សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច
Université Royale de Droit et des Sciences Economiques
Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការគ្រប់គ្រងបុរីនៅខេត្តកំពង់ចាម

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី១៨ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៩ ដល់ថ្ងៃទី១៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៩

តាក់តែងឡើងដោយ

និស្សិតឈ្មោះ **ក. ហាន់ ម៉ារីណែត**

ក. ស៊ីន សុជានី

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោក **យូ តូនី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី ១៩

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៥

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៩

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំជាអ្នករៀបរៀងសៀវភៅនេះ **កញ្ញា ហាន់ ម៉ារីណែត** និង **កញ្ញា ស៊ិន សុជានី** ជានិស្សិតដែលត្រូវបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាប័ត្រនីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី១៩ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។

សូមថ្លែងអំណរគុណ និងដឹងគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុតជូនចំពោះ

លោកឪពុក អ្នកម្តាយ ដែលបានផ្តល់កំណើត ដោយអ្នកមានគុណទាំងទ្វេតែងតែជម្រុញ និងផ្តល់កំលាំងចិត្ត ក៏ដូចជាបីបាច់អប់រំ ពុះពារគ្រប់ឧបសគ្គក្នុងកាលកន្លងមកព្រមទាំងផ្គត់ផ្គង់ដល់កូនៗទាំងកំលាំងកាយ កំលាំងចិត្ត ដែលធ្វើឱ្យកូនបានបញ្ចប់ការសិក្សា និងមានក្តីសង្ឃឹមក្នុងជីវិត។

បងស្រី ប្អូនប្រុស និងមិត្តភក្តិ ដែលតែងតែផ្តល់នូវការពិភាក្សាល្អៗដល់ប្អូនៗ ហើយទំនុកបម្រុងទាំងស្មារតីដែលទាំងអស់នេះគឺសុទ្ធតែជាកំលាំងចិត្តដ៏ខ្លាំងក្លា ដែលធ្វើឱ្យយើងមានការខំប្រឹងរៀនសូត្រ និងបានបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាប័ត្រផ្នែកនីតិសាស្ត្រ នៃសាកលវិទ្យាល័យនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។

ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស ប្រធានការិយាល័យ សាស្ត្រាចារ្យ នៃសកលវិទ្យាភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃក្នុងការបង្ហាត់បង្រៀន និងណែនាំអស់ពីកម្លាំងកាយចិត្ត ព្រមទាំងបានចង្អុលបង្ហាញរាល់ទិសដៅសិក្សាដែលទទួលបានជោគជ័យផងដែរ។

ជាពិសេស សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុតដល់ លោកសាស្ត្រាចារ្យ **យូ តូនី** ដែលបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃក្នុងការជួយជ្រោមជ្រែង ផ្តល់គំនិតយោបល់ ការពិភាក្សាពន្យល់។ ជាចុងបញ្ចប់យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ សូមឱ្យវត្ថុសាកសិទ្ធិក្នុងលោក ប្រសិទ្ធពរជ័យដល់

ឯកឧត្តម លោក-លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យ អ្នកមានគុណ បងប្អូននិងមិត្តភក្តិ ទាំងអស់ជួបតែពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការ គឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លាតឃ្លាឡើយ។

អារម្ភកថា

រយៈពេលក្នុងការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាប័ត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ អស់រយៈពេល៤ឆ្នាំនេះបានធ្វើឱ្យយើងខ្ញុំទទួលបាននូវចំណេះដឹងថ្មីៗផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ជាច្រើនផងដែរ។ ដូចច្នេះហើយ ទើបធ្វើឱ្យយើងខ្ញុំទាំងពីរមាននូវកិត្តិយស ក្នុងការធ្វើការស្រាវជ្រាវសរសេរសារណាបញ្ចប់ឆ្នាំសិក្សានេះផងដែរ។ បន្ថែមទៀតនោះ ប្រធានបទដែលយើងខ្ញុំនឹងលើកយកមកធ្វើការបកស្រាយ ស្តីពី **ការគ្រប់គ្រងបុរីនៅខេត្តកំពង់ចាម** នេះ ក្នុងគោលដៅតែមួយគត់គឺ អាចជួយពង្រីកចំណេះដឹង ផ្នែកនគរូបនីយកម្មឱ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅ ដើម្បីជាទុនសម្រាប់ប្អូនៗជំនាន់ក្រោយ បានយល់ដឹងបន្ថែមទៀត។ ដោយហេតុថា បច្ចុប្បន្ននៅក្នុងសង្គមជាក់ស្តែងនៅតែមានបញ្ហាជាច្រើន បានកំពុងក្លាយជាទីចាប់អារម្មណ៍របស់ប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនធំដែលចង់ដឹង ទាក់ទងនឹងការសាងសង់បុរី និងការទទួលបានសិទ្ធិស្របច្បាប់ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើលំនៅឋានក្នុងបុរី ។

ប្រធានបទនេះ ក៏បានចូលរួមជួយជាចំណែកមួយក្នុងការអភិវឌ្ឍចំណេះដឹង លើការសាងសង់បុរី និងការគ្រប់គ្រងបុរី ដែលស្ថិតនៅក្នុងទីរួមខេត្តកំពង់ចាមផងដែរ។ ប្រកបដោយភាពច្បាស់លាស់ និងបានពន្យល់យ៉ាងស៊ីជម្រៅពីបុព្វហេតុដែលធ្វើឱ្យមានការកសាងបុរីនៅក្នុងទីរួមខេត្តកំពង់ចាមនេះ យល់ដឹងពីនីតិវិធី ខ្លឹមសារ អានុភាព លក្ខខណ្ឌចាំបាច់ ក្នុងការបង្កើតអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី។ គោលបំណងនៃប្រធានបទនេះ ចង់ចូលរួមឱ្យនិស្សិត ដែលបានសិក្សាផ្នែកច្បាប់ និងប្រជាពលរដ្ឋមានភាពងាយស្រួលយល់ដឹងបន្ថែមទៀត។ មួយវិញទៀត ដើម្បីចូលរួមក្នុងការកសាងប្រទេសជាតិ បើនិស្សិត ប្រជាពលរដ្ឋបានយល់ដឹងអំពីច្បាប់ នោះប្រទេសជាតិទាំងមូលនិងកាន់តែរីកចម្រើន។ ប៉ុន្តែទោះជាយ៉ាងណាក្តី ការស្រាវជ្រាវរបស់យើងនេះ គ្រាន់តែជាការចូលរួមចំណែកតូចមួយប៉ុណ្ណោះ ជាក់ស្តែងយើងខ្ញុំនឹងខិតខំបន្តប្រឹងប្រែង និងយកចិត្តទុកដាក់បន្តទៀត។

ជាចុងក្រោយយើងខ្ញុំ ក៏សូមអភ័យទោសរាល់កំហុសខុសឆ្គងទាំងឡាយដែលកើតឡើងដោយអចេតនា ដូចជាការប្រើពាក្យពេន៍ ឃ្លោងឃ្លា ប្រយោគ និងអក្ខរាវិរុទ្ធ។ អាស្រ័យហេតុនេះ ទើបយើងខ្ញុំ រីករាយនិងទទួលនូវរាល់អនុសាសន៍ ការរិះគុណ ការកែតម្រូវ និងកែលំអស្នាដៃនេះ ដើម្បីរួមចំណែកធ្វើឱ្យសារណាមួយនេះឱ្យកាន់តែមានភាពប្រសើរឡើង។

មាតិកា

សេចក្តីផ្តើម 1

ជំពូកទី១ ការបង្កើតបុរី 4

ផ្នែកទី១ ភាពចាំបាច់ក្នុងការបង្កើតបុរី 4

កថាខណ្ឌ១ សមត្ថភាពអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី 4

១. សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ 4

២. សមត្ថភាពធ្វើសកម្មភាព 5

៣. សមត្ថភាពពិសេស 5

កថាខណ្ឌ២ ការរៀបចំប្លង់បុរី 6

១. ការរៀបចំប្លង់សរុប 6

២. ការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនៃបុរី 8

ផ្នែកទី២ នីតិវិធីនៃការបង្កើតបុរី 9

កថាខណ្ឌ១ អាជ្ញាបណ្ណ 9

១. ការដាក់ពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណ 9

២. ការដកហូត ឬការព្យួរអាជ្ញាបណ្ណ 11

កថាខណ្ឌ២ កិច្ចសន្យាលក់-ទិញ 12

១.ការក្លាយខ្លួនជាភាគីចុះកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ 13

២.ព័ត៌មានលំអិតដែលបញ្ចូលក្នុងកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ 13

ជំពូកទី២ អានុភាពគតិយុត្តនៃការគ្រប់គ្រងបុរី 15

ផ្នែកទី១ លក្ខខណ្ឌចាំបាច់ក្នុងការគ្រប់គ្រងបុរី 15

កថាខណ្ឌ១ ការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង 15

១. ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងបុរី 15

២. គោលការណ៍ទូទៅ និងលក្ខខណ្ឌអប្បរមា 18

កថាខណ្ឌ២ សន្តតិកម្ម 19

១. សន្តតិកម្មតាមច្បាប់ 19

២. សន្តតិកម្មតាមបណ្តាំ 21

ផ្នែកទី២ សិទ្ធិ និងភារកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី និងកម្មសិទ្ធិករបុរី 22

កថាខណ្ឌ១ សិទ្ធិ និងភារកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី 22

១. សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី 22
២. កាតព្វកិច្ចមុន និងក្រោយពេលលក់របស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី 23
កថាខណ្ឌ២ សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់កម្មសិទ្ធិករបុរី 25
១. សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់កម្មសិទ្ធិករ 25
២. សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ 26
ជំពូកទី៣ ដំណើរការសាងសង់បុរី និងចុះបញ្ជី 29
ផ្នែកទី១ ដំណើរការមុនពេលសាងសង់បុរី 29
កថាខណ្ឌ១ ការត្រួតពិនិត្យឯកសារ និង សម្រេចមុនផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ .29
១. ការត្រួតពិនិត្យឯកសារ 29
២. រយៈពេលត្រួតពិនិត្យឯកសាររបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច 31
កថាខណ្ឌ២ នីតិវិធីផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បុរី 32
១. ការសម្រេចលើពាក្យសុំឯកសារផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ 32
២. ការផុតកំណត់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងការងារបោះបង់ចោល 32
ផ្នែកទី២ ដំណើរការសាងសង់បុរី និងចុះបញ្ជី 33
កថាខណ្ឌ១ ការបើកការដ្ឋានសាងសង់ 33
១. ការរៀបចំសណ្តាប់ធ្នាប់ និងអនាម័យ 33
២. ការត្រួតពិនិត្យការដ្ឋានសាងសង់ 34
កថាខណ្ឌ២ ការបញ្ចប់ការដ្ឋានសាងសង់ 35
១. ការសុំបិទការដ្ឋានសាងសង់ 35
២. ការពិនិត្យមើលសំណង់ ធៀបនឹងប្លង់គំរូ 35
៣. ការចុះបញ្ជីបំបែកក្បាលដី 36
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន 38
អនុសាសន៍ 39
ឯកសារយោង
បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្ដីផ្ដើម

សេចក្តីផ្តើម

កម្ពុជា ជាប្រទេសមួយបានឆ្លងកាត់របបគ្រប់គ្រងជាច្រើន ដែលធ្វើឱ្យមានការប្រែប្រួលនូវបរិបទសង្គម ជាពិសេសការរៀបចំប្រទេស ការរៀបចំដែនដី ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធជាដើម។ ហើយការប្រែប្រួលទាំងនោះ បានបណ្តាលឱ្យមានបញ្ហាជាច្រើនចោទឡើង ដូចជាបញ្ហាអភិវឌ្ឍប្រទេស និងបញ្ហារៀបចំដែនដី ជាពិសេសក្នុងវិស័យសំណង់នេះផងដែរ។ បន្ទាប់ពីកម្ពុជា បានរួចផុតពីសម័យសង្គ្រាម ប្រជាជនកម្ពុជាមួយចំនួនបានត្រលប់ទៅកាន់ទីលំនៅដើមវិញ និងមួយចំនួនទៀតបានស្នាក់នៅទីកន្លែងថ្មី។ យ៉ាងណាមិញ ដោយសារតែសង្គ្រាមដែលបង្កឡើងពីមុន បានបំផ្លាញនូវហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធស្ទើរគ្មានសល់ ជាពិសេសមន្ទីរពេទ្យ សាលារៀន វត្តអារាម និងលំនៅឋានប្រជាជនជាដើម។ ដូច្នេះហើយ ជាហេតុធ្វើឱ្យមានការខ្វះខាតនូវលំនៅឋាន ដែលមិនអាចទប់ទល់នូវការកើនឡើងនៃចំនួនប្រជាជនបានឡើយ។ ប៉ុន្តែក្រោយពីប្រទេសកម្ពុជា បានចូលជាសមាជិកអង្គការពាណិជ្ជកម្មពិភពលោក និងសមាគមអន្តរជាតិមក មានអ្នកវិនិយោគអន្តរជាតិជាច្រើនបានមកបណ្តាក់ទុននៅកម្ពុជា ដែលធ្វើឱ្យមានការកើនឡើងយ៉ាងឆាប់រហ័ស នូវវិស័យអចលនទ្រព្យ ជាពិសេសនោះគឺសំណង់អគារ អគារពាណិជ្ជកម្ម ផ្ទះវីឡា ខុនដូ អគារការិយាល័យ និងបុរីជាដើម។

ចំពោះប្រជាជនរស់នៅជាលក្ខណៈជាគ្រួសារ មានជីវភាពមធ្យម និងខ្ពស់ ដែលចង់បានការរស់នៅមួយមានផាសុខភាព និងស្ថិតក្នុងបរិយាកាសដែលល្អប្រសើរ ពួកគេតែងតែជ្រើសរើសរស់នៅក្នុងបុរី។ រាជធានីភ្នំពេញ ការសាងសងបុរី ពិតជាមានការរីកចម្រើនជាខ្លាំង ដោយមានការដឹកនាំដ៏ល្អរបស់រដ្ឋាភិបាល និងយុទ្ធសាស្ត្រចតុកោណដំណាក់កាលទី៣ និងដំណាក់កាលទី៤។មិនត្រឹមតែរាជធានីភ្នំពេញនោះទេ ដែលមានការរីកចម្រើនខាងបុរីនោះ បើសំលឹងទៅខេត្តនៅជិតរាជធានីភ្នំពេញវិញ ឃើញថាខេត្តកំពង់ចាម ក៏ជាខេត្តមួយដែលកំពុងមានការរីកចម្រើនគួរសមផងដែរ ដោយមានអ្នកវិនិយោគជាច្រើនចាប់អារម្មណ៍ ធ្វើការវិនិយោគ និងគម្រោងវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ រួមមានបុរីផងដែរ។ បើទោះបីជាខេត្តនេះ ត្រូវបានបំបែកជាខេត្តថ្មីមួយទៀត គឺខេត្តត្បូងឃ្មុំនៅថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៣ ក្នុងអាណត្តិទី៥ នៃការបោះឆ្នោតជាតិក៏ដោយ ក៏ខេត្តនេះ នៅតែបានទាក់ទាញអ្នកអភិវឌ្ឍន៍ជាច្រើន។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្នុងបរិបទខេត្តកំពង់ចាម មនុស្សភាគច្រើន មានចំណង់ចំណូលចិត្តរស់នៅក្នុងបុរី ដោយគេយល់ឃើញថាការរស់នៅក្នុងបុរី គឺអាចធ្វើអោយពួកគេទទួលបាននូវភាពស្ងប់ស្ងាត់ សុវត្ថិភាពបន្ថែម ហើយពួកគេអាចជ្រើសរើសម៉ូតផ្ទះដែលគេពេញចិត្តបានទៀតផង។ ប៉ុន្តែស្របពេលដែលមានការរីកចម្រើននៃការអភិវឌ្ឍន៍នេះ ក៏នាំឱ្យមានបញ្ហាមួយចំនួន ចោទឡើងផងដែរ ដោយសារតែកង្វះការយល់ដឹងផ្នែកច្បាប់ ដែលនាំឱ្យមានវិវាទកើតមានឡើងជាបន្តបន្ទាប់។ ហេតុនេះ

