រែរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលក្នុងការស្តារប្រទេសជាតិឡើងវិញបន្ទាប់ពី បានលិចលង់ក្នុងសម័យសង្គ្រាមអស់ពេលជាយូរមកហើយ។ បន្ទាប់ពីប្រទេសកម្ពុជាយើងបានរីកចម្រើនទៅលើវិស័យសេដ្ឋកិច្ចមកគឺអ្នកវិនិយោគគ្រប់ទិសទីបានមកធ្វើការសិក្សាគម្រោងនិងធ្វើការអភិវឌ្ឍលើវិស័យសំណង់នៅក្នុងប្រទេសឱ្យមានសក្តានុពលយ៉ាងខ្លាំងទើបយើងឃើញថារាល់ការសាងសង់សំណង់សហគមន៍ដូចជាបុរី ខុនដូ ផ្ទះល្វែងគឺមានការរីកដុះដាលយ៉ាងខ្លាំង។

បន្ថែមពីនេះទៀតនោះ បុរីគឺសំដៅដល់ទីតាំងមួយដែលត្រូវបានរៀបចំ ជាដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងៗទៀតដែលស្ថិតក្នុងបរិវេណនៃរបងបុរីដែលមាន លម្ហសាធារណៈ និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនានា នៅលើក្បាលដីតែមួយ ស្របតាមគម្រោងប្លង់សរុបរបស់បុរីដែលទទួលការអនុញ្ញាតជាផ្លូវការ។ ដូចនេះបុរីដែលមានលក្ខណៈស្តង់ដា និងស្របច្បាប់ គឺម្ចាស់បុរីត្រូវមានឯកសារសំខាន់ៗមួយចំនួនដូចជា ប្លង់រឹងឬប្លង់មេ ការចុះឈ្មោះក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍ ផែនការមេ អាជ្ញាបណ្ណសាងសង អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរី លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងគោលការនៃនីតិវិធីជាច្រើនទៀតដែលតម្រូវឲ្យអ្នកអភិវឌ្ឍន៍បុរី ត្រូវអនុវត្តជាចាំបាច់ដើម្បីទទួលបាននូវការសាងសង់លំនៅឋាននៅក្នុងបុរីរបស់ខ្លួន។ ដើម្បីការពារនិងធានានូវបញ្ហាមួយចំនួនដូចជាការក្លែងបន្លំ ការឆបោកមួយចំនួនទើបប្រទេសកម្ពុជាយើងបានបង្កើតនូវច្បាប់ ក៏ដូចជាអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី និងក្រឹត្យច្បាប់នានាដើម្បីការពារនូវហានិភ័យណាមួយដែលកើតជាយថាហេតុ។ ម្យ៉ាងទៀតយើងឃើញថាពីមុនគឺប្រទេសកម្ពុជាយើងពុំទាន់មានអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរីនោះទេ។ ប៉ុន្តែបុរីដែលត្រូវបានកំណត់ច្បាស់លាស់ថាជាបុរីពិតប្រាដកគឺបន្ទាប់ពីពេលដែលអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរីបានអនុម័តឡើងតែប៉ុណ្ណោះ ហើយរាល់បទប្បញ្ញត្តិដែលទាក់ទងនិងការគ្រប់គ្រងបុរីគឺត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងអនុក្រឹត្យនេះផងដែរ។ ដើម្បីទប់ស្កាត់នូវអំពីទុច្ចរិតណាមួយដែលកើតឡើង ក៏ដូចជាការការពារសិទ្ធិនានារបស់អ្នកអភិវឌ្ឍ និងកម្មសិទ្ធិករដែលជាអ្នកទិញ គឺរាជរដ្ឋាភិបាលបានបង្កើតនូវច្បាប់ អនុក្រឹត្យ សេចក្តីប្រកាស និងបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាដើម្បីបញ្ចៀសនូវរាល់បញ្ហាដែលបានពាក់ព័ន្ធមួយចំនួនដែលបានកើតឡើង នៅមុនពេលឬក្រោយពេលនៃការចាប់ផ្តើមធ្វើការវិនិយោគសាងសង់បុរីនេះឡើង។ យើងឃើញថាការបង្កើតក្រឹត្យច្បាប់

នេះឡើងគឺវាបានឆ្លុះបញ្ចាំងនូវទិដ្ឋភាព និងស្ថានភាពនាពេលបច្ចុប្បន្ន ដែលអ្នកអភិវឌ្ឍគឺមានសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចក្នុងការសាងសង់សំណង់នេះឡើងដើម្បីធ្វើឱ្យបុរីមានការរីកចម្រើនមួយកម្រិតទៀត។

ដោយឡែកសំណង់លំនៅឋានសហគមន៍ដែលគេតែងតែហៅថាបុរីនោះ ក៏ដូចគ្នាផងដែរទោះបីជាមានច្បាប់ និងអនុក្រឹត្យរួមទាំងលិខិតបទដ្ឋាននានាក៏ដោយក៏តម្រូវឱ្យអ្នកវិនិយោគបុរីធ្វើការស្នើសុំ និងអនុវត្តរាល់ដំណើរការសាងសង់ទៅលើគម្រោងវិនិយោគបុរីនោះក៏ដោយ ក៏យើងសង្កេតឃើញថាបុរីមួយចំនួនគឺពុំទាន់មានច្បាប់គ្រប់គ្រាន់នៅឡើយទេដែលយើងអាចហៅថាបុរីបាននោះទេ។ ដោយសំណង់អគារលំនៅឋានគឺមានភាពសម្បូរបែបនិងមានលក្ខណៈស្រដៀងគ្នា បូករួមទាំងប្រជាពលរដ្ឋគឺមានចំណេះដឹងនៅមិនទាន់ច្បាស់អំពីលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យរបស់បុរីថាត្រូវមានឯកសារផ្លូវច្បាប់បែបណានោះទេ ដែលពិបាកក្នុងការកំណត់ថាសំណង់លំនៅឋានទាំងនោះត្រូវបានគេចាត់ទុកថាជាបុរីលំនៅឋាន ឬជាសំណង់ប្រភេទផ្ទះល្វែងធម្មតា។ ម្យ៉ាងទៀត រាល់បណ្តុំសំណង់ប្រភេទលំនៅឋានដែលបានដាក់ឈ្មោះថាជាបុរី ទាំងការពិតជាសំណង់ពុំទាន់មានការអនុញ្ញាត ពុំមានអាជ្ញាប័ណ្ណបុរី មិនទាន់បានធ្វើការចុះបញ្ជី ឬពុំទាន់បានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ណាមួយនោះទេ ដែលហេតុផលទាំងនេះបានធ្វើឱ្យកម្មសិទ្ធិករពិបាកក្នុងការសម្រេចចិត្តទិញមកធ្វើការរស់នៅជាលក្ខណៈគ្រួសារនោះទេ។

ដូច្នោះរាល់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធក្នុងបរិវេណបុរីរួមមាន សួនច្បារ ចំណតរថយន្ត លម្ហសេវារួមនានា ដើម ផ្លូវចេញចូលបុរី និងរបងបុរី បណ្តាញទឹកស្អាត លូរបង្ហូរទឹកកខ្វក់ និងអាងប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ ទីតាំងទុកដាក់កាកសំណល់រឹង បណ្តាញអគ្គីសនី និងទូរគមនាគមន៍ ប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាព និងការការពារអគ្គីភ័យដោយបំពាក់ក្បាលបំពង់ទឹកសម្រាប់ពន្លត់អគ្គីភ័យ។ សរុបមកយើងឃើញថារាល់នីតិវិធីលើការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍន៍បុរី ក៏ដូចជាបង្ហាញពីឯកសារផ្លូវច្បាប់មួយចំនួនដែលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវមានជាចាំបាច់ដើម្បីឱ្យការគ្រប់គ្រងបុរី មានការអភិវឌ្ឍន៍យ៉ាងខ្លាំងទៅលើវិស័យសំណង់របស់ខ្លួន ដែលទទួលបាននូវភាពស្របច្បាប់ និងបង្ហាញពីសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចនានារបស់ម្ចាស់បុរី និងកម្មសិទ្ធិករដែលតម្រូវឱ្យ អ្នកអភិវឌ្ឍន៍បុរីត្រូវធ្វើការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋានពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុជាមុនសិន។