ហើយ ទើបជម្រុញឱ្យរាជរដ្ឋាភិបាល បានខិតខំប្រឹងប្រែងក្នុងការរៀបចំនូវច្បាប់ និងពង្រឹងនូវការគ្រប់គ្រង និងការបម្រើសេវារបស់មន្ត្រីសាធារណៈ ដែលបំរើការនៅក្រសួងដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ក៏ដូចជាមន្ទីររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្ត-ក្រុង ក៏ដូចជាស្ថាប័នដ៏ទៃទៀតដែលពាក់ព័ន្ធផងដែរ។ បន្ថែមទៀតនោះ អនុក្រឹត្យស្ដីពី ការគ្រប់គ្រងបុរី ដែលចុះនៅ ថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ បានជួយដោះស្រាយនូវបញ្ហាជាច្រើនទាក់ទងនឹងការរៀបចំបុរី។ ប៉ុន្តែ ទោះជាមានការជ្រោមជ្រែងពីរដ្ឋាភិបាលយ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏ប្រជាពលរដ្ឋនៅតែមិនទាន់ អនុវត្តបានពេញលេញឡើយ ជាហេតុនាំអោយមានការរំលោភបំពាន ដោយឆ្លៀតឱកាសដើម្បីកេងចំណេញ ដោយគ្មានខ្លាចក្រែងច្បាប់ និងបង្កឱ្យមានវិវាទរវាងអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី និងអ្នកទិញ ដោយឃើញពីបញ្ហានេះក្រសួង និងមន្ទីរខេត្ត-ក្រុង ដែលពាក់ព័ន្ធ បានខិតខំប្រឹងប្រែងធ្វើការស្រាវជ្រាវក្នុងការបង្កើតលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តបន្ថែម ដើម្បីដោះស្រាយនូវបញ្ហាទាំងនេះ និងបញ្ចៀសនូវបញ្ហាផ្សេងៗដែលអាចកើតឡើងបាន។

ទន្ទឹមនឹងនេះ ក៏មានចំណោទបញ្ហាគតិយុត្តបានចោទឡើងថា៖

តើអ្វីទៅជាបុរី? តើបុរីត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយរបៀបណា?

តើមានអានុភាពគតិយុត្តអ្វីខ្លះក្នុងការគ្រប់គ្រងបុរី?

តើការសាងសង់បុរីនៅខេត្តកំពង់ចាមមានយន្តការ និងនីតិវិធីយ៉ាងដូចម្ដេច?

ប្រធានបទនេះ ត្រូវបានស្រាវជ្រាវឡើងក្នុងគោលបំណង សិក្សាយ៉ាងស៊ីជម្រៅ តាំងពីការបង្កើតបុរី រហូតដល់បញ្ចប់ការសាងសង់ និងការផ្ដល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ដល់អ្នកទិញ។ មួយវិញទៀត ការសិក្សាប្រធានបទនេះ ក៏ជាជំនួយដល់ការយល់ដឹងពីនីតិវិធី និងយន្តការនៃការគ្រប់គ្រងបុរី ជាពិសេសនៅខេត្តកំពង់ចាមផ្ទាល់ផង ដែលជាករណីមួយគួរសិក្សា។

ប្រធានបទ « ការគ្រប់គ្រងបុរីនៅខេត្តកំពង់ចាម » នេះ គឺផ្ដោតទៅលើក្របខ័ណ្ឌច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាប៉ុណ្ណោះ។ ដោយការបកស្រាយ និងការពន្យល់ទាំងនេះ ស្របតាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ និងអនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងបុរី។

ទោះបីការស្រាវជ្រាវនេះមានរយៈពេលខ្លី តែប្រធានបទនេះពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់ក្នុងការសិក្សាស្វែងយល់ និងជាជំនួយស្មារតីបន្ថែមដល់សិស្ស និស្សិត និងមហាជនទូទៅ ដើម្បីបង្កើនចំណេះដឹងបន្ថែមទៀត ជាពិសេសលើផ្នែកនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ អ្វីដែលសំខាន់នោះ ការស្រាវជ្រាវនេះបានបញ្ជាក់ពីសមត្ថភាព និងការខិតខំប្រឹងប្រែង ក្នុងការស្រាវជ្រាវសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាប័ត្ររបស់និស្សិតផងដែរ។

ការរៀបចំនូវសារណានេះឡើង យើងខ្ញុំបានធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងធ្វើការប្រមូលឯកសារទាំងឡាយដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រងបុរីនៅខេត្តកំពង់ចាមដូចជា៖

- ការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទនេះ ដោយផ្អែកទៅលើទ្រឹស្តីច្បាប់ និងឯកសារទាំងឡាយដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រងបុរីនៅខេត្តកំពង់ចាម។
- ការស្រាវជ្រាវស្វែងរកឯកសារទាំងនេះ បានមកតាមរយៈ បណ្ណាគារ បណ្ណាល័យ និងស្ថាប័នរដ្ឋព្រមជាគេហទំព័រផ្សេងៗដែលទាក់ទង។

ដើម្បីឆ្លើយតប ទៅនឹងសំណួរគតិយុត្តខាងលើ ប្រធានបទ «ការគ្រប់គ្រងបុរីនៅខេត្តកំពង់ចាម» នឹងត្រូវបកស្រាយដោយធ្វើការបែងចែកជាបីជំពូកធំៗគឺ៖

ជំពូកទី១ ការបង្កើតបុរី

ជំពូកទី២ អានុភាពគតិយុត្តនៃការគ្រប់គ្រងបុរី

ជំពូកទី៣ ដំណើរការសាងសង់បុរី និងចុះបញ្ជី

ជំពូកទី១ ការបង្កើតបុរី

ជំពូកទី១ ការបង្កើតបុរី

បុរី សំដៅដល់ទីតាំងដែលត្រូវបានរៀបចំ ជាដីឡូត៍ ជាសំណង់លំនៅឋានសំណង់ផ្សេងៗ លម្អសាធារណៈ និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនានា នៅលើក្បាលដីតែមួយ ស្របតាមគម្រោងប្លង់សរុបរបស់បុរី ដែលបានទទួលការអនុញ្ញាតជាផ្លូវការ[1]។ ដើម្បីបង្កើតបានជាបុរី ត្រូវមានភាពចាំបាច់មួយចំនួនដែលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវតែមាន និងធ្វើការរៀបចំប្លង់បុរីឱ្យបានត្រឹមត្រូវ។

ផ្នែកទី១ ភាពចាំបាច់ក្នុងការបង្កើតបុរី

មុននឹងឈានដល់ការបង្កើតបុរីបាន អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីចាំបាច់ត្រូវមានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់ដែលច្បាប់បានកំណត់ និងត្រូវធ្វើការរៀបចំប្លង់បុរីអោយបានរួចរាល់។ ជាការពិត អ្នកអភិវឌ្ឍមានសេរីភាពក្នុង ការសម្រេចលើទម្រង់នៃការអភិវឌ្ឍដែលខ្លួនចង់បានពីការអភិវឌ្ឍរបស់ខ្លួន។ មួយវិញទៀត អ្នកអភិវឌ្ឍអាចសម្រេចដើម្បីធ្វើការអភិវឌ្ឍគម្រោងបុរីរីក៏គម្រោងដីឡូត៍លំនៅឋាន ដែលមានការបែងចែកនៅក្នុងការអភិវឌ្ឍគម្រោងអចលនទ្រព្យ ហើយការបែងចែកនេះ ស្របតាមការអនុវត្តដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងក្នុងការអនុម័តអនុក្រឹត្យលេខ៣៩។

កថាខណ្ឌ ១ សមត្ថភាពអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវតែជាបុគ្គលដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ និងមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពដោយសេរីតាមផ្លូវច្បាប់បាន។ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលដាក់ទុនវិនិយោគលើការសាងសង់បុរី[2]។ សមត្ថភាពដែលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវមាននោះ រួមមានសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ សមត្ថភាពធ្វើសកម្មភាព និងសមត្ថភាពពិសេស។

១. សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ

រូបវន្តបុគ្គលគ្រប់រូប មានលក្ខណៈសម្បត្តិអាចក្លាយជាប្រធាននៃសិទ្ធិ និងកាតកិច្ចបាន[3] ក្នុងឋានៈជាមនុស្សដោយមិនមានការរើសអើងអ្វីឡើយ។ ចំពោះអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវមានសញ្ជាតិជាជនជាតិខ្មែរ ដែលស្របតាមរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ចែងថា ជនណាក៏ដោយ ទោះជាបុគ្គលក្តី ជាសមូហភាពក្តី មានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ។ មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេ ទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី[4]។ បន្ថែមទៀតនោះ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ក៏បានបញ្ញត្តិដែលថា មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរប៉ុណ្ណោះ

[1] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ.បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៤ ចំណុច១

[2] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ.បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៤ ចំណុច៥

[3] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៦

[4] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៣ មាត្រា៤៤ វក្យខណ្ឌ២

ទើបអាចមានសិទ្ធិលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលស្ថិតក្នុងបរិវេណនៃបុរី លើកលែងតែមានបញ្ញត្តិច្បាប់ចែងផ្សេងពីនេះ។

២. សមត្ថភាពធ្វើសកម្មភាព

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវតែមានសមត្ថភាព ក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ដើម្បីទទួលបានការការពារពីច្បាប់ និងមានគុណសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការធ្វើពាណិជ្ជកម្ម។ សមត្ថភាពនៃសកម្មភាព គឺជាប្រព័ន្ធគតិយុត្តការពារគោលការណ៍សមភាព និងគោលការណ៍សុចរិត ស្មោះត្រង់ ហេតុនេះបញ្ហាគតិយុត្តដែលអាចកើតឡើងគឺ ស្ថានភាពស្តីពីជនដែលត្រូវកម្រិតសមត្ថភាព ដែលរួមមាន អនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ[5]។ ដូច្នេះអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីមិនអាចជាអនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភបានឡើយ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលអនីតិជននោះ មានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការទ្រទ្រង់សមត្ថភាពខ្លួនឯង ទទួលបានការអនុញ្ញាតពីអ្នកមានអំណាចមេបា ឱ្យប្រកបអាជីវកម្ម[6]ឬទទួលបានអគ្គាធីនភាពដែលចាត់ទុកថាអនីតិជននោះដល់នីតិភាព[7] ដូចនេះហើយអនីតិជននោះអាចក្លាយជាអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីបាន។

៣. សមត្ថភាពពិសេស

សំរាប់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីដែលមានអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ២ ត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌដោយដាក់ប្រាក់ធានាចំនួន២% នៃតម្លៃគម្រោងវិនិយោគសរុប ឬតម្លៃគម្រោងវិនិយោគតាមដំណាក់កាលនីមួយៗ ទៅតាមវិធីសាស្ត្រណាមួយដូចជា តម្កល់ជាសាច់ប្រាក់សុទ្ធក្នុងគណនីទោលរតនាគារជាតិ នៅធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ឬលិខិតធានាពីធនាគារពាណិជ្ជក្នុងស្រុកណាមួយ។ ហើយការតម្កល់ប្រាក់នេះមិនអាចដកយកវិញបានទេ លុះត្រាតែក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានបានបញ្ចប់គម្រោងរស់ខ្លួនជាស្ថាពរ ឬ បានដោះស្រាយសាធនភាព របស់ខ្លួនតាមការវាយតម្លៃ របស់ក្រសួង។ ប៉ុន្តែសំរាប់អ្នកអភិវឌ្ឍដែលមានអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ១ មិនតម្រូវឱ្យតម្កល់ប្រាក់ធានាអាជីវកម្មឡើយ។[8]

ម្យ៉ាងវិញទៀត អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ដែលមានអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ២ ត្រូវធ្វើការបើកគណនីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន នៅធនាគារពាណិជ្ជណាមួយ នៅកម្ពុជា សម្រាប់រក្សាទុកប្រាក់កក់ដំបូង ឬប្រាក់ត្រូវបង់តាមដំណាក់កាល ឬប្រាក់បង់គ្រប់ប្រភេទរបស់អ្នកទិញលំនៅឋាន។ ចំពោះអ្នក

[5] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៦

[6] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២០

[7] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២២

[8] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ ២៣

អភិវឌ្ឍបុរីដែលមានអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ១វិញ មិនតម្រូវឱ្យធ្វើការបើកគណនីអភិវឌ្ឍលំនៅឋានឡើយ។[9]

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ក៏ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនដូចជា ៖

- ត្រូវប្រកាសប្រាប់អ្នកទិញលំនៅឋានអំពីប្រភេទក្បាលដីដែលខ្លួនបានសាងសង់ ជាក្បាលដីកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ឬក្បាលដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីអ្នកដទៃ ឬក្បាលដីជាប់បន្ទុកផ្សេងៗ
- ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះអ្នកទិញលំនៅឋាន ពាក់ព័ន្ធទៅនឹងសំណង់លំនៅឋានដែលខ្លួនបានលក់ ព្រមទាំងក្នុងករណីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការអភិវឌ្ឍ ត្រូវបានជាបន្ទុកជាអាទិ៍៖ ការរឹតត្បិត សិទ្ធិឃាត់ទុក ការបញ្ចាំ ហ៊ីប៉ូតែក ការដាក់ធានា ឬវិវាទដែលកំពុងដំណើរការឬការផ្អាកបណ្តោះអាសន្នណាមួយ
- ត្រូវអនុវត្តស្តង់ដាកិច្ចសន្យាលក់-ទិញលំនៅឋាន
- ត្រូវអនុវត្តទៅតាមកាលវិភាគបង់ប្រាក់ ដូចមានភ្ជាប់មកជាមួយឧបសម្ព័ន្ធ នៃប្រកាសនេះ ឮ
- ត្រូវបំពេញកាតព្វកិច្ចឱ្យបានចប់សព្វគ្រប់ ដូចមានចែងក្នុងប្រការ៣១១ ប្រការ៣៣ និងប្រការ៣៤ នៃប្រកាសនេះ។ [10]

កថាខណ្ឌ ២ ការរៀបចំប្លង់បុរី

ការរៀបចំប្លង់បុរី ពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់ ជាពិសេសក្នុងដំណាក់កាលនៃការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បុរី ហើយមុននឹងអាចធ្វើការស្នើសុំបាន នោះត្រូវមានការរៀបចំប្លង់សរុប និងការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធបុរី។ មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវរៀបចំប្លង់បុរីឱ្យស្របតាមបទដ្ឋានដែលច្បាប់កំណត់។

១. ការរៀបចំប្លង់សរុប

ជាទូទៅក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរីត្រូវតែជាក្បាលដីតែមួយ ដែលត្រូវបានចុះបញ្ជី ហើយត្រូវចុះនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ឬក៏សៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ។ ក្នុងករណីក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរីមានច្រើនក្បាលដី នោះអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវធ្វើការបង្រួមក្បាលដីឱ្យទៅជាក្បាលដីតែមួយជាមុនសិន លើកលែងតែក្បាលដីដែលមានផ្លូវសាធារណៈ និងផ្លូវទឹកមានទទឹងយ៉ាងតិច២ម៉ែត្រឆ្លងកាត់។ ហើយពិសេសជាងនេះទៀត ក្នុងករណីក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរី ដែលស្ថិតនៅក្នុងឃុំ ឬ