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

បន្ទាប់ពីបានសិក្សានូវប្រធានបទស្តីពី របបគតិយុត្តនៃការគ្រប់គ្រងនិងអភិវឌ្ឍបុរីនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជារួចមក ក្រុមយើងខ្ញុំសង្កេតឃើញថា រាល់ការសាងសង់សំណង់លំនៅឋានជាប្រភេទផ្ទះបុរី ដែលទទួលបាននូវលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់គឺមានការកើនឡើងយ៉ាងខ្លាំង ចំណែកឯកការអនុវត្តទៅតាមនីតិវិធីច្បាប់ក៏មានលក្ខណៈប្រសើរឡើងខ្លាំងដែរ នេះបើធៀបទៅតាមសម័យកាលនីមួយៗ ដែលមិនទាន់មាននូវអនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី។ លទ្ធផលទាំងអស់នេះហើយគឺដោយសារតែប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរយើងគឺបានយល់ដឹងអំពីនីតិវិធីនានាដែលច្បាប់តម្រូវនិងមានការចូលរួមចំណែកក្នុងការអនុវត្តច្បាប់ដើម្បីឱ្យប្រទេសជាតិមានការអភិវឌ្ឍជឿនលឿននិងមានសុខសន្តិភាព ភាពរុងរឿងតរៀងទៅ។ ទាំងនេះហើយគឺដោយសារតែរាជរដ្ឋាភិបាលយើងគឺបានយកចិត្តទុកដាក់ក្នុងការរៀបចំចេញនូវគោលនយោបាយដីធ្លី ការកែប្រែសណ្តាប់ធ្នាប់សង្គម និងការបើកចំហរក៏ដូចជាបានផ្តល់សិទ្ធិឱ្យជនបរទេសដែលមានបំណងចង់វិនិយោគនៅប្រទេសកម្ពុជា រួមទាំងសិទ្ធិរបស់បរទេសក្នុងការវិនិយោគ និងសិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិជាដើម។ ចំណុចទាំងនេះដែលធ្វើឱ្យជនបរទេសបានធ្វើការវិនិយោគមកកាន់ប្រទេសកម្ពុជា ដើម្បីធ្វើការអភិវឌ្ឍប្រទេសឱ្យកាន់តែមានការរីកចម្រើនខាងវិស័យសំណង់បុរី នឹងដើម្បីឆ្លើយតបទៅតាមតម្រូវការរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ដែលតែងតែកើនឡើងឥតឈប់ឈរ។

ស្របពេលដែលប្រទេសជាតិកំពុងតែមានការអភិវឌ្ឍខាងវិស័យសំណង់ និងមានច្បាប់និងលិខិតបទដ្ឋានជាច្រើនដែលបានដាក់ចេញមកដើម្បីការការពារនូវវិវាទនិងហានិភ័យណាមួយដែលកើតឡើងជាយថាហេតុនោះ យើងក៏បានមើលឃើញនូវចំណុចមួយចំនួនដែលមានការខ្វះខាតមួយចំនួននៃការអនុវត្តច្បាប់ដែលបានចូលជាធរមានហើយនោះ ដូចជា ការអនុញ្ញាតឱ្យមានការសាងសង់ក្នុងតំបន់ណាមួយដែលបំពាន និងធ្វើឱ្យមានផលប៉ះពាល់យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរដល់បរិស្ថាន និងធនធាន ក៏ដូចជាការបង្កឱ្យមានការលិចលង់ក្រុង ឬគ្រោះមហន្តរាយខ្ពស់ដល់សន្តិសុខ និងសុវត្ថិភាព ទ្រព្យសម្បត្តិ មនុស្ស សត្វជាដើម។ មួយវិញទៀតរាល់សំណង់ដែលមិនគោរពឬបំពានទៅលើចំណីផ្លូវ ឬម្ចាស់សំណង់មិនគោរពនូវលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ហើយមិនមានចំណាត់ការណ៍ ឬវិធានការដែលតឹងរឹងណាមួយក្នុងការទប់ស្កាត់នូវរាល់ការសាងសង់ដែលខុសច្បាប់ទាំងនោះគឺបានបំពាន់ច្បាប់យ៉ាងពិតប្រាកដ ដែលហៅថាអំពើស៊ីសំណូកដើម្បីគេងចំណេញដែលយល់តែពិប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួនតែប៉ុណ្ណោះ។

ជាមួយគ្នានេះដែល ក្រុមយើងខ្ញុំសូមផ្តល់នូវយោបល់បន្ថែមទៅលើការអនុវត្តច្បាប់មិនថាច្បាប់ក្នុងវិស័យសំណង់ឬវិស័យផ្សេងៗទេ ដោយមើលឃើញថានូវមានភាពធូរលុងក្នុងការចាត់ចែងនិងគោរពទៅតាមការអនុវត្តច្បាប់ និងមានការសមគំនិតពីសំណាក់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ដែលពិនិត្យឃើញមានភាពមិនប្រក្រតី ឬមិនត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់នៃការសាងសង់នោះនៅតែផ្តល់ឱ្យមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសងទោះបីជាការសាងសង់នោះខុស

ច្បាប់ក៏ដោយ។ ដូច្នោះរាជរដ្ឋាភិបាលគប្បីតែអនុម័តច្បាប់ទាក់ទងទៅលើការគ្រប់គ្រងនៃវិស័យសំណង់នេះឱ្យបានឆាប់ ដែលច្បាប់ទាំងនោះគឺត្រូវឱ្យមានការពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការទទួលខុសត្រូវរបស់ម្ចាស់សំណង់ នឹងពង្រឹតការគ្រប់គ្រង គុណភាពនៃសំណង់ ស្ថាបត្យករ និងវិស្វករជាដើម ក៏ដូចជាការដាក់ទោសចំពោះមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចណាដែលមានការសមគំនិតក្នុងការចេញនូវលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ហើយរាល់ការចេញនូវលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នោះគឺត្រូវបញ្ជាក់ឱ្យបានត្រឹមត្រូវរបស់សំណង់អគារ ទោះបីជាពិនិត្យឃើញពីភាពខុសច្បាប់ក៏ដោយ។ ចំពោះការអនុវត្តច្បាប់បែបនេះគឺជាការអនុវត្តនូវវិធានការមួយដែលមានការធានា និងការពារទំនុកចិត្តពីអ្នកវិនិយោគ និងការពារដល់ផលប្រយោជន៍សាធារណៈព្រមទាំងការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចជាតិឱ្យមានការរីកចម្រើនទៅមុខទៀត។

ជាចុងក្រោយយើងឃើញថាចំពោះអ្នកទិញបុរី ត្រូវស្វែងយល់ឱ្យបានច្បាស់ពីបុរីដែលខ្លួនមានបំណង់ចង់ទិញថាមានលក្ខណៈស្របច្បាប់ឬមិនស្របច្បាប់ និងមានអាជ្ញាបណ្ណត្រឹមត្រូវហើយឬនៅ។ ជាពិសេសអ្នកទិញត្រូវយល់ដឹងពីសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនឱ្យបានច្បាស់ដើម្បីកុំឱ្យមានហានិភ័យនៅថ្ងៃក្រោយ។ ចំណែកឯអាជ្ញាធរដែលមានសមត្ថកិច្ចទាក់ទងនិងបុរី គួរតែពង្រឹងបន្ថែមនូវវិធានការក្នុងការតាមដានសិក្សាពីការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ការស្នើសុំចុះបញ្ជី សាងសង់បុរី និងបញ្ចប់ការសាងសង់បុរី ដោយម៉ឺងម៉ាតនិងបង្កើតនូវបទប្បញ្ញត្តិទាក់ទងនិងការសាងសង។ សរុបសេចក្ដីមកយើងឃើញថា វិធានការនានានៃច្បាប់ដែលពាក់ព័ន្ធនិងការអភិវឌ្ឍ និងការគ្រប់គ្រងបុរី គឺពិតជាមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងណាស់ដល់ការរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ហើយបុគ្គលរួមទាំងអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចទាំងអស់ដែលពាក់ព័ន្ធគប្បី ស្វែងយល់ឱ្យបានច្បាស់ពីបញ្ហាដែលបានចោទឡើង និងស្វែងរកដំណោះស្រាយដ៏ប្រសើរណាមួយយកមកដោះស្រាយទើបជាការប្រសើរ។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

❖ លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តថ្នាក់ជាតិ

ច្បាប់

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៣
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើនៅថ្ងៃទី ០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
- ច្បាប់ភូមិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១
- ច្បាប់ ស្តីពីសំណង់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី០២ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០១៩
- ច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែឧសភា ឆ្នាំ១៩៩៤
- ច្បាប់ស្តីពីការការពារបរិស្ថាន និងការគ្រប់គ្រងធនធានធម្មជាតិ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៦
- ច្បាប់ស្តីពី វិសោធនកម្មនៃច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៣
- ច្បាប់ស្តីពី ផ្លូវថ្នល់ ចុះថ្ងៃទី០៤ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៤

អនុក្រឹត្យ

- អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី លេខ៣៩ អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី១០ មីនា ២០១១
- អនុក្រឹត្យលេខ ២២៤អនក្រ/បក ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី០៦ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២០
- អនុក្រឹត្យលេខ១២៦ អនក្រ/បក ស្តីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ចុះថ្ងៃទី ១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩
- អនុក្រឹត្យស្តីពី នគរូបនីយកម្ម រាជធានី ក្រុង និង ទីប្រជុំជន ឆ្នាំ២០១១
- អនុក្រឹត្យលេខ៦២ អនក្រ/បក ស្តីពីការរៀបចំនិងប្រការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៩
- អនុក្រឹត្យលេខ៨៨ អនក្រ.បក ស្តីពីការអនុវត្តន៍ច្បាប់វិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី២៩ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៩
- អនុក្រឹត្យលេខ២២៥ អនក្រ.បក ស្តីពីលក្ខខណ្ឌនិងនីតិវិធីនៃការត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ចាក់សំណង់ ចុះថ្ងៃទី ៣០ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២០
- អនុក្រឹត្យលេខ២៣៥ អនក្រ.បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងប្រព័ន្ធលូ និងប្រព័ន្ធប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ ចុះថ្ងៃទី២៥ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៧

- អនុក្រឹត្យលេខ៧៧អនក្រ.បក ស្តីពីការបង្កើតគណៈកម្មការរៀបចំដែនដី និងនគរូបនីយកម្មថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ចុះថ្ងៃទី០៧ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១២
- អនុក្រឹត្យលេខ៨៨ អនក្រ.បក ស្តីពី ការអនុវត្តន៍ ច្បាប់វិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៩
- អនុក្រឹត្យលេខ១៤៩ អនក្រ.បក ស្តីពីការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែតុលា ឆ្នាំ២០០៨
- អនុក្រឹត្យលេខ២២៥ អនក្រ.បក ស្តីពីលក្ខខណ្ឌនិងនីតិវិធីនៃការផ្តល់ ការព្យួរ និងការដកហូតវិញ្ញាបនបត្រប្រើប្រាស់សំណង់ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២០

ប្រកាស

- ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ ២០១៦
- ប្រកាសស្តីពីលេខ១៩២ ការគ្រប់គ្រងរូបវន្តបុគ្គលសិក្សាគម្រោងប្លង់ ចុះថ្ងៃទី១៣ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០០៧
- ប្រកាសលេខ០៨៧ ដ.ន.ស.ប្រក/នក ស្តីពីការអភិវឌ្ឍដី ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨
- ប្រកាសលេខ ៣២ ប្រក/សណ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងការដ្ឋានសំណង់ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០១
- ប្រកាសស្តីពី ការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ចុះថ្ងៃទី១៥ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៩

សេចក្តីសម្រេច

- សេចក្តីសម្រេចលេខ ០៥ សសរ ស្តីពី ការកំណត់បរិបថនៃការពិនិត្យ និងសម្រេចលើពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី០៦ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០០៦
- សេចក្តីសម្រេចលេខ០០២ ដនស/សណនស្តីពី ការពង្រឹងគុណភាពនិងសុវត្ថិភាពសំណង់ ចុះថ្ងៃទី១០ខែមករា ឆ្នាំ២០២០

សារាចរណែនាំ

- សារាចរណែនាំលេខ០០១ ដនស/អសណ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងក្រុមជាងសំណង់ ចុះថ្ងៃទី១០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ ២០០០

របាយការណ៍

- របាយការណ៍របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បង្ហាញទិន្នន័យសំណង់ទូទាំងប្រទេសក្នុងរយៈពេល៦ខែ គិតចាប់ពីខែមករា ដល់ខែមិថុនា ឆ្នា២០១៧ ដោយក្រសួងបានផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចំនួន ១៥២៣ គម្រោងតម្លៃជិត ៥ពាន់លានដុល្លារ។ នៅថ្ងៃសុក្រ ទី១៤ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៧

❖ ប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយ និងគេហទំព័រផ្សេងៗ

- https://m.postkhmer.com/ ប៉ុស្តិ៍ការរស់នៅជាសហគមន៍ពីអតីត - បុរី ៖ /អចលនទ្រព្យ-កាលមកបច្ចុប្បន្ន
- https://construction-proertyccom បុរីលំនៅឋានក្នុងឆ្នាំ២០០០-២០១៧
- www.areine.com
- www.mlmupc.gov.kh.com
- http://seva.gov.kh/service/101239
- http://m.postkhmer.com/ បទសម្ភាស៍ស្តីពីច្បាប់ បែបបទនៃការសុំច្បាប់សង់អគារ - បុរី - ផ្ទះល្វែងឬនៅក្នុង - ខុនដូ
- http://phnomenh.gov.kh ការវិនិយោគលើវិស័យសំណង់នៅរាជធានីភ្នំពេញ
- https://www.rea;estate.comចំនុចសំខានៗដែលអ្នកត្រូវដឹងមុនពេលសម្រេចចិត្តទិញផ្ទះបុរីក្នុងប្រទេសកម្ពុជា
- https://www.rea;estate.com ការណែនាំអំពីដំណើរការនៃការទិញអចលទ្រព្យដែលលក់បន្ត

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

- ឧបសម្ព័ន្ធទី១ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១
- ឧបសម្ព័ន្ធទី២ ច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែឧសភា ឆ្នាំ១៩៩៩
- ឧបសម្ព័ន្ធទី៣ ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា

លេខ: ៣៩ អនក្រ.បក

អនុក្រឹត្យ

ស្តីពី

ការគ្រប់គ្រងបុរី

រាជរដ្ឋាភិបាល

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៩០៨/១០៥៥ ចុះថ្ងៃទី២៥ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៨ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ០៤/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី១០ ខែសីហា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើក្រមរដ្ឋប្បវេណី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១០ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ៨៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ៦២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៩ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ១៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៥ ស្តីពីការបង្កើត និងការគ្រប់គ្រងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស

- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ១១៤ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៧ ស្តីពីការដាក់បញ្ចាំ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ១៩៧ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីចំណីតាមបណ្តាញផ្លូវជាតិ និងផ្លូវរថភ្លើង
- បានទទួលការឯកភាពពីគណៈរដ្ឋមន្ត្រីក្នុងសម័យប្រជុំពេញអង្គ នាថ្ងៃទី២៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១១

សម្រេច

ជំពូកទី១

បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

មាត្រា ១.-

អនុក្រឹត្យនេះ មានគោលដៅកំណត់អំពីការរៀបចំ និងការគ្រប់គ្រងបុរី ព្រមទាំងគោលការណ៍ យន្តការ និងនីតិវិធីសម្រាប់ការចុះបញ្ជីដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត នៅក្នុងបរិវេណនៃបុរី។

មាត្រា ២.-

អនុក្រឹត្យនេះមានគោលបំណងដូចតទៅ ៖

- ធានាការពារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ និងកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ដែលមានសំណង់លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត ព្រមទាំងកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងបរិវេណនៃបុរី
- សម្រួលដល់ការងារគ្រប់គ្រងបុរី និងការគ្រប់គ្រងដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៅក្នុងបរិវេណនៃបុរី
- សម្រួលដល់កម្មសិទ្ធិករនៃលំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត ក្នុងបរិវេណនៃបុរី ក្នុងការលក់ ការដូរ ការធ្វើអំណោយ ការបន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំនូវកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនតាមផ្លូវច្បាប់
- ធានាការពារលម្អសាធារណៈនានា និងរក្សាសោភណភាព និងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ នៅក្នុងបរិវេណនៃបុរី
- បង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់វិនិយោគិន ក្នុងការសាងសង់បុរីក្នុងគោលបំណងសម្រាប់លក់ ឬជួល នៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

មាត្រា ៣.-

អនុក្រឹត្យនេះ មានវិសាលភាពអនុវត្តចំពោះបុរីគ្រប់ប្រភេទ នៅទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