[9] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ២៧

[10] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ១៤

សង្កាត់ខុសៗគ្នា ហើយក្បាលដីនៅជាប់គ្នា អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវធ្វើការបង្រួមក្បាលដីនៅក្នុងឃុំ ឬសង្កាត់នីមួយៗដោយឡែកពីគ្នា ប៉ុន្តែអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវរក្សាទុកព្រំប្រទល់រវាងឃុំ ឬសង្កាត់ទាំងនោះទៅជាលំហសាធារណៈស្របតាមបទបញ្ញត្តិនៃនគរូបនីយកម្ម។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្នុងករណីដែលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត មានច្រើនប្រភេទលើប្លង់សរុបតែមួយនៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនូវដីឡូត៍ ឬដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវស្នើសុំបំបែកក្បាលដីរបស់បុរីទៅជាដីឡូត៍ទៅតាមប្លង់សរុបរបស់បុរីទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។ ដោយឡែកក្បាលដី និងការបំបែកក្បាលដីត្រូវធ្វើឱ្យសមស្របតាមច្បាប់ និងបទបញ្ញាត្តិជាធរមាន។[11]

មុននឹងស្នើសុំការសម្រេចលើប្លង់សរុបរបស់បុរី អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវតែពិគ្រោះយោបល់ដោយឯកភាពគ្នាជាមុនសិន ជាមួយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដែលពាក់ព័ន្ធ ទៅលើប្លង់សរុបរបស់បុរីក្នុងគោលក្បាលដី ធ្វើឱ្យស្របទៅនឹងបញ្ញាទូទៅ នៃការប្រើប្រាស់ដី ឬ ផែនការប្រើប្រាស់ដី ប្រសិនបើមាន។ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីមិនអាចកែប្រែប្លង់សរុបរបស់បុរីដែលសម្រេចជាផ្លូវការ ដោយជាក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់រួចបានទេ។ ការកែប្រែប្លង់របស់បុរី អាចប្រព្រឹត្តទៅបានលុះត្រាតែមានការអនុញ្ញាតពី ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បន្ទាប់ពីមានការយល់ព្រមពីកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត ដូចមានចែងក្នុងកថាខណ្ឌទី៤ ចំណុចខ នៃមាត្រា១២ នៃអនុក្រឹត្យនេះ[12] ដោយតម្រូវឱ្យមានសំឡេងគាំទ្រយ៉ាងតិច៧៥%នៃកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការកែរប្រែប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម ក្នុងករណីមិនអាចរកសំឡេងគាំទ្របានដល់៧៥%បាននោះ ការវាយតម្លៃជាផ្លូវការរបស់សមត្ថកិច្ចជំនាញ ត្រូវយកជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការសម្រេចចិត្ត របស់តុលាការ។ ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃសំណង់លំនៅឋាន ឬសំណង់អគារផ្សេងទៀតត្រូវគោរពតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញាត្តិជាធរមានផ្សេងទៀត។

ចំណែកឯ រាល់ការសាងសង់បុរីនៅខេត្តកំពង់ចាម និងបណ្តាខេត្តផ្សេងទៀតត្រូវស្របតាមអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ដែលត្រូវបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌចាំបាច់មួយចំនួនដែលច្បាប់តម្រូវ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតដែលពាក់ព័ន្ធ និងធ្វើការពិគ្រោះយោបល់ជាមួយអាជ្ញាធរដែលមានសមត្ថកិច្ច។

---

[11] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៦

[12] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៧

២. ការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនៃបុរី

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី មានតួនាទីរៀបចំបុរីទាំងមូលឱ្យមានសោភ័ណ្ឌភាព របៀបរាបរយ និង មានផាសុខភាពក្នុងការរស់នៅ។ ថែមទៀតនោះ ក្នុងបុរីត្រូវមានប្រព័ន្ធសន្តិសុខត្រឹមត្រូវដើម្បីឱ្យបុរីនោះមានសុវត្ថិភាព។ ហើយអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវធ្វើការរៀបចំហេដ្ឋរចនាសម្ព័ន្ធអប្បបរមាស្របតាមទំហំផ្ទៃដីរបស់បុរីមាន៖

- សំណង់អគារមានអគារលំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត
- លម្ហសាធារណៈដូចជា សួនច្បារ ចំណតរថយន្ត លម្ហសេវារួមនានា ជាដើម
- ផ្លូវចេញចូលបុរី និងរបងបុរី
- បណ្ដាញទឹកស្អាត លូបង្ហូរទឹកកខ្វក់ និងអាងប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ ទីតាំងទុកដាក់សំណល់រឹង បណ្ដាញអគ្គិសនី និងទូរគមនាគមន៍ ប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាព និងការពារអគ្គីភ័យដោយបំពាក់ក្បាលបំពង់ទឹកសម្រាប់ពន្លត់អគ្គីភ័យ។[13]

ចំណែកឯ លម្ហសាធារណៈ សួនច្បារ ផ្លូវចេញចូល លម្ហសេវារួម និងរបងបុរី ត្រូវរៀបចំចុះបញ្ជីជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់កម្មសិទ្ធិករបុរី សម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមរបស់កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ នៅក្នុងបុរី លើកលែងតែលម្ហឯកជន ឬសួនច្បារឯកជន ដែលជាផ្នែកនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ឯកជនផ្សេងទៀត ដែលមានដីឡូត៍ដោយឡែកនីមួយៗ ស្របតាមប្លង់សរុបរបស់បុរីដែលបានសម្រេចរួចហើយ។[14] ការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនេះ គឺដើម្បីសម្រួលដល់ការគ្រប់គ្រងបុរី និងការគ្រប់គ្រងដីឡូត៍ លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងៗក្នុងបរិវេនបុរី។

- សម្រួលដល់កម្មសិទ្ធករលំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងៗក្នុងបរិវេនបុរី ក្នុងការដូរ ការធ្វើអំណោយ ការបន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការដាក់បញ្ចាំជាដើម។
- ធានាការពារលម្ហសាធារណៈនានា និងរក្សាសោភណ្ឌភាព និងសណ្ដាប់ធ្នាប់សាធារណៈនៅក្នុងបរិវេនបុរី
- បង្កភាពងាយស្រួលដល់វិនិយោគិន ក្នុងការសាងសង់បុរី សំរាប់លក់ ឬជួល។

បន្ថែមទៀតនោះ គ្រប់បុរីទាំងអស់ រួមទាំងបុរីនៅខេត្តកំពង់ចាម ត្រូវរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធឱ្យបានត្រឹមត្រូវស្របតាមអនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងបុរី។ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីមិនអាចធ្វើការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធបុរីដោយមិនគោរពតាមអនុក្រឹត្យនេះឡើយ ដែលអាចធ្វើឱ្យបុរីនោះមិនមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ជាបុរី និងមានការប៉ះពាល់ដល់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករផងដែរ។

[13] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្ដីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៨

[14] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្ដីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៩

ផ្នែកទី២ នីតិវិធីនៃការបង្កើតបុរី

មុននឹងបង្កើតជាបុរីបាន អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវ ធ្វើការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋានពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។ ចំពោះអាជ្ញាបណ្ណដែលនឹងផ្តល់ឱ្យក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន គឺសម្រាប់តែគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតែមួយ ដែលមាននៅទីតាំងតែមួយ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើ គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋានត្រូវបានបែងចែកជាច្រើនដំណាក់កាល អាជ្ញាបណ្ណត្រូវបានផ្តល់សម្រាប់ដំណាក់កាលនីមួយៗ នៃគម្រោងអភិវឌ្ឍនោះ។[15] បន្ទាប់ពីទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណហើយ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី អាចធ្វើការផ្សព្វផ្សាយពាណិជ្ជកម្មដើម្បីអូសទាញអតិថិជនមកទិញបុរីរបស់ខ្លួន ដោយបង្ហាញនូវព័ត៌មានមួយចំនួន។ ក្នុងដំណាក់កាលនៃការលក់បុរីនេះ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវរៀបចំកិច្ចសន្យាលក់-ទិញជាមួយអ្នកទិញលំនៅឋាន។ ដូចនេះហើយ នីតិវិធីនៃការបង្កើតបុរី ទាមទារចាំបាច់ នូវអាជ្ញាបណ្ណ និងកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ។

កថាខណ្ឌ ១. អាជ្ញាបណ្ណ

អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន នឹងត្រូវផ្តល់ជូនទៅតាមប្រភេទ ឬទំហំចាប់ពី ០៤ ល្វែង ឬ០៣ ភូមិគ្រឹះ ឬ០៤ យូនីត នៃលំនៅឋានឡើងទៅ។ ទម្រង់អាជ្ញាប័ណ្ណដែលនឹងផ្តល់ជូនត្រូវបានកំណត់ដោយក្រុមការងារអន្តរក្រសួង។[16]អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវតែធ្វើការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណត្រឹមត្រូវពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច និងធ្វើការបន្តអាជ្ញាបណ្ណចំពោះអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីរូបណា ដែលអាជ្ញាបណ្ណជិតអស់សុពលភាព។ ថែមទៀតនោះ ក៏មានការសុំព្យួរអាជ្ញាបណ្ណ ឬដកហូតអាជ្ញាបណ្ណ ក្នុងករណីណាមួយផងដែរ។

១.ការដាក់ពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណ

ដើម្បីបានដំណើរការអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍបុរីទៅបាន បុគ្គលអភិវឌ្ឍ ត្រូវធ្វើការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដែលអាជ្ញាបណ្ណនេះ បែងចែកជាពីរប្រភេទដូចជា៖

- អាជ្ញាបណ្ណប្រភេទទី១ ត្រូវផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដែលមានដើមទុនផ្ទាល់ខ្លួនទាំងស្រុង និង/ឬ ប្រាក់កម្ចីពីគ្រឹះស្ថានធនាគារ និងហិរញ្ញវត្ថុនានា ដើម្បីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន និងអាចលក់លំនៅឋានដល់អ្នកប្រើប្រាស់នៅពេលបញ្ចប់ការសាងសង់ជាស្ថាពរ។
- អាជ្ញាបណ្ណប្រភេទទី២ ត្រូវផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដែលមានដើមទុនផ្ទាល់ខ្លួន និង/ឬប្រាក់កម្ចីពីគ្រឹះស្ថានធនាគារ និងហិរញ្ញវត្ថុនានា និង/ឬ ដើមទុនដែលបានមកពីការកៀរគរធនធានហិរញ្ញវត្ថុជាមុនពីអ្នកទិញលំនៅឋាន ដើម្បីអភិវឌ្ឍលំនៅឋានជាបណ្តើរៗ

[15] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ៨
[16] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ៦

និងអាចធ្វើប្រតិបត្តិការលក់លំនៅឋានដល់អ្នកប្រើប្រាស់ តាមលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់ក្នុងប្រកាសនេះ។[17]

បុគ្គលដែលមានបំណងធ្វើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន នៅនាយកដ្ឋាន ដោយបំពេញទៅតាមលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖

- ជានីតិបុគ្គល ដែលបានចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន
- មានដើមទុនចុះបញ្ជីអប្បបរមា ២.០០០.០០០.០០០ (ពីរប៊ីលាន) រៀល
- បើកគណនីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននៅធនាគារពាណិជ្ជណាមួយ ចំពោះអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ២
- មានលិខិតបញ្ជាក់ដើមទុននៃគម្រោងដែលចេញដោយគ្រឹះស្ថានធនាគារ និងហិរញ្ញវត្ថុណាមួយនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- មានប្រាក់តម្កល់ធានាអាជីវកម្ម២% (ពីរភាគរយ) នៃដើមទុនវិនិយោគសរុប ឬតាមដំណាក់កាល ចំពោះអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ២
- មានផែនការអាជីវកម្មលម្អិត ទៅតាមរយៈពេលនៃគម្រោង
- អ្នកឈរឈ្មោះអាជ្ញាបណ្ណ ត្រូវតែជាប្រធានក្រុមប្រឹក្សាភិបាលក្រុមហ៊ុន
- មានការធានារ៉ាប់រងលើភារៈទទួលខុសត្រូវការដ្ឋាន។

ចំពោះលក្ខខណ្ឌលម្អិតនៃសំណើសុំអាជ្ញាបណ្ណ ត្រូវបានកំណត់ក្នុងសៀវភៅបន្ទុក តាមការសម្រេចរបស់ក្រសួង។[18]

ចំពោះការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណមានតម្លៃផ្សេងៗពីគ្នាទៅតាមទំហំនៃសំណង់ ដូចជា សំណង់ផ្ទះល្វែង ១ល្វែង មានតម្លៃអាជ្ញាបណ្ណ ១០០.០០០រៀល សំណង់ភូមិគ្រឹះ ភូមិគ្រឹះភ្លោះ មានថ្លៃអាជ្ញា-បណ្ណ តម្លៃ១០០.០០០រៀល ចំពោះភូមិគ្រឹះទោល មានតម្លៃអាជ្ញាបណ្ណ ២០០.០០០រៀល ក្នុងមួយភូមិគ្រឹះ និងសំណង់អគារសហកម្មសិទ្ធិវិញ មានថ្លៃអាជ្ញាបណ្ណ ចំនួន១០០.០០០រៀល ក្នុងមួយយូនីត សំរាប់បន្ទាប់គេង០១-០២ ចំពោះបន្ទប់គេងដែលមាន០៣បន្ទប់មានតម្លៃ២០០.០០០រៀល ក្នុងមួយយូនីត។[19]

រាល់ការត្រួតពិនិត្យ ឬសម្រេចផ្តល់ ឬមិនផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណ ឬបន្តសុពលភាពអាជ្ញាបណ្ណជូនក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន គិចចាប់ពីថ្ងៃទទួលបានសំណុំឯកសារគ្រប់ចំនួន និងត្រឹមត្រូវ ក្រសួង

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

[18] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ ១០

[19] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ៩

មានរយៈពេលយ៉ាងយូរ៣០ (សាមសិប) ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ។[20] បន្ថែមទៀតនោះ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអាចធ្វើការសុំប្តូរប្រភេទអាជីវកម្មរបស់ខ្លួនបានដោយធ្វើការ ស្នើសុំទៅក្រសួង។

បន្ទាប់ពីទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណហើយ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី អាចធ្វើការផ្សព្វផ្សាយពាណិជ្ជកម្មដោយបង្ហាញនូវព័ត៌មានមួយចំនួនដូចជា ទីតាំងគម្រោង អាជ្ញាបណ្ណដែលខ្លួនទទួលបាន ឈ្មោះគម្រោងដែលដាក់លក់ តម្លៃនៃប្រភេទលំនៅឋាននីមួយៗដែលត្រូវលក់ កាលបរិច្ឆេទនៃការចាប់ផ្តើម និងបញ្ចប់នៃគម្រោង និងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ។ ប្រសិនបើអចលនវត្ថុនោះត្រូវបានជួលពីរដ្ឋ ឬឯកជន ត្រូវបង្ហាញអំពីកាលបរិច្ឆេទផុតកំណត់នៃការជួលនោះ។[21]

២. ការដកហូត ឬការព្យួរអាជ្ញាបណ្ណ

អាជ្ញាបណ្ណរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអាចត្រូវបានធ្វើការដកហូត ឬព្យួរដោយក្រសួងក្នុងករណីដូចខាងក្រោម៖

- គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ពុំត្រូវបានចាប់ផ្តើមអនុវត្ត ក្នុងរយៈពេល ០៣ (បី) ខែ គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទនៃការចេញអាជ្ញាបណ្ណ
- គម្រោងអភិឌ្ឍលំនៅឋាន ពុំត្រូវបានបញ្ចប់តាមកាលបរិច្ឆេទកំណត់ ឬបន្ទាប់ពីមានការពន្យារពេលដែលត្រូវបានអនុញ្ញាតជាមុនពីក្រសួង
- ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ពុំបានអនុវត្តត្រឹមត្រូវតាមខ្លឹមសារនៃប្រកាស ព្រមទាំងលិខិតបទដ្ឋានផ្សេងៗទៀតដែលចេញដោយក្រសួងទៅតាមដំណាក់កាលនីមួយៗ
- ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន នៅតែប្រព្រឹត្តល្មើសនឹងលក្ខខណ្ឌទាំងឡាយដែលមានចែងក្នុងប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននេះ ក្រោយពីទទួលបានការណែនាំ និងការផាកពិន័យរបស់ក្រសួង
- ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានខកខានមិនបានកាន់កាប់បញ្ជីគណនេយ្យឱ្យបានត្រឹមត្រូវ
- ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានខកខានមិនបានបង់ពន្ធប៉ាតង់អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន និងមិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចពន្ធដារត្រឹមត្រូវ តាមច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធ និងបទប្បញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធ
- ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអសាធនភាព ឬក្ស័យធន ឬប្រព្រឹត្តល្មើសក្នុងការធ្វើអាជីវកម្មដែលធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍សាធារណៈ

[20] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ ១១

[21] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ ១៧

- លទ្ធផលសវនកម្មបង្ហាញឱ្យឃើញថា មានភាពខុសគ្នាពាក់ព័ន្ធនឹងរបាយការណ៍ប្រចាំខែ និងប្រចាំឆមាស របាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុប្រចាំឆ្នាំ និងរបាយការណ៍ដកសាច់ប្រាក់ពីគណនីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន
- ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ប្រព្រឹត្តបទល្មើសព្រហ្មទណ្ឌ ឬប្រព្រឹត្តបទល្មើសហិរញ្ញវត្ថុ ឬអំពើមិនស្របច្បាប់ណាមួយ ដែលមានភស្តុតាងច្បាស់លាស់ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។[22]

កថាខណ្ឌ ២. កិច្ចសន្យាលក់- ទិញ

កិច្ចសន្យាលក់ទិញ សំដៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងហៅថា អ្នកលក់មានករណីកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិ ឱ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតហៅថា អ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញមានករណីកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃជាប្រាក់ឱ្យអ្នកលក់។[23] អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ឬក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអាចលក់-ទិញបាន លុះត្រាតែក្រុមហ៊ុនបានបញ្ចប់ការសាងសង់នូវគម្រោងរបស់ខ្លួនជាស្ថាពរ ដោយត្រូវមានការបញ្ជាក់ពីមន្ត្រីជំនាញរបស់នាយកដ្ឋានជាមុន ដោយតម្រូវឱ្យមានលិខិតបិទការដ្ឋាន ឬមានការវាយតម្លៃ សំរាប់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ១។[24] ចំពោះក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ២វិញ អាចធ្វើការលក់-ទិញបាន លុះត្រាតែក្រុមហ៊ុនមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងលិខិតអនុញ្ញាតពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។ នៅពេលមិនទាន់មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ក្រុមហ៊ុនមានសិទ្ធិទទួលបានត្រឹមប្រាក់កក់ដំបូងយ៉ាងច្រើន១ភាគរយនៃតម្លៃលក់ពីសអ្នកទិញតែប៉ុណ្ណោះ។ ហើយប្រាក់កកទាំងនេះត្រូវរក្សាទុកគណនីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន និងមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យប្រើប្រាស់រហូតដល់ទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលក្រុមហ៊ុនមិនទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នោះ ក្រុមហ៊ុនត្រូវប្រគល់ប្រាក់កក់ដំបូងនោះទៅឱ្យអ្នកទិញវិញ។[25]

ចំណែកឯ ការចុះកិច្ចសន្យាលក់-ទិញវិញ តម្រូវឱ្យមានភាគីអ្នកលក់ និងអ្នកទិញជាចាំបាច់ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យា និងត្រូវបញ្ចូលនូវព័ត៌មានលំអិតដែលពាក់ព័ន្ធទាំងឡាយចូលក្នុងកិច្ចសន្យា។

---

[22] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ ១៣

[23] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥១៥

[24] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ប្រការ ១៩

[25] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ប្រការ ២០

១.ការក្លាយខ្លួនជាភាគីចុះកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ

ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាលក់-ទិញលំនៅឋាន ត្រូវតែជាក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានណាដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៃគម្រោងដែលធ្វើការលក់-ទិញប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែប្រសិនជាក្រុមហ៊ុននោះ មិនមែនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីលំនៅឋានដែលជាគម្រោងអភិវឌ្ឍ ក្រុមហ៊ុនមិនអាចចុះកិច្ចសន្យាលក់-ទិញបានឡើយ លុះត្រាតែមានការយល់ព្រមជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពីម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនោះដែលស្របទៅតាមនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន ទើបក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានអាចចុះកិច្ចសន្យាបាន។[26]

២.ព័ត៌មានលំអិតដែលបញ្ចូលក្នុងកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ

រាល់កិច្ចសន្យាលក់-ទិញ ដែលត្រូវបានរៀបចំឡើងដោយក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានជាមួយនឹងអ្នកទិញលំនៅឋាន ត្រូវបញ្ចូលនូវព័ត៌មានអប្បរមាមួយចំនួនដូចខាងក្រោម៖

- ឈ្មោះរបស់អ្នកលក់ និងឈ្មោះរបស់អ្នកទិញលំនៅឋាន ដោយបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណ និងអាស័យដ្ឋានរបស់ភាគីទាំងពីរឱ្យបានច្បាស់លាស់ និងមានសាក្សីដឹងឮ
- ទីតាំង ទំហំដី ទំហំសំណង់ និងតម្លៃលក់-ទិញដែលបានព្រមព្រៀងគ្នា
- កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីដែលទទួលបន្ទុកបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា និងបង់កម្រៃសេវាផ្សេងៗទៀត
- កាលបរិច្ឆេទបញ្ចប់គម្រោង
- ឈ្មោះ ទីតាំងរបស់ធនាគារ និងលេខគណនីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដែលក្រុមហ៊ុនត្រូវបើកតាមប្រការ២៥ នៃប្រកាសនេះ (ចំពោះក្រុមហ៊ុនដែលទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ២)
- នីតិវិធីនិងកាលវិភាគបង់ប្រាក់រួមមានរយៈពេលនៃការបង់ប្រាក់ដំបូង និងការបង់រំលស់បន្តបន្ទាប់
- កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា ក្នុងករណីយឺតយ៉ាវក្នុងការបង់ប្រាក់ និងយឺតយ៉ាវក្នុងការសាងសង់
- សិទ្ធិរបស់អ្នកទិញលំនៅឋាន ក្នុងការកាន់កាប់ដី ផ្នែកពាក់ព័ន្ធនានានៃសំណង់ជាប់ដី និងផ្នែកមិនជាប់ដី
- សិទ្ធិក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យា
- ការធានាខុសត្រូវលើគុណភាព និងសុវត្ថិភាពសំណង់។

[26] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ប្រការ២២

- ប្រសិនបើដីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននោះ ជាដីជួលពីរដ្ឋ ឬឯកជន ត្រូវបញ្ជាក់អំពីរយៈពេលដែលអ្នកទិញលំនៅឋានមានសិទ្ធិកាន់កាប់លើលំនៅឋាន និងសិទ្ធិលើដីនោះ និងអំពីថ្ងៃខែដែលចាប់ផ្តើម និងថ្ងៃខែដែលត្រូវបញ្ចប់សិទ្ធិនៃការជួលដីនោះ
- ប្រសិនបើដីអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននោះជាដីជាប់បន្ទុក ត្រូវប្រកាសប្រាប់អ្នកទិញលំនៅឋាន អំពីក្បាលដីជាប់បន្ទុកផ្សេងៗ និងត្រូវធានានូវការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ បន្ទាប់ពីអ្នកទិញលំនៅឋាន បានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់រួចរាល់
- លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។[27]

[27] ប្រកាសលេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦ ប្រការ ២០

ជំពូកទី២

អានុភាពគតិយុត្តនៃការគ្រប់គ្រងបុរី

ជំពូកទី២ អានុភាពគតិយុត្តនៃការគ្រប់គ្រងបុរី

ការគ្រប់គ្រងបុរីមានអានុភាពគតិយុត្តមួយចំនួន ដែលអានុភាពទាំងនោះបង្កឱ្យមានជាលក្ខខណ្ឌចំបាច់មួយចំនួនក្នុងការគ្រប់គ្រងបុរី និងបានបង្ហាញពីសិទ្ធ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី និងកម្មសិទ្ធិករ។

ផ្នែកទី១ លក្ខខណ្ឌចាំបាច់ក្នុងការគ្រប់គ្រងបុរី

ការគ្រប់គ្រងបុរី មាននូវលក្ខខណ្ឌចាំបាច់មួយចំនួនដែលតម្រូវ ដូចជា ការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ដែលត្រូវស្របតាមអនុក្រឹត្យលេខ៣៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី និងឧបសម្ព័ន្ធនៃអនុក្រឹត្យនេះផងដែរ។ មួយវិញទៀត សន្តតិកម្ម ក៏ជាលក្ខខណ្ឌមួយដែលចាំបាច់ ដោយហេតុថា ជាដំណើរការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជូនសន្តតិជន នៅពេលដែលមតកជនបានស្លាប់បាត់ ទៅតាមបទប្បញ្ញត្តិដែលបានចែង ។

កថាខណ្ឌ១. ការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង

ដោយឡែកក្នុងការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃការគ្រប់គ្រងបុរីគឺ ត្រូវស្របទៅតាមមាត្រា១២ នៃអនុក្រឹត្រនៃការគ្រប់គ្រងបុរីដែលបានចែងយ៉ាងច្បាស់ថា(អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងមួយ មុននឹងដាក់ប្រកាសលក់ ឬជួលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលបានសង់ក្នុងបុរី។ បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងជាលក្ខខណ្ឌមួយក្នុងការលក់ទិញ ឬការជួលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត។

បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះ មិនត្រូវផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងច្បាប់ជាធរមានទេ។ ជាក់ស្តែងដើម្បីគ្រប់គ្រងបុរីមួយបានកម្មសិទ្ធិករត្រូវបង្កើតក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មាធិកាគ្រប់គ្រងបុរីមួយ តាមការព្រមព្រៀងរវាងកម្មសិទ្ធិករ ដូចដែលមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។

ជាក់ស្តែង ដើម្បីបង្កើត និងការពារបុរីមួយឱ្យបានល្អ និងសមស្របទៅតាមលក្ខខណ្ឌ នៃ អនុក្រឹត្យដែលស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី គប្បីកម្មសិទ្ធិករត្រូវបង្កើតក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬក៏គណៈកម្មការគ្រប់គ្រងបុរីមួយតាមការព្រមព្រៀងរវាងកម្មសិទ្ធិករដូចដែលមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងផងដែរ[28]។

១. ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងបុរី

ការពិតណាស់ ការបង្កើតក្រុមប្រឹក្សាភិបាល គណៈកម្មធិកាគ្រប់គ្រងបុរីគប្បីគួរជ្រើសពីក្នុងចំណោមកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៅក្នុងបុរីឱ្យបានល្អ តាម

[28] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា១២ កថាខណ្ឌ៣

រយៈការបោះឆ្នោត ក្នុងមហាសន្និបាត។ ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងបុរី មានរចនាសម្ព័ន្ធដូចជា៖

- ប្រធាន១រូប
- អនុប្រធាន១រូប
- សមាជិកអចិន្ត្រៃយ៍មួយរូប
- លេខាធិកា១រូប និងហិរញ្ញវត្ថុ១រូប(ជាជំនួយក្នុងការជួយដល់ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង និងការងាររដ្ឋបាលនិងហិរញ្ញវត្ថុ[29]។

ការបង្កើតក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងបុរី គឺត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីលំនៅឋានឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៃបុរីដើម្បីទទួលបន្ទុកកិច្ចការផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធនិងបុរីនោះផងដែរ។ ជាក់ស្តែងក្នុងការបង្កើតក្រុមប្រឹក្សាភិបាលគ្រប់គ្រងបុរី ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង ក្រោមការរៀបចំមហាសន្និបាត ជ្រើសរើសពីកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ដើម្បីកំណត់ពីការផ្តល់សិទ្ធិនានា[30]។

ការបោះឆ្នោតជ្រើសរើសនោះ តម្រូវឱ្យមានសំឡេងគាំទ្រច្រើនដាច់ខាតនៃកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់ធ្វើការសម្រេចចិត្តដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការកែសម្រួលបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ការជួសជុល ឬការថែទាំងសេវារួម សេវាសង្គម ឬការបង់ថ្លៃសេវាសាធារណៈដូចជា៖

- ➢ ទីកន្លែងសេវារួមនីមួយៗ អាចមានលក្ខណៈខុសគ្នា តាមស្ថានភាពជាក់ស្តែងនៃបុរីនីមួយៗ ដែលទីកន្លែងទាំងនោះអាចមានដូចជា៖
  - លម្ហសាធារណៈដូចជា សួនច្បារ កន្លែងហាត់ប្រាណ ចំណត់រថយន្តជាដើម។
  - ផ្លូវចេញចូលបុរី
  - បណ្តាញទឹកស្អាត បណ្តាញអគ្គីសនី និងទូគមនាគមន៍ ប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាព និងការការពារអគ្គីភ័យ បណ្តាញឧស្ម័ន ដែលជាប្រភពផ្គត់ផ្គង់កម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយនៅក្នុងបុរី ទោះបីជាបណ្តាញទាំងនោះរត់កាត់តាមចំណែកឯកជនក៏ដោយ។
  - ទីកន្លែងសេវារួមផ្សេងៗទៀត។
- ➢ កម្មសិទ្ធករទាំងឡាយមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ទីកន្លែងនៃសេវារួមទាំងនោះ។ ប៉ុន្តែ ទីកន្លែងសេវារួមនោះមិនអាចយកមកប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខដោយបុគ្គលណាមួយឡើយ។

[29] ឧបសម្ព័ន្ធអនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ ចំណុច៦.២

[30] ឧបសម្ព័ន្ធអនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ ចំណុច ៦.៤

➢ កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៃលំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងៗក្នុងបុរី មានកាតព្វកិច្ចចូលរួមបង់ថ្លៃចំណាយលើការថែទាំ ជួសជុល ឬផ្លាស់ប្តូរថ្មីនូវសេវារួមទាំងនោះ តាមសមាមាត្ររួមនៃទំហំផ្ទៃក្រឡានៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ដីសំណង់ផ្សេងទៀតដែលតាំងនៅក្នុងបុរី ឬការព្រមព្រៀងផ្សេងទៀត។

៤.កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ដែលរស់នៅក្នុងបរិវេណបុរី ត្រូវទទួលខុសត្រូវអំពីការប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួនទៅលើទីកន្លែងនៃសេវារួម និងមិនត្រូវប្រើប្រាស់ ដោយរំលោភបំពាន ឬធ្វើសកម្មភាពណាដែលអាចបង្កឱ្យខូចខាតដល់សេវារួមទាំងនោះឡើយ។

៥.ក្នុងករណី ដែលកម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយមិនគោរពតាមលក្ខខណ្ឌ នៃសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងមិនចូលរួមចំណាយទៅលើបន្ទុកនៃសេវារួមទាំងនោះទេ កម្មសិទ្ធិករត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់[31]។

• ក្នុងការសម្រេចចិត្តដែលពាក់ព័ន្ធនិងប្លង់សរុបរបស់បុរី ការជួសជុលលំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងៗ ដែលខុសពីរចនាសម្ព័ន្ធដើមនៃប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម តម្រូវឱ្យមានសម្លេងគាំទ្រយ៉ាងតិច ៧៥%នៃកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់។ ចំណែកឯ ក្នុងករណីមិនអាចរកការគាំទ្របាន៧៥%ទេការវាយតម្លៃជាផ្លូវការលើស្ថានភាពរបស់អគារ ត្រូវយកជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការសម្រេចចិត្តរបស់តុលាការ។ ម្យ៉ាងទៀតនៅក្នុងបរិវេណបុរី មិនអនុញ្ញាតឱ្យកម្មសិទ្ធិករណាមួយធ្វើសកម្មភាពផ្ទុយពីច្បាប់ ឬប្រព្រឹត្តអំពើណាមួយដែលប៉ះពាល់ដល់សីលធម៌ ឬសណ្តាប់ធ្នាប់បុរី និងសង្គមឡើយ[32]។

ភារកិច្ចរបស់ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងមាន ភារកិច្ចចម្បងៗដូចជា៖

- ធ្វើទំនាក់ទំនងជាមួយអ្នកផ្តល់ ឬអ្នកផ្គត់ផ្គង់សេវាកម្មនានា ដើម្បីជួយសម្រួលដល់កម្មសិទ្ធិករ
- ធ្វើទំនាក់ទំនងជាមួយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច
- ធ្វើទំនាក់ទំនងជាមួយកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដី សំណង់ផ្សេងៗនៅក្នុងបុរី
- រៀបចំការប្រជុំ ឬមហាសន្និបាតដើម្បីសម្រេចលើកិច្ចការរួម ឬការជ្រើសតាំងក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈគ្រប់គ្រងថ្មី

[31] ឧបសម្ព័ន្ធអនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ ប្រការ៤
[32] ឧបសម្ព័ន្ធអនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ ប្រការ៦ ចំណុច៦.៦

- សម្របសម្រួលរវាងកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរី ក្នុងករណីដែលមានការខ្វែងគំណិតគ្នាពាក់ព័ន្ធនឹងការប្រើប្រាស់ទីកន្លែងរួមនានារបស់បុរី[33]។

២. គោលការណ៍ទូទៅ និងលក្ខខណ្ឌអប្បរមា

ការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ត្រូវស្របតាមគោលការណ៍ និងលក្ខខណ្ឌអប្បរមា នៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងគំរូដែលមានភ្ជាប់ជាឧបសម្ព័ន្ធ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ហើយដែលត្រូវចែងជាអាទិ៍៖

- សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត លើការថែទាំនិងជួសជុលសេវារួមនានា
- កំណត់ពីសមាមាត្រនៃចំណាយរួមនានារបស់កម្មសិទ្ធិករ សម្រាប់ការថែទាំឬការជួសជុលសេវារួម សេវាសន្តិសុខ ព្រមទាំងការបង់ថ្លៃលើការប្រើប្រាស់សេវាសាធារៈណៈនានា
- នីតិវិធីនៃការធ្វើសេចក្ដីសម្រេចចិត្ត ក្នុងករណីដែលកម្មសិទ្ធិករបង្កើត អង្គការគ្រប់គ្រង៖

  ក.តម្រូវឱ្យមានសំឡេងគាំទ្រភាគច្រើនដាច់ខាត នៃកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការកែសម្រួលបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ការជួសជុលសេវារួម សេវាសន្តិសុខ ឬការបង់ថ្លៃសេវាសាធារណៈនានា។

  ខ. តម្រូវឱ្យមានសំឡេងគាំទ្រយ៉ាងតិច ៧៥% នៃកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការកែប្រែប្លង់សរុបរបស់បុរី ការជួសជុលលំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលខុសពីរចនាសម្ព័ន្ធដើមនៃប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម។ ក្នុងករណីមិនអាចរកការគាំទ្រ ៧៥%បាននោះ ការវាយតម្លៃជាផ្លូវការរបស់សមត្ថកិច្ចជំនាញ ត្រូវយកជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការសម្រេចរបស់តុលាការ។[34]

ដោយហេតុថា នៅក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ៣៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី បានភ្ជាប់មកជាមួយឧបសម្ព័ន្ធនៃគម្រូបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ដែលជាគោលការណ៍សម្រាប់ម្ចាស់បុរីមានភាពងាយស្រួលក្នុងការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងសម្រាប់អនុវត្តក្នុងបុរីខ្លួនថែមទៀតផងដែរ។

---

[33] ឧបសម្ព័ន្ធអនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ ប្រការ៦ ចំណុច៦.៣

[34] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា១២

កថាខណ្ឌ២. សន្តតិកម្ម

សន្តតិកម្ម សំដៅដល់ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិ និងករណីកិច្ចរបស់មតកជនទៅឱ្យសន្តតិជនម្នាក់ ឬច្រើននាក់តាមឆន្ទៈឬតាមច្បាប់។ សន្តតិជន សំដៅដល់ជនដែលទទួលបន្តនូវសិទ្ធិ និងករណីកិច្ចរបស់មតកជនតាមរយៈសន្តតិកម្ម។ មតកជន សំដៅដល់ជនដែលបានស្លាប់ទៅហើយ។[35] សន្តតិកម្មអាចចាប់ផ្តើមឡើងបាន នៅពេលដែលមានមរណភាពនៃមតកជន ហើយសន្តតិកម្ម ដែលត្រូវធ្វើការបែងចែកជូនសន្តតិជន រួមមាន សន្តតិកម្មតាមច្បាប់ និងសន្តតិកម្មតាមបណ្តាំ។

១. សន្តតិកម្មតាមច្បាប់

សន្តតិជននៃមតកជននីមួយៗដែលមានកម្មសិទ្ធិលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរីមានសិទ្ធិទទួលបន្តនូវសិទ្ធ និងកាតព្វកិច្ចរបស់មតកជនតាមលំដាប់នៃសន្តតិជនដូចខាងក្រោមៈ

- សន្តតិជនលំដាប់ទី១ គឺជាកូនរបស់មតកជន។ កូនរបស់មតកជនទោះបីជាកូនបង្កើត ឬកូនចិញ្ចឹមក្តីត្រូវមានចំណែកមតិកលើដីឡូត៍ ដីលំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបរិវេណបុរីស្មើៗគ្នា[36]។ ម្យ៉ាងទៀត បើកូនរបស់មតកជនបានទទួលមរណភាពនៅមុនពេលចាប់ផ្តើមបើកសន្តតិកម្មជាអាទ៍ ឬបានបាត់បង់សិទ្ធិសន្តតិកម្ម ដោយត្រូវលក្ខខណ្ឌ(អភ័ព្វបុគ្គលនៃសន្តតិកម្មជាអាទ៍ ឬដោយការផ្តាច់មតិក កូនរបស់បុគ្គលនោះត្រូវក្លាយទៅជាសន្តតិជនជំនួស ប៉ុន្តែប្រសិនបើបុគ្គលដែលមិនមែនជាបច្ឆាញាតិផ្ទាល់របស់មតកជន គឺមិនអាចក្លាយទៅជាសន្តតិជនជំនួសនោះទេ។ ជាងនេះទៅទៀត ចំណែកមតិកនៃសន្តតិជនជំនួសត្រូវស្មើគ្នានឹងបុព្វញាតិរបស់ខ្លួនត្រូវបែងចែកស្មើៗគ្នារវាងបច្ឆាញាតិទាំងឡាយនោះ[37]។
- សន្តតិជនលំដាប់ទី២ គឺបុព្វញាតិផ្ទាល់របស់សន្តតិជន(ឪពុកម្តាយ)ជាអ្នកទទួលមតិកទៅលើដីឡូត៍ ឬដីលំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរីប្រសិនបើពុំមានសន្តតិជនលំដាប់ទី១។ ប្រសិនបើបុព្វញាតិនៃមតកជនមានច្រើនបុព្វញាតិផ្ទាល់នីមួយៗ នោះត្រូវទទួលចំណែកមតិកស្មើៗគ្នា[38]។

[35] ដកស្រង់ចេញពី«វចនានុក្រមច្បាប់»ដែលត្រូវបានរៀបចំដោយលោក ហ៊ីង ធីឫទ្ធិ។ បោះពុម្ពលើកទី៣ ឆ្នាំ២០១០ ។រក្សាសិទ្ធិស្នាដៃនិពន្ធទី៦។

[36] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១១៥៦

[37] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១១៥៨

[38] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១១៥៩

- សន្តតិជនលំដាប់ទី៣ គឺបងប្អូនបង្កើតត្រូវក្លាយជាសន្តតិជនបន្តប្រសិនបើពុំមានបច្ឆាញាតិ និងបុព្វញាតិ។ ប្រសិនបើបងប្អូនបង្កើតនៃមតកជនមានច្រើននាក់ត្រូវចែកចំណែកមត៌ក នៃដីឡូត៍ ឬដីឡូត៍លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរីភាគស្មើៗគ្នា ប៉ុន្តែចំណែកមត៌ករបស់បងប្អូនបង្កើតដែលមានឪពុកឬម្តាយតែម្ខាងដូចគ្នា (ត្រូវទទួលបាន១ភាគពី) នៃចំណែកមត៌ករបស់បងប្អូនដែលមានឪពុក និងម្តាយទាំងសងខាងដូចគ្នា។ ចំពោះករណីដែលបងប្អូនបង្កើតរបស់មត៌ក ជនត្រូវក្លាយជាសន្តតិជន បានទទួលមរណភាពនៅមុនពេលចាប់ផ្តើមសន្តតិកម្ម[39]។

សន្តតិកម្មរបស់សហព័ទ្ធរបស់មតកជនត្រូវក្លាយជាសន្តតិជនជានិច្ច បើអាចមានបុគ្គលផ្សេងក្រៅពីសហព័ទ្ធជាសន្តតិជនដែរសហព័ទ្ធនោះត្រូវមានលំដាប់ស្មើគ្នានិងបុគ្គលនោះ[40]។ ចំណែក ឯក្នុងករណីដែលសហព័ទ្ធរបស់មតកជន និងបុគ្គលផ្សេងទៀតក្រៅពីសហព័ទ្ធ ត្រូវក្លាយជាសន្តតិជន រីឯមត៌កដីឡូត៍ ឬដីលំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរីរបស់សន្តតិជន និងត្រូវមានការកំណត់ដូចខាងក្រោមៈ

- បើសហព័ទ្ធ និងបច្ឆាញាតិផ្ទាល់របស់មតកជននោះ ជាសន្តតិជន សហព័ទ្ធ និងកូននីមួយៗរបស់មកតជននោះនឹងត្រូវទទួលចំណែកមកតិលើដីឡូត៍ ឬដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរីស្មើគ្នា។
- បើសហព័ទ្ធ និងឪពុកម្តាយរបស់មតកជនជាសន្តតិជន ចំណែកមត៌កលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត ក្នុងបុរីរបស់សហព័ទ្ធត្រូវជា (១ភាគ៣) ឯចំណែកមត៌ករបស់ឪពុកម្តាយត្រូវជា(២ភាគ៣)។ប៉ុន្តែ បើឪពុកឬម្តាយរបស់មតកជនមានតែម្នាក់នៅរស់ ឪពុកឬម្តាយនោះ និងសហព័ទ្ធត្រូវបានចំណែកមត៌កលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋានឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរីស្មើគ្នា។
- បើសិនជាសហព័ទ្ធ និងបុព្វញាតិក្រៅពីឪពុក ម្តាយរបស់មតកជន ឬបងប្អូនបង្កើតរបស់មតកជន ឬអ្នកទទួលសន្តតិកម្មជំនួសបុគ្គលទាំងនោះ ជាសន្តតិជនចំណែកមត៌កលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនោះឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ក្នុងបុរីរបស់សហព័ទ្ធត្រូវជា (១ភាគ២) ចំណែកឯមត៌ករបស់បុព្វញាតិផ្ទាល់ក្រៅពីឪពុក ម្តាយ របស់មតកជន ឬបងប្អូនបង្កើតរបស់មតកជន ឬអ្នកទទួលសន្តតិកម្មជំនួសនោះត្រូវ(ជា១ ភាគ២)[41]។

[39] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១១៦០
[40] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១១៦១
[41] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១១៦២

– ការចែកមត៌កលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរីឱ្យទៅជនដែលមាននិស្ស័យពិសេស នៅក្នុងករណីដែលបានកំណត់ពីការដកហូត សិទ្ធិតាមការជូនដំណឹងជាសាធារណៈ បើយល់ឃើញថាសមរម្យ តុលាការអាចចែកមួយផ្នែកនៃមត៌កលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរីដែលនៅសេសសល់ក្រោយពីការជម្រះ ទៅឱ្យជនដែលមានជីវភាពជាមួយគ្នានឹងមតកជន ហើយជនដែលបានខិតខំមើលថែរក្សាព្យាបាលមតកជន និងជនដែលមាននិស្ស័យពិសេសផ្សេងទៀត តាមពាក្យសុំរបស់ជននោះ។ ប៉ុន្តែចំនួនសរុបនៃតម្លៃទ្រព្យដែលត្រូវចែកទៅឱ្យនោះ មិនត្រូវលើសពីចំនួនពាក់កណ្តាលនៃមត៌កលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងៗទៀតក្នុងបុរីត្រូវធ្លាក់ទៅជាទ្រព្យរដ្ឋ ក្នុងករណីដែលមត៌កនៅទំនេរដោយគ្មានសន្តតិជនទទួលបន្ត ឬសន្តតិជនបោះបង់ចោល ឬមត៌កមិនត្រូវបានចាត់ចែងទៅឱ្យជនណាមួយ តាមបញ្ញត្តិជាធរមាន មត៌កនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរីនៅទំនេរនោះត្រូវចាត់ទុកជាសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ[42]។

២. សន្តតិកម្មតាមបណ្តាំ

កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតដែលជាម្ចាស់បណ្តាំអាចមានសិទ្ធិក្នុងការធ្វើមតកសាសន៍ទៅឱ្យសន្តតិជននៃបណ្តាំរបស់ខ្លួនបាន។ ម៉្យាងទៀតម្ចាស់បណ្តាំ ត្រូវមានសមត្ថភាព នៅពេលធ្វើមតកសាសន៍ ហើយបុគ្គលដែលបានអះអាងអំពីការខ្វះខាតសមត្ថភាពរបស់ម្ចាស់បណ្តាំត្រូវបញ្ជាក់ភស្តុតាងអំពីហេតុទាំងនោះ ឱ្យបានច្បាស់លាស់។ ផ្ទុយទៅវិញមិនត្រូវអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីមតកសាសន៍នៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ[43]។ ពិសេស មានតែបុគ្គលដែលជានីតិជន និងអនីតិជនដែលអត្តាធីនភាពរួចផុតពីអាណាព្យាបាលសម្រាប់តែទៅលើអនីតិជន ហើយមានតែអំណាចមេបាទេទើបអាចមានសិទ្ធិធ្វើមតកសាសន៍បាន[44]។

ឧទាហរណ៍៖ បុគ្គល«ក»ជាម្ចាស់បណ្តាំអចលនវត្ថុមួយកន្លែងដោយ«ក»គិតថា«ខ» ដែលជាកូនត្រូវបានទទួលបណ្តាំដែលខ្លួនបានធ្វើមុនពេលដែលខ្លួនគាត់ចាស់គាត់ ក៏បានធ្វើបណ្តាំមរតកនេះនៅមុខមេធាវីរបស់ខ្លួន។ដូចនេះ«ខ»ត្រូវទទួលបានសន្តិកម្មនេះតាមដែលច្បាប់បានកំណត់ ពីព្រោះថានៅពេលដែលគាត់បានធ្វើមតកសាសន៍នេះ គាត់នៅមានសមត្ថភាពអាចធ្វើបានដែលត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់កំណត់។