មាត្រា ៤.-

វាក្យសព្ទដែលប្រើក្នុងអនុក្រឹត្យនេះមានន័យដូចតទៅ ៖

- បុរី សំដៅដល់ទីតាំងមួយដែលត្រូវបានរៀបចំ ជាដីឡូត៍ ជាសំណង់លំនៅឋាន សំណង់ផ្សេងៗ លម្ហសាធារណៈ និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនានា នៅលើក្បាលដីតែមួយ ស្របតាមគម្រោងប្លង់សរុបរបស់បុរីដែលបានទទួលការអនុញ្ញាតជាផ្លូវការ ។
- ក្បាលដី សំដៅដល់ក្បាលដីដែលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ប្រើប្រាស់ជាទីតាំងសម្រាប់រៀបចំបុរី ។ ក្បាលដីរបស់បុរីចែកចេញជាដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលអាចមានកម្មសិទ្ធិករ ដោយឡែកៗ លើដីឡូត៍ លើប្រភេទលំនៅឋាន និងអគារនីមួយៗ ។ លំនៅឋាននៅក្នុងបរិវេណបុរី មានជាអាទិ៍ ភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ អគារសហកម្មសិទ្ធិ ផ្ទះល្វែង និងប្រភេទសំណង់ផ្សេងទៀត ។
- ដីឡូត៍ សំដៅដល់ចំណែកនៃដី ដែលចែកចេញពីក្បាលដី ជាទីតាំងនៃបុរី ហើយដែលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីបានរៀបចំទៅតាមប្រភេទសំណង់ ដូចមានកំណត់ក្នុងប្លង់សរុបរបស់បុរី ។
- ផ្លូវចេញចូល សំដៅដល់ផ្លូវដែលមានកំណត់ នៅក្នុងប្លង់សរុបរបស់បុរី ដែលបានសម្រេចជាផ្លូវការ និងត្រូវចាត់ចូលជាផ្លូវរបស់បុរី សម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួម របស់កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ នៅក្នុងបុរី ។
- អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ដែលដាក់ទុនវិនិយោគលើការសាងសង់បុរី ។
- ប្លង់សរុបរបស់បុរី សំដៅដល់ប្លង់ទីតាំងដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត មានមាត្រដ្ឋាន ១:២០០ ឬ ១:៥០០ នៅលើក្បាលដី មួយដែលនៅលើប្លង់សរុបនេះ បញ្ជាក់ពីការបោះទីតាំងនៃដីឡូត៍ និងទីតាំងនៃសំណង់ក្នុងក្បាលដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃពាក្យសុំឈ្មោះ ឬលេខផ្លូវធំ តូច និងទំហំផ្លូវច្រកចេញចូល ក្នុងបរិវេណបុរី ជួរតម្រង់នៃអគារ ទំហំដីនិងក្រឡាផ្ទៃដីឡូត៍នីមួយៗ ច្បាស់លាស់ចម្ងាយរវាងអគារនីមួយៗ ចម្ងាយពីអគារទៅព្រំប្រទល់ក្បាលដី ព្រមទាំងមានការរៀបចំផ្នែកផ្សេងទៀតនៃដីទំនេរ (ដាំដំណាំ សួនច្បារ និងចំណតរថយន្ត) របង កន្លែងតភ្ជាប់បណ្តាញលូសាធារណៈសម្រាប់បញ្ចេញទឹកកខ្វក់ ទីតាំងអាងបង្គន់អនាម័យ អាងប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ ទីតាំងទុកដាក់សំណល់រឹង និងបណ្តាញប្រព័ន្ធបង្ហូរទឹក បណ្តាញទឹកស្អាត មាននិមិត្តសញ្ញា និងអក្សរកាត់ប្រើក្នុងសន្លឹកប្លង់ ។
- ប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម សំដៅដល់ប្លង់ដែលជាផ្នែកស្ថាបត្យកម្ម បង្ហាញលើការរៀបចំអគារមួយ ដែលមានមាត្រដ្ឋាន ១:២០០ ឬ ១:១០០ និង១:៥០ មានជាអាទិ៍ : ប្លង់អគារគ្រប់ជាន់ ប្លង់ដំបូល ប្លង់មុខភាពនៃអគារគ្រប់ទិស ប្លង់ពុះបណ្តោយនិងទទឹងអគារ ប្លង់បណ្តាញក្រោមដី ប្លង់អាងបង្គន់អនាម័យ និងតារាងគណនាផលធៀបផ្ទៃបាតសំណង់ និងសន្ទស្សន៍នៃការប្រើប្រាស់ ។
- សន្តតិជន សំដៅដល់ជនដែលទទួលបន្តនូវសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់មតកជនតាមរយៈសន្តតិកម្ម ។
- សន្តតិកម្ម សំដៅដល់ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់មតកជនទៅឱ្យសន្តតិជនម្នាក់ឬច្រើននាក់តាមឆន្ទៈ ឬតាមច្បាប់ ។
- មតកជន សំដៅដល់ជនដែលបានស្លាប់ទៅហើយ ។

ជំពូកទី២
ការគ្រប់គ្រងបុរី

មាត្រា ៥.-

មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលស្ថិតក្នុងបរិវេណនៃបុរី លើកលែងតែមានបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ចែង ផ្សេងពីនេះ ។

មាត្រា ៦.-

ក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរី ត្រូវតែជាក្បាលដីតែមួយ ដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយនៅក្នុងសៀវភៅ គោលបញ្ជីដីធ្លី ឬសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ។ ក្នុងករណីដែលក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរីមានច្រើនក្បាលដី អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវធ្វើការបង្រួមក្បាលដីឲ្យទៅជាក្បាលដីតែមួយជាមុនសិន លើកលែងតែក្បាលដីសម្រាប់ សាងសង់បុរី មានផ្លូវសាធារណៈ និង/ឬផ្លូវទឹកដែលមានទទឹងយ៉ាងតិច ២ ម៉ែត្រឆ្លងកាត់ ។

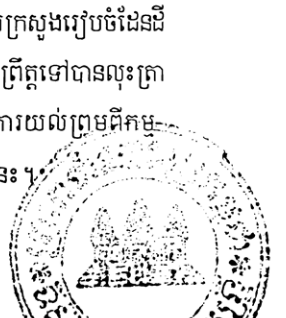
ក្នុងករណីដែលក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរី ស្ថិតនៅក្នុងឃុំ សង្កាត់ខុស១គ្នា ហើយក្បាលដីនៅជាប់គ្នា អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវធ្វើការបង្រួមក្បាលដីនៅក្នុងឃុំ សង្កាត់នីមួយ១ដោយឡែកពីគ្នា ប៉ុន្តែអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវ រក្សាទុកព្រំប្រទល់ រវាងឃុំ សង្កាត់ទាំងនោះ ជាលម្ហសាធារណៈស្របតាមបញ្ញត្តិនគរូបនីយកម្ម ។

ក្នុងករណី ដែលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត មានច្រើនប្រភេទលើប្លង់សរុបតែមួយ នៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនូវដីឡូត៍ ឬដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវស្នើសុំ បំបែកក្បាលដីរបស់បុរីទៅជាដីឡូត៍ ទៅតាមប្រភេទនិងចំនួនដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់នីមួយ១ ផ្សេងទៀតស្របតាមប្លង់សរុបរបស់បុរី ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ។ ការបង្រួមក្បាលដី និងការបំបែកក្បាលដីត្រូវ ធ្វើឲ្យស្របតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។

មាត្រា ៧.-

មុននឹងស្នើសុំការសម្រេចលើប្លង់សរុបរបស់បុរី អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវពិគ្រោះយោបល់ឲ្យឯកភាពគ្នាជា មុនសិន ជាមួយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធ លើប្លង់សរុបរបស់បុរី ក្នុងគោលដៅធ្វើឲ្យស្របនឹងបទបញ្ជា ទូទៅនៃការប្រើប្រាស់ដី ឬផែនការប្រើប្រាស់ដី ប្រសិនបើមាន ។

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី មិនអាចកែប្រែប្លង់សរុបរបស់បុរី ដែលបានសម្រេចជាផ្លូវការ ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់រួចហើយ នោះបានទេ ។ ការកែប្រែប្លង់សរុបរបស់បុរី អាចប្រព្រឹត្តទៅបានលុះត្រា តែមានការអនុញ្ញាត ពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បន្ទាប់ពីមានការយល់ព្រមពីកម្ម- សិទ្ធិករផ្សេងទៀត ដូចមានចែងក្នុងកថាខណ្ឌទី ៤ ចំណុច ខ នៃមាត្រា១២ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ។



ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃសំណង់លំនៅឋាន និង/ឬសំណង់អគារផ្សេងទៀត ត្រូវគោរពតាមច្បាប់ និងបទ-ប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។

មាត្រា ៨.-

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវរៀបចំឲ្យមានហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធអប្បបរមា ស្របតាមទំហំផ្ទៃដីរបស់បុរីមាន ៖

- សំណង់អគារមានអគារលំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត
- លម្ហសាធារណៈដូចជា សួនច្បារ ចំណតរថយន្ត លម្ហសេវារួមនានា ជាដើម
- ផ្លូវចេញចូលបុរី និងរបងបុរី
- បណ្តាញទឹកស្អាត លូបង្ហូរទឹកកខ្វក់ និងអាងប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ ទីតាំងទុកដាក់សំណល់រឹង បណ្តាញអគ្គិសនី និងទូរគមនាគមន៍ ប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាព និងការពារអគ្គីភ័យដោយបំពាក់ក្បាលបំពង់ទឹកសម្រាប់ពន្លត់អគ្គីភ័យ ។