[42] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៣០០
[43] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១១៦៩
[44] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលបរិច្ឆេទប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១១៦៨

ផ្នែកទី២ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី និងកម្មសិទ្ធិករបុរី

នៅពេលដែលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីបានសាងសង់រួចហើយនោះ មិនមែនមានន័យថា អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីអស់កាតព្វកិច្ចនោះទេ។ ហើយចំពោះការកសាងបុរីមួយឱ្យមានភាពលិចឆ្លោ ហើយក៏ជាបន្ទុករបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី។ ក្នុងនោះដែរ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ក៏មានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ជាបន្តនៅក្នុងបុរី ចំពោះអ្នកប្រើប្រាស់បុរី ឬដែលហៅថា កម្មសិទ្ធិករក្នុងបុរី។

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលដាក់ទុនវិនិយោគទៅលើការកសាងសង់បុរី។ កម្មសិទ្ធិករ សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គលទាំងឡាយណា ដែលជាអ្នកមានសិទ្ធិ៣យ៉ាង គឺប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងទៅលើទ្រព្យអចលនវត្ថុនោះ[45]។

កថាខណ្ឌ១. សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវមានភារៈកិច្ចស្នើសុំប្លង់សរុបនិងការចុះបញ្ជីដែលត្រូវគោរពតាមមាត្រដ្ឋានដែលច្បាប់បានកំណត់ ដូចដែលអ្នកអភិវឌ្ឍទាំងអស់ត្រូវមានភារកិច្ច។

១.សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី

ក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរីត្រូវតែជាក្បាលដីតែមួយ ដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ឬសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ។ ក្នុងករណីដែលក្បាលដី សម្រាប់សាងសង់បុរីមានច្រើនក្បាលដី អ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវធ្វើការបង្រួមក្បាលដីឱ្យទៅជាក្បាលដីតែមួយសិន លើកលែងតែក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរីមានផ្លូវសាធារណៈ ឬផ្លូវទឹកដែលមានទទឹងយ៉ាងតិច២ម៉ែត្រឆ្លងកាត់។

ម៉្យាងទៀតអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីមានភារៈកិច្ចស្នើសុំប្លង់សរុបរបស់បុរីពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ហើយប្លង់សរុបនោះត្រូវគោរពតាមមាត្រដ្ឋាន១:២០០ ឬ ១:៥០០ នៅលើក្បាលដីមួយដែលនៅលើក្បាលដី សរុបនោះ បញ្ជាក់ពីការបោះទីតាំងនៃដីឡូតិ៍ និងទីតាំងសំណង់ក្នុងក្បាលដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃពាក្យសុំឈ្មោះ ឬលេខផ្លូវធំ តូច និងទំហំផ្លូវច្រកចេញចូលក្នុងបរិវេណបុរី ជួរតម្រង់នៃអគារ ទំហំដី និងក្រឡាផ្ទៃដីឡូត៍នីមួយៗច្បាស់ចម្ងាយរវាងអគារនីមួយៗ ចម្ងាយពីអគារមួយទៅព្រំប្រទល់ក្បាលដី ព្រមទាំងមានការរៀបចំដែលទំនេរនៃដី(ដាំដំណាំ សួនច្បារ និងចំណតរថយន្ត) របង កន្លែងភ្ជាប់បណ្ដាញលូសាធារណៈសម្រាប់បញ្ចេញទឹកកខ្វក់ ទីតាំងអាងបង្គន់អនាម័យ អាងប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកង្វក់ ទីតាំងទុកដាក់សំណល់រឹង និងបណ្ដាញប្រព័ន្ធបង្ហូរទឹក មាននិមិត្តសញ្ញា និងអក្សរកាត់ប្រើក្នុងសន្លឹកប្លង់[46]។

---

[45] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្ដីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៤

[46] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្ដីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៤ វាក្យខណ្ឌទី៦

មុននឹងស្នើសុំការសម្រេចលើប្លង់សរុបរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវពិគ្រោះយោបល់ឱ្យឯកភាពគ្នាជាមុនសិន ជាមួយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធ លើប្លង់សរុបរបស់បុរីក្នុងគោលដៅធ្វើឱ្យស្របនឹងបទបញ្ជាទូទៅនៃការប្រើប្រាស់ដី ឬផែនការប្រើប្រាស់ដីប្រសិនបើមាន។ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី មិនអាចកែប្រែប្លង់សរុបរបស់បុរី ដែលបានសម្រេចជាផ្លូវការ ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់រួចហើយបានទេ។ ចំពោះការកែប្រែប្លង់របស់បុរីអាចប្រព្រឹត្តទៅបានលុះត្រាតែមានការអនុញ្ញាតពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូនីយកម្ម និងសំណង់ បន្ទាប់ពីមានការយល់ព្រមពីកម្មសិទ្ធិករផ្សេងៗទៀត[47]។

លំហសាធារណៈ សួនច្បារ ផ្លូវចេញចូល លំហសេវារួម និងរបងបុរី ត្រូវចុះបញ្ជីជា កម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់កម្មសិទ្ធិករក្នុងបុរី សម្រាប់ប្រើប្រាស់រួមរបស់កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៅ ក្នុងបុរីលើកលែងតែលំហឯកជន ឬសួនច្បារឯកជន ដែលជាផ្នែកនាំដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ឯកជនផ្សេងទៀត ដែលបានសាងសង់ក្នុងបុរី។ បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងជាលក្ខខណ្ឌមួយនាំការលក់ទិញ ឬការជួលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរី។ បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងខាងលើនេះមិនត្រូវផ្ទុយពីសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងច្បាប់ជាធរមានទេ។

ការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ត្រូវស្របតាមគោលការណ៍ និងអប្បបរមានៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងគំរូដែលមានភ្ជាប់ជាមួយឧបសម្ព័ន្ធនៃអនុក្រឹត្យនេះហើយចែងជាអាទ៍ នូវសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ការទទួលខុសត្រូវរបស់កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ទៅលើការថែទាំ និងជួសជុលសេវារួមនានា។ ការកំណត់ពីសមាមាត្រនៃចំណាយរួមនានារបស់កម្មសិទ្ធិករ សម្រាប់សេវារួមផ្សេងៗ ព្រមទាំងការបង់ថ្លៃសេវាប្រើប្រាស់សាធារណៈ ចំពោះនីតិវិធីនៃការធ្វើសេចក្តីសម្រេច ក្នុងករណីដែលកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់បានបង្កើតអង្គការគ្រប់គ្រងបុរី។ នៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ណាមួយទៅឱ្យជនដទៃ អ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវស្នើសុំបំបែកក្បាលដីទៅតាមប្រភេទ និងចំនួន នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី លើកលែងតែបុរីណាដែលបានសាងសង់លើដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីបុគ្គលដទៃ។

២. ភាតព្វកិច្ចមុន និងក្រោយពេលលក់របស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវប្រកាសប្រាប់អ្នកទិញដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតអំពីប្រភេទក្បាលដី ដែលខ្លួនបានសាងសង់ជាបុរី ថាជាក្បាលដីកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ឬក្បាលដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីអ្នកដទៃ ឬក្បាលដីជាប់បន្ទុកផ្សេងៗ[48]។

[47] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៧

[48] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា១៣

មុននឹងប្រកាសលក់ ឬជួលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋានឬ ដីសំណង់ផ្សេងទៀតដែលសាងសង់នៅក្នុងបុរី អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវមានលិខិតបញ្ជាក់ពីសាធនភាព និងប្រភពហិរញ្ញវត្ថុ ឱ្យបានច្បាស់លាស់ពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។ លិខិតបញ្ជាក់នេះត្រូវចេញឱ្យអ្នក អភិវឌ្ឍបុរី ក្នុងអំឡុងពេល៣០ថ្ងៃបន្ទាប់ពីទទួលបានពាក្យស្នើសុំ[49]។

នៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនូវដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតណាមួយ ក្រៅពីក្បាលដីអគារសហកម្មសិទ្ធិ អ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវប្រគល់ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬមួយប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ អចនវត្ថុនៃក្បាលដីដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដី បានធ្វើលេខាចារិក និងរក្សាទុកជាឯកសារ ហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចនវត្ថុ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់លើដីឡូត៍នីមួយៗជូនអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីជាជំនួសវិញ មុននឹងផ្ទេរទៅឱ្យអ្នកទិញ។

មួយវិញទៀតប្រសិនបើអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី បានសាងសង់បុរីនៅលើដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីបុគ្គលដទៃនោះអាជ្ញាយុកាលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើលំនៅឋានគ្រប់ប្រភេទ ឬលើសំណង់ផ្សេងទៀតនៅក្នុងបុរីមានត្រឹមតែរយៈពេលដូចបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍រវាងអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី និងម្ចាស់ដីតែប៉ុណ្ណោះ។ ភតិកៈដែលបានទទួលនូវសិទ្ធិ ឬអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអចលនវត្ថុក្នុងបុរី អាចទទួលបានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដូចដែលមានចែងក្នុង អនុក្រឹត្យលេខ១១៤អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៧ ស្តីពីការដាក់បញ្ជាំ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច[50]។

ទោះជាយ៉ាងណា ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអចលនវត្ថុក្នុងបុរី ត្រូវធ្វើលេខាចារិកនៅលើប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ នៅក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បន្ទាប់មកក្រសួងត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍[51]។ ទោះបីជាក្បាដីទាំងឡាយត្រូវបានបំបែកនៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ដីសំណង់ណាមួយឱ្យទៅជនដទៃ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវស្នើសុំបំបែកក្បាលដីទៅតាមប្រភេទ និងចំនួនដីឡូត៍ ផ្សេងទៀត រដ្ឋបាលសុរិយោដី លើកលែងតែបុរីណាដែលបានសាងសង់លើដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីបុគ្គលដទៃ។

---

[49] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា១៤

[50] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា១៦

[51] អនុក្រឹត្រលេខ១១៤អនក្រ/បក ស្តីពីការដាក់បញ្ជាំ ការផ្ទេរសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៦ កថាខណ្ឌទី១

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវប្រកាសប្រាប់អ្នកទិញនូវដីឡូត៍ និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត អំពីប្រភេទក្បាលដីដែលខ្លួនបានសាងសង់ជាបុរី ថាជាក្បាលដីកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ឬក្បាលដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីអ្នកដទៃ ក្បាលដីជាប់បន្ទុកផ្សេងៗ និងនៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនូវដីឡូត៍ ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតណាមួយ ក្រៅពីក្បាលដីអគារសហកម្មសិទ្ធិ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវប្រគល់ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនៃក្បាលដីដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដី បានធ្វើលេខាចារិក និងរក្សាទុកជាឯកសារ ហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលើដីឡូត៍នីមួយៗ ជូនអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីជំនួសវិញ មុននឹងផ្ទេរទៅឱ្យអ្នកទិញ ក៏ក្បាលដីទាំងអស់នៅតែមានក្នុងប្លង់សរុបរបស់បុរីដដែល ដោយកម្មសិទ្ធិទាំងអស់នៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋានឬដីសំណង់ផ្សេងទៀត ត្រូវគោរពតាមប្លង់សរុបរបស់បុរី[52]។

កថាខណ្ឌ២. សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់កម្មសិទ្ធិករបុរី

មិនត្រឹមតែអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីម្នាក់ទេដែល អាចមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចលើ ដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋានផ្សេងៗ កម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយក៏មានសិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និង ការទទួលខុសត្រូវមួយចំនួនលើចំណែករួម និងចំណែកឯកជនផងដែរ។

១.សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់កម្មសិទ្ធិករ

កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ត្រូវមាន សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវចំពោះ ដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដូចដែលរៀបរាប់ខាងក្រោមៈ

កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋានឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតដែរនៅក្នុងបុរី មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។ ពិសេសជាងនេះទៀត សិទ្ធិចាត់ចែងលើកម្មសិទ្ធិឯកត្តជននៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរី ត្រូវអនុវត្តតាមច្បាប់និងបទបញ្ញត្តិជាធរមាន។ ចំពោះសិទ្ធិចាត់ចែងលើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតរបស់កម្មសិទ្ធិដូចជា ការលក់ ការដូរ ការជួល ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំត្រូវអនុវត្តតាមគោលការណ៍ និងនីតិវិធីជាធរមាន[53]។

ជាក់ស្តែង កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតត្រូវគោរពតាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ដែលកំណត់របៀបគ្រប់គ្រង និងវិធានការថែទាំ ព្រមការបំពេញកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗទៀត

[52] អនុក្រឹត្រលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា១៥
[53] អនុក្រឹត្រលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា១៩

ដែលច្បាប់កំណត់[54]។ បន្ថែមពីនេះទៀត ក្នុងអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរីនេះ ក៏ឃើញមានគេនិយាយបូករួមបញ្ចូលគ្នាទាំងសិទ្ធ និងកាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករចូលផងដែរ ពីព្រោះថាសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់កម្មសិទ្ធិករនេះ វាក៏ជាកម្មវត្ថុដ៏ចម្បងមួយ និង ជាផ្នែកសំខាន់មួយ ដែលរួមចំណែក និងបំពេញបន្ថែមឱ្យកាន់ច្បាស់ និងគ្រប់ជ្រុងជ្រោយនៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់កម្មសិទ្ធិករក្នុងបុរីនោះផងដែរ។ ដោយឡែក ផ្ទៃខាងក្នុងនៃលំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរីដែលពុំឃើញពីខាងក្រៅ កម្មសិទ្ធិករអាចរៀបចំ និងជួសជុលបាន តែមិនអាចប៉ះពាល់រចនសម្ព័ន្ធដើម ឬធ្វើអ្វីបណ្តាលឱ្យប៉ះពាល់អ្នកជិតខាង ឬធ្វើឱ្យខូចសោភ័ណ្ឌភាពនៃបុរី។

សម្រាប់ករណីលំនៅឋាន ឬសំណាងផ្សេងទៀតកម្មសិទ្ធិករមិនត្រូវផ្ទុកទម្ងន់លើសពីការកំណត់ ឬធ្វើសកម្មភាពណាដែលបង្កគ្រោះថ្នាក់ដល់ភាពរឹងមាំ និងសុវត្ថិភាពនៃសំណាង់ឡើយ។ កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗសិទ្ធិស្របតាមសមាមាត្រនៃទំហំផ្ទៃក្រឡានៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។

២.សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ

សហកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ មានសិទ្ធិចាត់ចែងលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដោយមិនបំពានលើចំណែករួម និងមិនរំខាន ឬរាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់ចំណែករួមដោយសហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត និងមិនធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ភាពរឹងមាំនៃសំណង់ និងសោភ័ណភាពនៃអគារ។