មាត្រា ៩.-

លម្ហសាធារណៈ សួនច្បារ ផ្លូវចេញចូល លម្ហសេវារួម និងរបងបុរី ត្រូវចុះបញ្ជីជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់កម្មសិទ្ធិករក្នុងបុរី សម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមរបស់កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ នៅក្នុងបុរី លើកលែងតែលម្ហឯកជន ឬសួនច្បារឯកជន ដែលជាផ្នែកនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ឯកជនផ្សេងទៀត ដែលមានដីឡូត៍ដោយឡែកនីមួយៗ ស្របតាមប្លង់សរុបរបស់បុរីដែលបានសម្រេចរួចហើយ ។

មាត្រា ១០.-

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ត្រូវមានលក្ខណៈសាមញ្ញ ងាយស្រួល និងមានតម្លាភាព ។

មាត្រា ១១.-

សន្តតិជននៃមតកជននីមួយៗ ដែលមានកម្មសិទ្ធិលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរី មានសិទ្ធិទទួលបន្តនូវសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់មតកជន ដោយអនុលោមតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។ ក្នុងករណីដែលមរតកនៅទំនេរ ដោយគ្មានសន្តតិជនទទួលបន្ត ឬសន្តតិជនបោះបង់ចោល ឬមរតកមិនត្រូវបានចាត់ចែងទៅឲ្យជនណាមួយ តាមបញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមាន មរតកនៅទំនេរនោះ ត្រូវចាត់ទុកជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ ។

មាត្រា ១២.-

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងមួយ មុននឹងប្រកាសលក់ ឬជួលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលបានសាងសង់ក្នុងបុរី ។ បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងជាលក្ខខណ្ឌមួយនៃការលក់ទិញ ឬជួលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ ផ្សេងទៀត ក្នុងបុរី ។

បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងខាងលើនេះ មិនត្រូវផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងច្បាប់ជាធរមានទេ។

ដើម្បីគ្រប់គ្រងបុរី កម្មសិទ្ធិករត្រូវបង្កើតក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងបុរីមួយ តាមការព្រមព្រៀងរវាងកម្មសិទ្ធិករ ដូចមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។

ការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ត្រូវស្របតាមគោលការណ៍ និងលក្ខខណ្ឌអប្បបរមា នៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងគំរូ ដែលមានភ្ជាប់ជាឧបសម្ព័ន្ធ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ហើយដែលត្រូវចែងជាអាទិ៍៖

- សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត លើការថែទាំនិងជួសជុលសេវារួមនានា
- ការកំណត់ពីសមាមាត្រនៃចំណាយរួមនានារបស់កម្មសិទ្ធិករ សម្រាប់ការថែទាំឬការជួសជុលសេវារួម សេវាសន្តិសុខ ព្រមទាំងការបង់ថ្លៃលើការប្រើប្រាស់សេវាសាធារណៈនានា
- នីតិវិធីនៃការធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្ត ក្នុងករណីដែលកម្មសិទ្ធិករបង្កើតអង្គការគ្រប់គ្រងបុរី៖

ក. តម្រូវឲ្យមានសំឡេងគាំទ្រភាគច្រើនដាច់ខាត នៃកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការកែសម្រួលបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ការជួសជុលសេវារួម សេវាសន្តិសុខ ឬការបង់ថ្លៃសេវាសាធារណៈនានា។

ខ. តម្រូវឲ្យមានសំឡេងគាំទ្រយ៉ាងតិច ៧៥% នៃកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការកែប្រែប្លង់សរុបរបស់បុរី ការជួសជុលលំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលខុសពីរចនាសម្ព័ន្ធដើមនៃប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម។ ក្នុងករណីមិនអាចរកការគាំទ្រ ៧៥% បាននោះ ការវាយតម្លៃជាផ្លូវការរបស់សមត្ថកិច្ចជំនាញ ត្រូវយកជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការសម្រេចរបស់តុលាការ។

ជំពូកទី៣

សិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី និងរបស់កម្មសិទ្ធិករក្នុងបុរី

ផ្នែកទី ១ : សិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី

មាត្រា ១៣.-

នៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនូវដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ណាមួយ ឲ្យទៅជនដទៃ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវស្នើសុំបំបែកក្បាលដីទៅតាមប្រភេទនិងចំនួននៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី លើកលែងតែបុរីណាដែលបានសាងសង់ លើដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីបុគ្គលដទៃ។

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវប្រកាសប្រាប់អ្នកទិញនូវដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត អំពីប្រភេទក្បាលដី ដែលខ្លួនបានសាងសង់ជាបុរីថា ជាក្បាលដីកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ឬក្បាលដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពីអ្នកដទៃ ឬក្បាលដីជាប់បន្ទុកផ្សេងៗ។

មាត្រា ១៤.-

មុននឹងប្រកាសលក់ឬជួលដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលសាងសង់ក្នុងបុរី អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវមានលិខិតបញ្ជាក់ពីសារធនភាព និងប្រភពហិរញ្ញប្បទានច្បាស់លាស់ពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។ លិខិតបញ្ជាក់នេះត្រូវចេញឲ្យអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីក្នុងអំឡុងពេល៣០(សាមសិប)ថ្ងៃ បន្ទាប់ពីបានទទួលពាក្យស្នើសុំ។

មាត្រា ១៥.-

នៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនូវដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាននិងដីសំណង់ផ្សេងទៀតណាមួយ ក្រៅពីក្បាលដីអគារសហកម្មសិទ្ធិ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវប្រគល់បណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ នៃក្បាលដីឲ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដើម្បីធ្វើលេខាចារីកនិងរក្សាទុកជាឯកសារ ហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលើដីឡូតិ៍នីមួយៗ ជូនអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីជាជំនួសវិញ មុននឹងផ្ទេរទៅឲ្យអ្នកទិញ។

ទោះបីជា ក្បាលដីទាំងឡាយ ត្រូវបានបំបែកតាមមាត្រា១៣ និងកថាខណ្ឌទី ១ នៃមាត្រា១៥ នៃអនុក្រឹត្យនេះក្តី ក៏ក្បាលដីទាំងអស់ នៅតែមានក្នុងប្លង់សរុបរបស់បុរីដដែល ដោយកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ត្រូវគោរពតាមប្លង់សរុបរបស់បុរី។

មាត្រា ១៦.-

ប្រសិនបើ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី បានសាងសង់បុរី នៅលើដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីបុគ្គលដទៃ នោះអាជ្ញាយុកាលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ លើលំនៅឋានគ្រប់ប្រភេទ ឬលើសំណង់ផ្សេងទៀតនៅក្នុងបុរី មានត្រឹមតែរយៈពេលដូចបានកំណត់ ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលដីអចិន្ត្រៃយ៍ រវាងអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី និងម្ចាស់ដីតែប៉ុណ្ណោះ។ ភតិកៈដែលបានទទួលនូវសិទ្ធិ ឬអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអចលនវត្ថុក្នុងបុរី អាចទទួលបានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដូចមានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ១១៤ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៧ ស្តីពីការដាក់បញ្ជាំ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។

មាត្រា ១៧.-

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវគោរពតាមគោលការណ៍ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាជាធរមាន ជាពិសេស លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។

ផ្នែកទី ២ : សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់កម្មសិទ្ធិករ

មាត្រា ១៨.-

សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលមាននៅក្នុងបុរី មានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ដូចមានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ។

មាត្រា ១៩.-

កម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀតនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរី មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។

សិទ្ធិចាត់ចែងលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត របស់កម្មសិទ្ធិករ ដូចជាការលក់ ការដូរ ការជួល ប្រទានកម្ម ការបន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការបង្កើតផលុបភោគ ការប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យនៅ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំ ត្រូវអនុវត្តតាមគោលការណ៍ និងនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន។

មាត្រា ២០.-

កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ត្រូវគោរពតាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ដែល កំណត់របៀបគ្រប់គ្រង និងវិធាននៃការថែទាំ ព្រមទាំងការបំពេញកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗទៀត ដែលច្បាប់បាន កំណត់។

ជំពូកទី៤

យន្តការ និងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងអចលនវត្ថុផ្សេងទៀតនៅក្នុងបុរី

មាត្រា ២១.-

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ មានសមត្ថកិច្ចធ្វើការចុះបញ្ជី និងចេញវិញ្ញាបនបត្រ សម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ចំពោះលំនៅឋានដែលមានទម្រង់ជាចំណែកឯកជន នៃអគារ សហកម្មសិទ្ធិ និងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ជូន កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតដែលមានក្នុងបុរី។

មាត្រា ២២.-

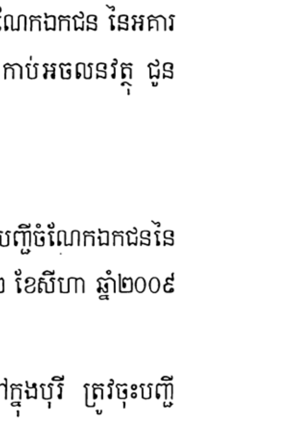
ចំពោះលំនៅឋានដែលមានទម្រង់ជាចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃ អគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវអនុវត្តតាមស្មារតីនៃអនុក្រឹត្យលេខ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ។