ឧទាហរណ៍: លោក ក ខ គនិងឃ គាត់បានទិញ អគារសហកម្មសិទ្ធិជាមួយគ្នា ដូចច្នេះ ប្រសិនបើ ក្នុងចំណោមនាក់ទាំង៤ នរណាម្នាក់ចង់ចាត់ចែងទៅលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ទៅឱ្យតតិយជនតាមរយៈ ការលក់ ជួល ផ្សេងៗ គឺថាគាត់អាចធ្វើបានដោយសេរី ប៉ុន្តែធ្វើយ៉ាងណាកុំប្រើការចាត់ចែងរបស់គាត់ ធ្វើអោយប៉ះពាល់ដល់ចំណែករួម និងមានការរំខាន ឬរាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់ចំណែករួមនោះ ធ្វើយ៉ាងណាដូចជា ការជួសជុលអគារ ឬចង់កែច្នៃលំអរអ្វីផ្សេងទៀតជាដើម គឺមិនអាចធ្វើតាមអំពើចិត្តទេ ព្រោះថាចំណែកទាំងនោះមានចំណែករួម ជាក់ស្តែងដូចជាជណ្តើរឡើងអគារសួនច្បារ ផ្លូវចេញ ចូល វាសុទ្ធតែជាចំណែករួម គាត់មានសិទ្ធិចាត់ចែងតែទៅលើចំណែកឯកជនរបស់គាត់ប៉ុណ្ណោះ។

[54] អនុក្រឹត្រលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា២០

ចំពោះសិទ្ធិចាត់ចែងចំណែកឯកជនរបស់គាត់ សហកម្មសិទ្ធិករ ដូចជាការលក់ ការដូរ ការលក់ ការជួល ប្រទានកម្ម ការបន្តមត៌ក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការបង្កើត ផលុបភោគ ការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនិង ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំ ត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន។

សហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ អាចប្រើប្រាស់ជាចំណែករួមបាន ដែលមានដូចជា៖

- ទីធ្លា ឧទ្យាន និងសួនច្បារ ផ្លូវច្រកចេញចូល
- ជញ្ជាំង សសរទ្រទ្រង់សំខាន់ៗនៃអគារ ឧបករណ៍រួមរាប់បញ្ចូលចំណែកនៃបណ្ដាញទឹក ភ្លើង បណ្ដាញឧស្ម័ន ប្រព័ន្ធលូទឹកស្អុយដែលអាចឆ្លងកាត់ចំណែកឯកជន
- ទីកន្លែងសេវារួមផ្សេងៗ ដែលបានកំណត់ដោយឡែក ឬមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង
- សិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំទាំងឡាយ ដូចជាមានចែងក្នុងមាត្រា១៧៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល។

សហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវគោរពតាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ដែលកំណត់របៀបគ្រប់គ្រង និងវិធាននៃការថែទាំ ព្រមទាំងការបំពេញកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗទៀត[55]។ សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗមានសិទ្ធិត្រឹមតែប្រើប្រាស់ប៉ុណ្ណោះលើចំណែករួម។ គ្មានករណីណាមួយដែលកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជាន់លើបំផុត អាចលើកបន្ថែមសម្រាប់តែខ្លួនឯងផ្ទាល់ ឬលក់សិទ្ធិនៃការលើកបន្ថែមនេះបានទេ។

សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ត្រូវធានាការថែទាំចំណែករួម (ចំណែករួមនេះ គឺជាកម្មសិទ្ធិ អវិភាគរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ) បន្ទុកនៃការថែទាំនេះ ត្រូវចែកគ្នាទៅតាមសមាមាត្រទៅនឹងតម្លៃឡូត៍នីមួយៗ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងពីនេះ ឬមានចែងដោយឡែកក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង[56]។ សិទ្ធិលើក្បាលដីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅ គឺមិនត្រូវបាត់បង់ឡើយទោះបីជា អគារ ឬចំណែកឯកជននោះបានខូចខាតក៏ដោយ។ បើអគារសហកម្មសិទ្ធិចុះទ្រុឌទ្រោម មិនអាចស្នាក់នៅបាន ឬទទួលរងមហន្តរាយដោយប្រការណាមួយ សហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ឯកភាពគ្នាជួសជុល ឬសាងសង់ឡើងវិញ ដោយចំណាយទៅតាមសមាមាត្រតម្លៃនៃដីឡូត៍នីមួយៗឬតាមការព្រមព្រៀងគ្នាកន្លងមកដូចជា កិច្ចសន្យាដោយឡែក ឬបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ។ កិច្ចសន្យាដោយឡែក ត្រូវស្របតាមស្មារតីនៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។ មួយវិញទៀត បើអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី បានសាងសង់

[55] អនុក្រឹត្យលេខ១២៧អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ មាត្រា១៣

[56] អនុក្រឹត្យលេខ១២៧អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ មាត្រា១៤

អគារសហកម្មសិទ្ធិលើដីជួលតតិយជន នោះអាជ្ញាយុកាលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើចំណែកឯកជន និង សិទ្ធិប្រើប្រាស់លើចំណែករួម មានត្រឹមតែរយៈពេល ដូចបានកំណត់ក្នុង កិច្ចសន្យាជួលដីអចិន្ត្រៃយ៍រវាងអ្នកអភិវឌ្ឍអចនវត្ថុនិងម្ចាស់ដីប៉ុណ្ណោះ[57]។

[57] អនុក្រឹត្យលេខ១២៧អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ មាត្រា១៥ កថាខណ្ឌ៤

ជំពូកទី៣

ដំណើរការសាងសង់បុរី និង

ចុះបញ្ជី

ជំពូកទី៣ ដំណើរការសាងសង់បុរី និងចុះបញ្ជី

ការសាងសង់បុរីត្រូវចាប់ផ្ដើមតាំងពីដំណាក់កាលដំបូង ដូចជាការដាក់ពាក្យស្នើសុំអនុញ្ញាតសាងសង់ ការស្នើសុំបើកការដ្ឋានសាងសង់ រហូតដល់ដំណាក់កាលកាលចុងក្រោយ គឺ ស្នើសុំបិទការដ្ឋានសាងសង់ និងធ្វើការចុះបញ្ជី។

ផ្នែកទី១ ដំណើរការមុនពេលសាងសង់បុរី

ដំណាក់កាលសាងសង់បុរី មានសារៈសំខាន់ណាស់ ដូចនេះហើយដើម្បីឱ្យការរៀបចំ និងការត្រួតពិនិត្យសំណុំឯកសារផ្ដល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បុរីមានភាពរលូនទៅមុខ ហើយប្រកបដោយប្រសិទ្ធិភាព និងតម្លាភាព ទាន់ពេលវេលា ព្រមទាំងត្រឹមត្រូវតាមលក្ខណៈបច្ចេកទេសនោះក្រសួងបានធ្វើការរៀបចំអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច មុនផ្ដល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ត្រូវរៀបចំធ្វើការត្រួតពិនិត្យសំណុំឯកសារឱ្យបានច្បាស់លាស់ និងត្រឹមត្រូវតាមពេលវេលាដែលបានកំណត់ដើម្បីជៀសវាងកំហុសឆ្គងដោយប្រការណាមួយឡើយ។

កថាខណ្ឌ១. ការត្រួតពិនិត្យឯកសារ និងសម្រេចមុនផ្ដល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

ការពិនិត្យឯកសារ ជាដំណាក់ដំបូងនៃការផ្ដល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ហើយរាល់ឯកសារដែលត្រូវត្រួតពិនិត្យ ត្រូវបានកំណត់រយៈពេលផ្សេងៗគ្នា ទៅតាមដំណាក់កាលនៃការពិនិត្យរបស់មន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច។

១. ការត្រួតពិនិត្យឯកសារ

តាមគោលការណ៍ គ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បុរីណាមួយត្រូវបានផ្ដល់ឱ្យទេ ប្រសិនលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នោះ មិនគោរពតាមប្លង់គោល និងប្លង់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី(ក្នុងករណីដែលមានប្លង់ទាំងពីរនេះ)។ ចំពោះខេត្តកំពង់ចាម រាល់សំណុំឯកសារនៃពាក្យស្នើសុំផ្ដល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បុរី ត្រូវយកពាក្យទៅដាក់នៅមន្ទីររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្តក្រុង។[58]

ពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ត្រូវធ្វើលើគំរូលិខិតជាផ្លូវការ ដោយត្រូវមានភ្ជាប់នូវវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុ ឬលិខិតកាន់កាប់ដីបណ្ដោះអាសន្ន និងសាលាកបត្រដីឡូត៍ ដែលប្លង់ដីនេះត្រូវធ្វើឡើងដោយភ្នាក់ងារមន្ទីរសុរិយោដី ហើយត្រូវចុះកាលបរិច្ឆេទ និងចុះហត្ថលេខាដោយអ្នកវាស់វែង ហើយអនុម័តដោយមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្តក្រុង ហើយក្នុងប្លង់នោះត្រូវមានបញ្ជាក់អំពីប្លង់សំខាន់ៗ មួយចំនួនទៀត ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងសំណង់បុរី។ ហើយករណីមានការផ្លាស់ប្ដូរ

[58] អនុក្រឹត្យលេខ៨៦ អនក្រ/បក ស្ដីពី លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ មាត្រា៧ និងមាត្រា៨

ទ្រង់ទ្រាយ ពង្រីកទំហំ និងពង្រីកទៅបន្ថែមទៀត ម្ចាស់សំណង់នៃបុរី ត្រូវបង្ហាញឱ្យឃើញពីរបៀបខុសគ្នារវាងប្លង់មុនការរុះរើ និងសភាពគ្រោងធ្វើ។ ម្យ៉ាងទៀត សាលាខេត្តក្រុងត្រូវចេញនូវសារាចរបញ្ជាក់អំពីខ្លឹមសារចាំបាច់ និងអាចសុំឱ្យម្ចាស់សំណង់ផ្តល់នូវសំណុំឯកសារបន្ថែមទៀត ដោយមូលហេតុផ្នែកធារាសាស្ត្រ ផ្នែកការពារប្រឆាំងធាតុរំខានគ្រប់ប្រភេទ ផ្នែកការពារសណ្តាប់ធ្នាប់សា-ធារណៈ ផ្នែកការពារបេតិកភ័ណ្ឌ និងទេសភាព។[59]

សំណុំលិខិតពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងបណ្តាប្លង់ទាំងអស់ត្រូវធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរ។ ចំណែកឯ អត្ថបទជាភាសាអង់គ្លេស ឬភាសាបារាំងវិញ ម្ចាស់សំណង់អាចត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនឹងឯកសារនេះដោយមានការបកប្រែជាភាសាជាតិ[60]។ រាល់បណ្តាឯកសារទាំងអស់ ត្រូវតែមានការចុះហត្ថលេខា និងផ្តិតមេដៃដោយម្ចាស់សំណង់ (ពេលខ្លះអ្នកស្នើសុំមិនមែនជាម្ចាស់សំណង់ តែបានទទួលសិទ្ធិពីម្ចាស់សំណង់មានសិទ្ធិចុះហត្ថលេខាជំនួសនៅលើសំណុំឯកសារ)។ ចំណែកអ្នកដែលមានសិទ្ធិទទួលបានការសិក្សាលើគម្រោង គឺជាស្ថាបត្យករខ្មែរ ឬអ្នករួមការងារជាមួយស្ថាបត្យករខ្មែរ ដែលមានការទទួលស្គាល់ពីស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ឬដោយគណៈស្ថាបត្យករ ហើយក្នុងករណីសំណង់ដែលមានទំហំលើសពី ៥០០ម៉ែត្រទ្វេគុណ [61]មានតែស្ថាបត្យករខ្មែរទេ ដែលអាចសិក្សាគម្រោងនេះបាន។

បន្ថែមទៀតនោះ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចត្រូវផ្សព្វផ្សាយដំណឹងដល់សាធារណៈជន អំពីការដាក់ពាក្យសុំដោយបិតប្រកាសផ្សាយនៅ សាលាខណ្ឌ ស្រុក ខេត្តនិង នៅកន្លែងសាងសង់ គម្រោង។[62] ហើយបុគ្គលដែលសម្រេចធ្វើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាដំបូងត្រូវរៀបចំឯកសារដោយមានបញ្ជាក់នូវគម្រោងទាក់ទងនឹងការងារសាងសង់របស់ខ្លួន សម្រាប់ផ្តល់ជាព័ត៌មានដល់សាធារណៈជន។ បន្ថែមទៀតនោះ ការអង្កេតធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណង ដើម្បីពិភាក្សា ឬពិគ្រោះយោបល់ជាសាធារណៈជន ទៅលើគម្រោងនៃពាក្យសុំផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ធ្វើឱ្យសាធារណៈជនបានដឹងពីសំណុំឯកសារនៃការអង្កេតនេះ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ជាអ្នកប្រកាស ហើយបើកផ្លូវឱ្យសាធារណៈជនមានសិទ្ធិជំទាស់ និងអាចប្តឹងតវ៉ាបាន។

[59] អនុក្រឹត្យលេខ៨៦ អនក្រ/បក ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ មាត្រា៩
[60] អនុក្រឹត្យលេខ៨៦ អនក្រ/បក ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ មាត្រា១០
[61] អនុក្រឹត្យលេខ៨៦ អនក្រ/បក ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ មាត្រា១១
[62] អនុក្រឹត្យលេខ៨៦ អនក្រ/បក ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ មាត្រា១៤

២. រយៈពេលត្រួតពិនិត្យឯកសាររបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច

រយៈពេលសំរាប់ពិនិត្យសំណុំលិខិតសុំអនុញ្ញាតសាងសង់ ត្រូវបានកំណត់ត្រឹម ៤៥ ថ្ងៃធ្វើការ។ រយៈពេលនេះគិតចាប់ពីថ្ងៃ ដែលរាល់លិខិតស្នាមភ្ជាប់ ជាមួយនឹងពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ អនុញ្ញាតសាងសង់បានបំពេញសព្វគ្រប់។ នៅចុងរយៈពេលកំណត់នេះ អ្នកស្នើសុំត្រូវបានទទួលដំណឹងអំពីសេចក្ដីសម្រេច ជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ ស្ដីពីការអនុញ្ញាត ឬ ការមិនអនុញ្ញាត ឬមួយការអនុញ្ញាតដែរ តែស្នើសុំឱ្យកែសម្រួលបន្ថែម។

ក្នុងករណីគ្មានចម្លើយណាមួយពីអាជ្ញាធរ នោះត្រូវចាត់កំណត់ដោយគណៈកម្មការចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ (ប្រសិនបើមាន) ឬ ដោយមន្ទីររៀបចំក្រុង និងសំណង់ ក្នុងករណីផ្សេងទៀត។

បើអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច បានស្នើដល់អ្នកស្នើសុំឱ្យធ្វើការកែតម្រូវនោះ រយៈពេល៤៥ថ្ងៃធ្វើការថ្មីមួយទៀត នឹងត្រូវគិតចាប់ពីថ្ងៃដាក់ពាក្យសុំមានការកែតម្រូវជាផ្លូវការ។

ការបដិសេធផ្ដល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងការស្នើសុំឱ្យកែសម្រួល ត្រូវបានជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដល់អ្នកសុំ ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។[63]

ចំពោះការពិនិត្យ និងសម្រេចលើពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ដែលជាសមត្ថកិច្ចរបស់សាលាខេត្ត-ក្រុង មានរយៈពេលយ៉ាងយូរ៣០ (សាមសិប) ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ ដោយត្រូវធ្វើតាមរយៈអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានឃុំ-សង្កាត់ ស្រុក-ខណ្ឌ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្ត-ក្រុង ឬអង្គភាពពាក់ព័ន្ធក្នុងករណីចាំបាច់ ហើយបញ្ជូនសំណុំឯកសារនៃពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដោយមានភ្ជាប់នូវយោបល់ និងមូលវិចាររបស់មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី ទៅសាលាខេត្ត-ក្រុង ដោយកំណត់ដូចខាងក្រោម៖

ម្ចាស់សំណើត្រូវដាក់ពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក-ខណ្ឌ។ ការពិនិត្យ និងសម្រេចលើលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ នៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្ត-ក្រុង រួមទាំងការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក-ខណ្ឌ រយៈពេលយ៉ាងយូរ២៥(ម្ភៃប្រាំ)ថ្ងៃ និងសាលាខេត្តក្រុង រយៈពេលយ៉ាងយូរ៥ (ប្រាំ) ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ។