ចំពោះប្រភេទដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងៗទៀត ដែលមាននៅក្នុងបុរី ត្រូវចុះបញ្ជី តាមបទដ្ឋានគតិយុត្តជាធរមាន។

មាត្រា ២៣.-

ការបង្រួមក្បាលដីដូចមានចែងក្នុងមាត្រា៦ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី។

រាល់ការបំបែកក្បាលដីទៅជាដីឡូត៍តាមប្រភេទ និងចំនួនដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់នីមួយៗ ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា១៣ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី ។



រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិលើដី និងលំនៅឋាននៅក្នុងបុរីត្រូវបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី និងបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាជូនរដ្ឋ តាមច្បាប់កំណត់ ។

ជំពូកទី៥

បញ្ញត្តិដោយឡែក

មាត្រា ២៤.-

មាត្រា៨ នៃអនុក្រឹត្យនេះ មិនអនុវត្តទេ ចំពោះបុរីដែលបានសាងសង់រួចហើយមុនអនុក្រឹត្យនេះ ចូលជាធរមាន ឬគម្រោងបុរីដែលមានប្លង់សរុប និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្មដែលបានទទួលការយល់ព្រមពីស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចរួចហើយ ។

មាត្រា ២៥.-

ចំពោះសំណង់ផ្ទះល្វែង មិនមែនជាលក្ខណៈបុរី ការចុះបញ្ជីផ្ទះល្វែងទាំងនោះ ត្រូវអនុវត្តតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តជាធរមាន ដោយបំបែកក្បាលដីតាមប្លង់ផ្ទះល្វែង ឬសំណង់នីមួយៗនៅក្នុងគម្រោងផ្ទះល្វែង ។

អ្នកអភិវឌ្ឍសំណង់ផ្ទះល្វែង និងកម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយ នៅក្នុងគម្រោងសំណង់ផ្ទះល្វែង ដែលប្លង់សរុប និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម ទទួលបានការយល់ព្រមពីក្រសួងស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចរួចហើយនោះ មិនអាចធ្វើការកែប្រែប្លង់សរុប និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម ឬដូសជុលផ្ទះល្វែង ឬសំណង់ទាំងឡាយនៅក្នុងគម្រោងសំណង់ផ្ទះល្វែង ខុសពីប្លង់សរុប និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្មឡើយ ។

រាល់ការកែសម្រួលប្លង់សរុប និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម ឬកែប្រែជួសជុលផ្ទះល្វែង ឬសំណង់ទាំងឡាយនៅក្នុងគម្រោងសំណង់ផ្ទះល្វែងខុសពីប្លង់សរុប និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម ត្រូវមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។

ផ្លូវចេញចូល និងលម្ហសាធារណៈនានា ដែលមាននៅក្នុងបរិវេណសំណង់ផ្ទះល្វែងទាំងនោះ ត្រូវចាត់ទុកជាទ្រព្យសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ។

មាត្រា ២៦.-

សំណង់គ្រប់ប្រភេទ ដែលស្ថិតក្នុងតំបន់ដែលមានលក្ខណៈជាបុរី ទោះបីមានឈ្មោះអ្វីក៏ដោយ ក៏ត្រូវអនុវត្តតាមស្មារតីនៃអនុក្រឹត្យនេះ ។

មាត្រា ២៧.-

ម្ចាស់តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ឬអ្នកអភិវឌ្ឍដែលមានក្បាលដីច្រើនផ្សេងគ្នា ហើយមានព្រំជាប់គ្នា ត្រូវស្នើសុំបង្រួមក្បាលដី នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីតាមនីតិវិធីជាធរមាន លើកលែងតែក្បាលដីនៃតំបន់ សេដ្ឋកិច្ចពិសេស មានផ្លូវសាធារណៈ និង/ឬផ្លូវទឹកដែលមានទទឹងយ៉ាងតិច ០២ ម៉ែត្រឆ្លងកាត់ ។ ក្នុងករណីដែលក្បាល

ដីសម្រាប់អភិវឌ្ឍន៍តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ស្ថិតក្នុងនៅក្នុងឃុំ សង្កាត់ខុសៗគ្នា ហើយក្បាលដីនៅជាប់គ្នា ម្ចាស់តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ឬអ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវធ្វើការបង្រួមក្បាលដីនៅក្នុងឃុំ សង្កាត់នីមួយៗដោយឡែកពីគ្នា ប៉ុន្តែត្រូវរក្សាទុកព្រំប្រទល់ រវាងឃុំ សង្កាត់ទាំងនោះ ជាលម្ហសាធារណៈស្របតាមញត្តិ នគរូបនីយកម្ម។

ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាំងឡាយ ដែលស្ថិតនៅក្នុងបរិវេណនៃតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ដែលបង្កើតឡើងស្របតាមអនុក្រឹត្យលេខ១៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៥ ស្តីពីការបង្កើត និងការគ្រប់គ្រងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចកិច្ចពិសេស ត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីដែលមានជាធរមាន ដោយបំបែកក្បាលដីតាមប្រភេទទីតាំងសំណង់នីមួយៗ នៅក្នុងប្លង់សរុបនៃតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស។

រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស និងការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលបណ្តាលមកពីការផ្លាស់ប្តូរ ឬការរំលាយបញ្ចូលគ្នា នូវគម្រោងវិនិយោគទាំងឡាយ ក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ស្របតាមនីតិវិធីជាធរមាន។

លម្ហសាធារណៈ សួនច្បារ ផ្លូវចេញចូល លម្ហសេវារួម និងរបងនៅក្នុងបរិវេណនៃតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេសត្រូវចាត់ទុកជាទ្រព្យអវិភាគរបស់កម្មសិទ្ធិករ នៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស។ រាល់ការសាងសង់ ការថែទាំ និងការជួសជុលលម្ហសាធារណៈ សួនច្បារ ផ្លូវចេញចូល លម្ហសេវារួម និងរបង ដូចមានចែងក្នុងកថាខណ្ឌនេះ គឺជាបន្ទុករបស់ម្ចាស់តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ឬអ្នកអភិវឌ្ឍ ឬជាបន្ទុករបស់កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ស្របតាមការការព្រមព្រៀងរវាងម្ចាស់តំបន់ និង/ឬអ្នកអភិវឌ្ឍ និងកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ឬសំណង់ផ្សេងទៀត នៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស។ លម្ហសាធារណៈ សួនច្បារ ផ្លូវចេញចូល លម្ហសេវារួម និងរបងនៃតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ត្រូវចុះបញ្ជីជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់កម្មសិទ្ធិករ ក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស សម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមរបស់កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ នៅក្នុងតំបន់។

ក្រៅពីសួនច្បារ ដូចមានចែងក្នុងកថាខណ្ឌទី៤ នៃមាត្រានេះ អាចមានសួនច្បារខ្លះនៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ដែលជាផ្នែកនៃដីឡូត៍ ឬដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ឯកជនផ្សេងទៀត ត្រូវចាត់ទុកជាសួនច្បារឯកជន។

កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ត្រូវអនុវត្តនូវគម្រោងទាំងឡាយ នៅលើដីឡូត៍របស់ខ្លួន ស្របតាមប្លង់សរុបរបស់តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ដែលទទួលបានការសម្រេចជាផ្លូវការរួចហើយ។

ជំពូកទី៦

អវសានប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ២៨.-

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលផ្ទុយនឹងអនុក្រឹត្យនេះត្រូវទុកជានិរាករណ៍។

មាត្រា ២៩.-

រដ្ឋមន្ត្រីទទួលបន្ទុកទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ រដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋលេខាធិការ គ្រប់ក្រសួងស្ថាប័ន អភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត ត្រូវទទួលបន្ទុកអនុវត្តអនុក្រឹត្យនេះ ចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី១០ ខែ ទ៉ា ឆ្នាំ ២០១១

សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន

កន្លែងទទួល :

-ក្រសួងព្រះបរមរាជវាំង
-អគ្គលេខាធិការដ្ឋានក្រុមប្រឹក្សាធម្មនុញ្ញ
-អគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា
-អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា
-អគ្គលេខាធិការរាជរដ្ឋាភិបាល
-ខុទ្ទកាល័យសម្តេចនាយករដ្ឋមន្ត្រី
-ខុទ្ទកាល័យឯកឧត្តម លោកជំទាវឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី
-ដូចមាត្រា ២៩
-រាជកិច្ច
-ឯកសារ -កាលប្បវត្តិ

ឧបសម្ព័ន្ធ

អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១០ ខែ មីនា ឆ្នាំ២០១១ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

គំរូបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង

សម្រាប់ការគ្រប់គ្រងបុរី

នៃសំណង់បុរី ....

ទីតាំងបុរី : ....

....

អនុលោមតាមអនុក្រឹត្យលេខ.... ....អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី.... .... ខែ.... .... ឆ្នាំ២០១១
ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន
និងសំណង់ផ្សេងទៀតដែលស្ថិតក្នុងបុរីឈ្មោះ.... ....
បានព្រមព្រៀងគ្នាលើការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់បុរី តាមលក្ខខណ្ឌ
ទាំងឡាយដូចតទៅ៖

ប្រការ ១.- គោលការណ៍ទូទៅ

១.១. បទបញ្ជា ផ្ទៃក្នុងនេះកំណត់អំពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់ដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត នៃបុរីឈ្មោះ......................... ព្រមទាំងកំណត់បន្ថែមអំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀតនៅក្នុងបុរីដោយអនុលោមតាមសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ដូចមានចែងក្នុងជំពូកទី ៣ នៃអនុក្រឹត្យលេខ............អនក្រ.បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី និងបទដ្ឋានពាក់ព័ន្ធដទៃទៀតជាធរមាន។

១.២. បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះជាផ្នែកមួយនៃកិច្ចសន្យាផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរវាងកម្មសិទ្ធិករចាស់ និងកម្មសិទ្ធិករថ្មី លើដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៅក្នុងបុរី ហើយដែលកម្មសិទ្ធិករថ្មីត្រូវគោរពតាម ។

១.៣. កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ព្រមទាំងអ្នកដែលមានផលប្រយោជន៍ទាំងអស់ត្រូវគោរពតាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះ ព្រមទាំងច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិផ្សេងៗជាធរមាន និងត្រូវរក្សាសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ សេចក្តីថ្លៃថ្នូរ ការគោរពសិទ្ធិអ្នកដទៃ និងការបំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ដើម្បីធានាភាពសុខដុម រវាងកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ។

១.៤. ប្រសិនបើ នៅក្នុងបុរីមានសំណង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ នោះសហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវអនុវត្តផងដែរ នូវសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ច ដូចមានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

ប្រការ ២._ ការរក្សា និងការគោរពតាមប្លង់សរុបរបស់បុរី និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម

អ្នកអភិវឌ្ឍន៍បុរី និងកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៃបុរី មិនអាចកែប្រែលំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងទៀតឱ្យខុសពីប្លង់សរុបរបស់បុរី និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្មបុរី ដែលបានទទួលការសម្រេចពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចរួចហើយនោះឡើយ ។ ការកែប្រែត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីដូចមានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ...............អនក្រ.បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី និងបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធដទៃទៀតជាធរមាន ។

ប្រការ ៣._ សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ

៣.១. កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗនៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងទៀត នៅក្នុងបុរី មានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការចាត់ចែង ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ផ្តាច់មុខលើចំណែកកម្មសិទ្ធិឯកត្តជនរបស់ខ្លួន តាមការកម្រិតលក្ខខណ្ឌដោយច្បាប់ បទប្បញ្ញត្តិ និងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះ ដូចជាកម្មសិទ្ធិករអាចលក់ដូរ-ធ្វើអំណោយ-បន្តមរតក ឬជួលចំណែកកម្មសិទ្ធិឯកត្តជនរបស់ខ្លួន អាចបង្កើតជាប្រាតិភោគសម្រាប់ដាក់បញ្ចាំ ឬដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ឬបង្កើតសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅ ឬជាផលុបភោគជាដើម ។

៣.២. កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗត្រូវគោរពសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករដទៃក្នុងការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ។ ការប្រើប្រាស់ ចំណែកឯកជននេះ ត្រូវហាមឃាត់ប្រសិនបើការប្រើប្រាស់នោះបង្កការប៉ះពាល់ ឬខូចខាត ដល់ទីកន្លែងនៃសេវារួម ឬកម្មសិទ្ធិឯកជនផ្សេងទៀត ។

៣.៣. កម្មសិទ្ធិករត្រូវបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់បុគ្គលដែលត្រូវមកធ្វើការថែទាំ ជួសជុល ឬធ្វើសេវាកម្មរួមផ្សេងៗ ។ កម្មសិទ្ធិករ មិនអាចទាមទារសំណង ឬតម្លៃតបស្នងណាមួយអំពីការបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលក្នុងការជួសជុល ថែទាំសេវាកម្មរួមនេះឡើយ ។

៣.៤. ផ្ទៃខាងក្នុងនៃលំនៅឋាន ឬ សំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរី ដែលមើលពុំឃើញពីខាងក្រៅ កម្មសិទ្ធិករ អាចរៀបចំ និងជួសជុលបាន តែមិនអាចប៉ះពាល់រចនាសម្ព័ន្ធដើម ឬធ្វើអ្វីបណ្តាលឱ្យប៉ះពាល់ដល់អ្នកជិតខាង ឬធ្វើឱ្យខូចដល់សោភ័ណភាពនៃបុរីឡើយ ។

៣.៥. សមាប់ករណីលំនៅឋាន ឬ សំណង់ផ្សេងទៀត ដែលមានជញ្ជាំងអឡ្យសិទ្ធិ កម្រាល ឬ សរសរទ្រទ្រង់រួមជាមួយលំនៅឋាន ឬ សំណង់ដទៃទៀត កម្មសិទ្ធិករមិនត្រូវផ្ទុកទម្ងន់លើសពីការកំណត់ ឬ ធ្វើសកម្មភាពណាដែលបង្កគ្រោះថ្នាក់ ដល់ភាពរឹងមាំនិងសុវត្ថិភាពនៃសំណង់ឡើយ ។

៣.៦. កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗមានចំនួនសំឡេងស្របតាមសមាមាត្រនៃទំហំផ្ទៃក្រឡានៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និង ដីសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ។

ប្រការ ៤.- សិទ្ធិ ភារកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវលើទីកន្លែងនៃសេវារួមនានា

៤.១. ទីកន្លែងនៃសេវារួមនៃបុរីនីមួយៗ អាចមានលក្ខណៈខុសគ្នាតាមស្ថានភាពជាក់ស្តែងនៃបុរីនីមួយៗ ដែល ទីកន្លែងទាំងនោះ អាចមានជាអាទិ៍ ៖

ក) លម្ហសាធារណៈដូចជា សួនច្បារ កន្លែងហាត់ប្រាណ ចំណតរថយន្ត ជាដើម

ខ) ផ្លូវចេញចូលបុរី របងបុរី

គ) បណ្តាញទឹកស្អាត បណ្តាញអគ្គិសនី និងទូរគមនាគមន៍ ប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាព និងការពារអគ្គីភ័យ បណ្តាញឧស្ម័ន ដែលជាប្រភពផ្គត់ផ្គង់កម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយនៅក្នុងបុរី ទោះបីជាបណ្តាញនោះវត់កាត់តាមចំណែកឯកជនក៏ដោយ

ឃ) ទីកន្លែងនៃសេវារួមផ្សេងៗទៀត ... ។

៤.២. កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ទីកន្លែងនៃសេវារួម ។ ទីកន្លែងនៃសេវារួមនេះ មិនអាចយកមក ប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខដោយបុគ្គលណាមួយឡើយ ។

៤.៣. កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀត នៅក្នុងបុរី ត្រូវទទួលខុសត្រូវអំពីការប្រើប្រាស់ សិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើទីកន្លែងនៃសេវារួម និងមិនត្រូវប្រើប្រាស់ដោយរំលោភបំពាន ឬ ធ្វើសកម្មភាពណា ដែលអាចបង្កឱ្យខូចខាតដល់សេវារួមទាំងនោះឡើយ ។

៤.៤. កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៃលំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងទៀត នៅក្នុងបុរី មានកាតព្វកិច្ចចូលរួមបង់ថ្លៃចំណាយលើការថែទាំ ជួសជុល ឬ ផ្លាស់ប្តូរថ្មី នូវសេវារួមទាំងនោះ តាមសមាមាត្រនៃទំហំផ្ទៃក្រឡានៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬ ដីសំណង់ផ្សេងទៀតដែលតាំងនៅក្នុងបុរី ឬ តាមការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះ ។

៤.៥. កម្មសិទ្ធិករណាដែលមិនព្រមចូលរួមទទួលបន្ទុកចំណាយខាងលើនេះ ឬមិនគោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។

ប្រការ ៥._ ការចាត់ចែងលើកម្មសិទ្ធិឯកត្តជននីមួយៗ

៥.១. សិទ្ធិចាត់ចែងលើកម្មសិទ្ធិឯកត្តជន នៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬ ដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរី ត្រូវអនុវត្តតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន។

៥.២. នៅពេលផ្ទេរសិទ្ធិលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬ ដីសំណង់ផ្សេងទៀត តាមរយៈការលក់ ការដូរ ការធ្វើអំណោយ និងការបន្តមរតក នោះសិទ្ធិចាត់ចែងលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬ ដីសំណង់ផ្សេងទៀត រួមទាំងកាតព្វកិច្ចទាំងអស់ត្រូវផ្ទេរទៅឱ្យអ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ឬកម្មសិទ្ធិករថ្មីដែរ។

៥.៣. អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ ឬអ្នកលក់ និង/ឬ អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ឬ អ្នកទិញត្រូវស្នើសុំធ្វើចរន្តការ នូវការផ្ទេរសិទ្ធិនេះ នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។

៥.៤. អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិឬអ្នកលក់ និង/ឬ អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ឬអ្នកទិញត្រូវទទួលខុសត្រូវលើការចំណាយថ្លៃសេវានានា និងការបង់ពន្ធផ្សេងៗជូនរដ្ឋតាមច្បាប់កំណត់។

ប្រការ ៦._ ការគ្រប់គ្រងបុរី

៦.១. កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៃបុរី ត្រូវរៀបចំអង្គការគ្រប់គ្រងបុរី ដោយបង្កើតជាក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬ គណៈកម្មការគ្រប់គ្រង ដើម្បីទទួលបន្ទុកកិច្ចការផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធនឹងសេវាកម្មរួមនៅក្នុងបុរី ដែលមានសមាសភាពដូចចែងក្នុងចំណុច ៦.២ និងមានភារកិច្ចចម្បងៗដូចមានរៀបរាប់ក្នុង ចំណុច ៦.៣.។

៦.២. ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង ត្រូវជ្រើសរើសពីក្នុងចំណោមកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៅក្នុងបុរី តាមរយៈការបោះឆ្នោតក្នុងមហាសន្និបាត។ ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងត្រូវមានរចនាសម្ព័ន្ធដូចខាងក្រោម៖

- ប្រធាន ០១ រូប
- អនុប្រធាន ០១ រូប
- សមាជិកអចិន្ត្រៃយ៍ ០១ រូប
- លេខាធិការ ០១ រូប និងហេរញ្ញិក ០១ រូប : ជាជំនួយការដល់ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬ គណៈកម្មការគ្រប់គ្រង លើការងាររដ្ឋបាល និងហិរញ្ញវត្ថុ។

៦.៣. ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង មានភារកិច្ចចម្បងៗជាអាទិ៍៖

- ធ្វើទំនាក់ទំនងជាមួយគ្រប់កម្មសិទ្ធិករ នៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងៗនៅក្នុងបុរី
- ធ្វើទំនាក់ទំនងជាមួយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច
- ធ្វើទំនាក់ទំនងជាមួយអ្នកផ្តល់ ឬផ្គត់ផ្គង់សេវាកម្មនានា ដើម្បីជួយសម្រួលដល់កម្មសិទ្ធិករ
- រៀបចំការប្រជុំ ឬ មហាសន្និបាត ដើម្បីសម្រេចលើកិច្ចការរួម ឬ ការជ្រើសតាំងក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬ គណៈកម្មការគ្រប់គ្រងថ្មី

- សម្របសម្រួលរវាងកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀត នៅក្នុងបុរី ក្នុងករណីដែលមានការខ្វែងគំនិតគ្នាពាក់ព័ន្ធនឹងការប្រើប្រាស់ទីកន្លែងរួមនានារបស់បុរី ។

៦.៤. កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ត្រូវរៀបចំមហាសន្និបាតដើម្បីជ្រើសរើសក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងបុរី និងដើម្បីកំណត់ពីការផ្តល់សិទ្ធិសម្រេចនានា ។ សេចក្តីសម្រេចទាំងឡាយត្រូវផ្អែកលើភាគរយនៃកម្មសិទ្ធិករ ដូចមានចែងក្នុងចំណុច ៦.៥ ។

៦.៥. ដើម្បីសម្រេចលើកិច្ចការអ្វីមួយ ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង ត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីនៃការធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្ត ដូចខាងក្រោម ៖

ក- តម្រូវឱ្យមានសំឡេងគាំទ្រភាគច្រើនដាច់ខាតនៃកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការកែសម្រួលបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ការជួសជុលឬការថែទាំសេវារួម សេវាសន្តិសុខ ឬការបង់ថ្លៃសេវាសាធារណៈនានា ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ៤ ខាងលើ ។

ខ- តម្រូវឱ្យមានសំឡេងគាំទ្រយ៉ាងតិច ៧៥ ភាគរយ នៃកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់ការសម្រេចចិត្ត ពាក់ព័ន្ធនឹងការកែប្រែប្លង់សរុបរបស់បុរី ការជួសជុលលំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលខុសពីរចនាសម្ព័ន្ធដើមនៃប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម ។ ក្នុងករណីមិនអាចរកការគាំទ្រ ៧៥ ភាគរយបាននោះ ការវាយតម្លៃជាផ្លូវការលើស្ថានភាពអគាររបស់សមត្ថកិច្ចជំនាញត្រូវយកជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការសម្រេចរបស់តុលាការ ។

៦.៦. នៅក្នុងបរិវេណបុរី មិនអនុញ្ញាតឱ្យកម្មសិទ្ធិករណាមួយ ធ្វើសកម្មភាពផ្ទុយនឹងច្បាប់ ឬប្រព្រឹត្តអំពើណាដែលប៉ះពាល់ដល់សីលធម៌ ឬសណ្តាប់ធ្នាប់សង្គមឡើយ ។

ប្រការ ៧._ សមាមាត្រនៃការចំណាយលើការជួសជុល ការថែទាំ និងការចំណាយផ្សេងៗលើសេវាកម្មរួម

៧.១. កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរី ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការជួសជុល ថែទាំ និង /ឬបន្ទុកផ្សេងៗទៀតលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ។ ការជួសជុល មិនអាចឱ្យខុសពីរចនាសម្ព័ន្ធដើមនៃប្លង់សរុបរបស់បុរី និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្មឡើយ ។

៧.២. កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬ ដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរី ត្រូវទទួលខុសត្រូវរួមគ្នាក្នុងការជួសជុល ថែទាំ និង/ឬបន្ទុកផ្សេងៗទៀតលើសេវាកម្មរួមនានា ។ ការចំណាយទាក់ទងនឹងការប្រើប្រាស់ ការជួសជុល ការថែទាំ និង/ឬបន្ទុកផ្សេងៗទៀតលើសេវាកម្មរួមនេះ ត្រូវគិតជា ភាគរយទៅតាមសមាមាត្រ នៃទំហំផ្ទៃក្រឡាកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ។

៧.៣. ការចំណាយដែលជាបន្ទុករបស់សហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលមាននៅក្នុងបុរី ត្រូវឱ្យក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះទទួលខុសត្រូវ ក្នុងការសម្របសម្រួលរវាងសហកម្មសិទ្ធិករ ។

ប្រការ ៨.- វិវាទលើការប្រើប្រាស់ដី និង/ឬសេវារួម

វិវាទទាំងឡាយដែលកើតឡើងរវាងកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត នៅក្នុងបរិវេណនៃបុរី ពាក់ព័ន្ធនឹងការប្រើប្រាស់សេវារួម ឬការប្រើប្រាស់ដីក្នុងបុរី ត្រូវដោះស្រាយជាជំហានដំបូង ដោយការសម្រុះសម្រួលក្នុងក្របខណ្ឌនៃក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងបុរី ដោយផ្អែកលើមូលដ្ឋាននៃប្លង់សរុបរបស់បុរី និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម ដែលសម្រេចជាផ្លូវការសម្រាប់ការសាងសង់បុរី ។ ក្នុងករណីដែលមិនអាចដោះស្រាយបាន វិវាទនេះនឹងត្រូវដោះស្រាយដោយតុលាការ ។

ប្រការ ៩.-ប្រសិទ្ធភាពអនុវត្ត

បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះ មានប្រសិទ្ធភាពអនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃដែលអ្នកទទួលសិទ្ធិក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករពេញលក្ខណៈ ច្បាប់លើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៃបុរី ។

ថ្ងៃទី .... ខែ............. ឆ្នាំ ....

អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ **អ្នកទទួលសិទ្ធិ**

ឈ្មោះ .... ឈ្មោះ..................

ថ្ងៃទី .... ខែ............. ឆ្នាំ ....

ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងបុរី

ប្រធាន

(ហត្ថលេខា និងត្រា)

....