ចំពោះការពិនិត្យ និងសម្រេចលើពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដែលជាសមត្ថកិច្ចរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ មានរយៈពេលសរុបយ៉ាងយូរ១៥ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ ដោយសាលាខេត្ត-ក្រុង ត្រូវបញ្ជូនសំណុំឯកសារនៃពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ដោយភ្ជាប់ជាមួយលិខិតដែលជាយោបល់របស់សាលាខេត្ត-ក្រុង។ ស្ថិតក្នុងរយៈពេលនោះ អគ្គនាយកដ្ឋាន រដ្ឋ

[63] អនុក្រឹត្យលេខ៨៦ អនក្រ/បក ស្ដីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ មាត្រា១៤

បាល មានរយៈពេល១ (មួយ) ថ្ងៃនៃធ្វើការ។ ហើយអគ្គនាយកដ្ឋានរៀបចំដែនដី និងនគរូបនីយកម្ម មានរយៈពេលយ៉ាងយូរ ១២ (ដប់ពីរ)ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ។ ចំណែកឯអគ្គនាយកដ្ឋានសំណង់មាន រយៈពេលយ៉ាងយូរ១០ (ដប់) ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ។ ខុទ្ទកាល័យទេសរដ្ឋមន្ត្រី មានរយៈពេលយ៉ាងយូរ២ (ពីរ) ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ។

ក្នុងករណីការពិនិត្យ និងសម្រេចលើសំណុំឯកសារនៃពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ មានការអូសបន្លាយពេលវេលាលើសពីការកំណត់ ដោយគ្មានមូលហេតុសមស្រប មន្ត្រីពាក់ព័ន្ធត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះម្ចាស់សំណើ និងច្បាប់ជាធរមាន។[64]

កថាភាគ២ នីតិវិធីផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បុរី

ការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ត្រូវធ្វើឡើងក្រោយពេលដែល សំណុំឯកសារដែលបានដាក់ពាក្យស្នើសុំមានភាពត្រឹមត្រូវអស់ហើយ នោះមន្ត្រីទទួលពាក្យត្រូវចេញបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យសុំផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ទៅម្ចាស់សំណើ។ ចំពោះដំណើរការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នៅខេត្តកំពង់ចាមវិញ ក៏មិនខុសពីខេត្តផ្សេងៗដែរ គឺតម្រូវឱ្យមានដំណើរដូចនឹងបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់បានកំណត់ដែរ។

១. ការសម្រេចលើពាក្យសុំឯកសារផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

បន្ទាប់ពីពិនិត្យសំណុំឯកសារឃើញថា មានភាពត្រឹមត្រូវហើយ អាជ្ញាធរដែលបានអនុញ្ញាតត្រូវប្រគល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ឱ្យអ្នកដែលបានសុំ។ ហើយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ គម្រោងប្លង់ ០១ច្បាប់ និងសំណុំឯកសារដទៃទៀតត្រូវតម្កល់ទុកជាឯកសារដាច់ខាតនៅសាលា ខេត្ត-ក្រុង។[65]ក្នុងករណីជាសមត្ថកិច្ចរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ក៏ត្រូវយកឯកសារចំលងមួយច្បាប់មករក្សាទុកដូចគ្នាដែរ។ ម្ចាស់សំណើរក្រៅពីមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់គឺ ត្រូវមានប្លង់លំអិតគ្រឿងបង្គុំសំណង់ ដើម្បីចាប់ផ្តើមដំណើរការដ្ឋានសាងសង់។

២.ការផុតកំណត់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងការងារបោះបង់ចោល

លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នឹងត្រូវអស់សុពលភាពក្នុងរយៈពេល១ឆ្នាំ បន្ទាប់ពីការងារសាងសង់មិនដំណើរការទៅមុខ គិតចាប់ពីពេលចុះហត្ថលេខាលើលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។ ប៉ុន្តែម្ចាស់សំណង់អាចធ្វើការស្នើសុំពន្យាពេលសាងសង់ ដោយដាក់លិខិតស្នើសុំពន្យាពេលសាងសង់ បានមួយដងផងដែរ។ កាលណាការងារសាងសង់ត្រូវបានផ្អាកលើសរយៈពេលមួយឆ្នាំ អាជ្ញាធរដែនដី

[64] សេចក្តីសម្រេចលេខ០៥សសរ ស្តីពីការកំណត់បរិបទនៃការពិនិត្យ និងសម្រេចលើពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី០៦ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០០៦ ប្រការ១

[65] អនុក្រឹត្យលេខ៨៦ អនក្រ/បក ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ មាត្រា១៥

ត្រូវឱ្យម្ចាស់សំណង់ធ្វើការបញ្ចប់ ឬរុះរើការដ្ឋានសាងសង់ និងសំណង់។ ហើយម្ចាស់សំណង់ត្រូវរៀបចំការដ្ឋានដែលបានរុះរើឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ដោយប្រើប្រាស់សោហ៊ុយផ្ទាល់ខ្លួន។[66]

ផ្នែកទី២ ដំណើរការសាងសង់បុរី និងចុះបញ្ជី

ក្រោយពីទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ហើយ ម្ចាស់ការដ្ឋានអាចចាប់ផ្តើមធ្វើការសាងសង់បុរីស្របតាម ការអនុញ្ញាតសាងសង់រហូតដល់ការសាងសង់របស់ខ្លួនបានបញ្ចប់រួចរាល់ និង ធ្វើការចុះបញ្ជីលើដីឡូត៍ផ្សេងៗដែលមានបរិវេណក្នុងបុរី។

កថាខណ្ឌ១. ការបើកការដ្ឋានសាងសង់

ក្រោយពីទទួលបានលិខិតសាងសង់ហើយម្ចាស់សំណង់ត្រូវបញ្ជូន ប្លង់លំអិតគ្រឿងបង្គុំទៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្ត និងធ្វើការស្នើសុំលិខិតបើកការដ្ឋានដោយស្នើសុំ ទៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី ដោយភ្ជាប់មកជាមួយនូវលិខិតដូចជា៖ ពាក្យសុំរបស់ម្ចាស់សំណង់បុរី លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ លិខិតអនុញ្ញាតប្រកបអាជីវកម្មរបស់សហគ្រាស ក្រុមហ៊ុន ឬក្រុមមៅការសំណង់ និងប្លង់គ្រឿងបង្គុំ និងរបាយការណ៍សិក្សាពិសោធន៍លើដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាននិងដីសំណង់ផ្សេងទៀត។ ហើយការពិនិត្យនូវពាក្យសុំបើកការនេះមានរយៈពេលយ៉ាងយូរ៨ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ[67]។

បន្ទាប់ពីទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ហើយ ម្ចាស់សំណង់ត្រូវបញ្ជូនប្លង់លំអិតគ្រឿងបង្គុំទៅឱ្យមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់និងសូរិយោដីខេត្តក្រុង ឬក្រសួងដើម្បីសុំលិខិតបើកការដ្ឋាន។ ម្យ៉ាងទៀត ការរៀបចំបើកការដ្ឋាន គឺក្នុងគោលបំណងរក្សាសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ របៀបរាបរយ សុវត្ថិភាព សន្តិសុខសាធារណៈ និងដើម្បីធ្វើការពង្រឹងឱ្យមានការបង្កើតនូវគុណភាព នៅក្នុងការអនុវត្តលើការងារសាងសង់ ហើយចំពោះពាក្យសុំបើកការដ្ឋាននេះ ម្ចាស់ការដ្ឋានត្រូវយកពាក្យទៅដាក់នៅមន្ទីររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្តក្រុង ដោយភ្ជាប់មកជាមួយនូវឯកសារតម្រូវមួយចំនួន។ ហើយការពិនិត្យ និងសម្រេចលើលិខិតបិទការដ្ឋានរបស់សាលាខេត្តមានរយៈពេល៦ថ្ងៃយ៉ាងយូរ។

១. ការរៀបចំសណ្តាប់ធ្នាប់ និងអនាម័យ

ការដ្ឋានសាងសង់ ត្រូវរៀបចំឱ្យមានសណ្តាប់ធ្នាប់ និងអនាម័យជាប្រចាំចាប់តាំងពីពេលចាប់ផ្តើមដំណើរការបើកការដ្ឋានរហូតដល់រួចរាល់។ ម្ចាស់សំណង់ ជាអ្នកទទួលខុសត្រូវចំពោះការ

[66] អនុក្រឹត្យលេខ៨៦ អនក្រ/បក ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ មាត្រា១៦

[67] សេចក្តីសម្រេចលេខ០៥សសរ ស្តិពីការកំណត់បរិបទនៃការពិនិត្យ និងសម្រេចលើពាក្យសុំលិខិតងនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី០៦ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០០៦ ប្រការ១

រៀបចំសណ្តាប់ធ្នាប់ និងអនាម័យដែលបណ្តាលមកពីការទុកដាក់សម្ភារៈ ឬកាកសំណល់ឱ្យប៉ះពាល់ផ្លូវសាធារណៈ ឬហូរធ្លាក់ចូលក្នុងអាងត្រួតពិនិត្យ នៃបណ្តាលូ និងប្រឡាយ។[68] ក្នុងករណីដែលសំណង់មានទីតាំងចង្អៀត ហើយត្រូវការទីតាំងដើម្បីដាក់សម្ភារៈ នោះ ការដាក់សម្ភារៈលយចេញទៅលើផ្លូវសាធារណៈបានត្រឹមតែ២ម៉ែត្រ ឬ១/៣ នៃចិញ្ចើមផ្លូវ ហើយត្រូវធ្វើរបងហ៊ុមព័ទ្ធជាប់បណ្តោះអាសន្នទៅលើចិញ្ចើមផ្លូវនោះដែលត្រូវមានកំពស់យ៉ាងទាប២ម៉ែត្រ ឬអាចធ្វើជារបាំងការពារទៅតាមទំហំដែលអនុញ្ញាត ឬតាមការកំណត់របស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ដើម្បីឱ្យបាននូវចន្លោះផ្លូវសម្រាប់អ្នកដំណើរ។[69] ថែមទៀតនោះ ចំពោះសំណង់បុរីណាដែលមានកំពស់ចាប់ពី៥ម៉ែត្រឡើងទៅការហ៊ុមព័ទ្ធដោយក្រណាត់កៅស៊ូ ឬសំណាញ់សុវត្ថិភាព ហើយប្រសិនបើជាការដ្ឋានត្រូវការប្រើប្រាស់គ្រឿងបរិក្ខារសម្រាប់ស្ទូច ដែលអាចបង្កឱ្យមានគ្រោះថ្នាក់ដល់អ្នកដែលនៅជុំវិញនោះ ម្ចាស់សំណង់បុរី ត្រូវសុំការការអនុញ្ញាតបិទផ្លូវពីអាជ្ញាធរដែនដី (ផ្លូវដែលត្រូវបិទត្រូវតែមានផ្លាកសញ្ញាសម្គាល់) និងបង្កើតឱ្យមានផ្លូវរវាងជាបណ្តោះអាសន្នសម្រាប់អ្នកដំណើរផងដែរ។[70]

២. ការត្រួតពិនិត្យការដ្ឋានសាងសង់

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចជំនាញមានសិទ្ធិចូលរួមតាមដាន និងត្រួតពិនិត្យសកម្មភាពសាងសង់ ដើម្បីជៀសវាងការប៉ះពាល់គ្រឿងបង្គុំផ្នែកក្រោមដី ហើយធានាឱ្យបាននូវសុវត្ថិភាពអគារនៅជិតខាង និងដើម្បីឱ្យក្នុងការដ្ឋាន មានការរៀបចំសណ្តាប់ធ្នាប់ការងារបានសមស្រប ទៅតាមលក្ខណៈបច្ចេកទេស។ ដោយសារតែមានការចុះតាមដានរបស់អាជ្ញាធរនេះ ហើយទើបតម្រូវឱ្យក្នុងការដ្ឋានសំណង់នីមួយៗ ចាំបាច់ត្រូវតែមានការតម្កល់ទុកនូវឯកសារពាក់ព័ន្ធចាំបាច់មួយចំនួនជាប្រចាំនៅក្នុងការដ្ឋាន ពោលគឺការដ្ឋានត្រូវរៀបចំឱ្យមានអ្នកបច្ចេកទេសសំណង់គ្រប់គ្រងលើការងារសាងសង់បុរី និងធ្វើជាអ្នកផ្តល់ព័ត៌មានផ្សេងៗ ពាក់ព័ន្ធនឹងការងារក្នុងការដ្ឋានដល់ភ្នាក់ងារមានសមត្ថកិច្ចក្នុងពេលចុះត្រួតពិនិត្យ។ ហើយកន្លែងសំណង់បុរីតាំងនៅ ក៏ត្រូវរៀបចំឱ្យមានជា ផ្ទាំងគំនូរសំណង់បុរី និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត[71] ដើម្បីបង្ហាញឱ្យសាធារណៈជនបានដឹង ហើយត្រូវធានាបន្ថយការរំខានដោយសំលេង ផ្សែង ធូលី និងផលប៉ះពាល់ផ្សេងៗ ឱ្យបានកម្រិតទាបបំផុតដែលអាច ឱ្យប្រជាពលរដ្ឋរស់នៅជុំវិញទទួលយកបាន និងក្នុងករណីការដ្ឋានកំពុងដំណើរការ ហើយមានការផ្លាស់ប្តូរម្ចាស់សំណង់ត្រូវតែជូនដំណឹងទៅអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចបានដឹង។

---

68 ប្រកាសលេខ ៣២ ប្រក/សណ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងការដ្ឋានសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០១ ប្រការ៦

69 អនុក្រឹត្យលេខ ៨៦ អនក្រ/បក ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ មាត្រា ១៩

70 ប្រកាសលេខ៣២ ប្រក/សណ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងការដ្ឋានសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០១ ប្រការ៥

71 ប្រកាសលេខ៣២ ប្រក/សណ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងការដ្ឋានសំណង់ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០១ ប្រការ៤

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចអាចចូលពិនិត្យការដ្ឋាន និងប្លង់ដែលបានអនុម័តរួចគ្រប់ពេលវេលា ហើយនៅពេលពិនិត្យឃើញថា មានភាពមិនត្រឹមត្រូវចំនុចណាមួយត្រូវជំរាបជូនទៅម្ចាស់សំណង់តាមរយៈលិខិត ជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរឱ្យធ្វើការកែតម្រូវចំនុច ដែលខុសឆ្គងពីប្លង់ដែលបានអនុញ្ញាត ឬខុសនឹងនគរូបនីយបញ្ញត្តិ ឬអាចឱ្យបំពេញបន្ថែមនូវលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដែលខ្វះខាតក្នុងរយៈពេលមួយកំណត់។ បន្ទាប់មកប្រសិនបើម្ចាស់សំណង់បុរីនៅតែមិនអនុវត្តបានត្រឹមត្រូវតាមបញ្ញត្តិនេះទេ អាជ្ញាធរខេត្ត ក្រុងត្រូវចេញបញ្ជាជាបន្ទាន់ផ្អាកការសាងសង់បុរី ឬផ្លាស់ប្តូរទ្រង់ទ្រាយណាដែលមិនត្រឹមត្រូវ ឬគ្មានច្បាប់។ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់ការដ្ឋាននៅតែរឹងទទឹងបន្តការសាងសង់បណ្តាលឱ្យមានកំហុសកាន់តែធ្ងន់ធ្ងរទៀត អាជ្ញាធរខេត្តក្រុងអាចចាត់វិធានការធ្វើការរឹបអូសបណ្តាលសំភារៈដែលនៅក្នុងការដ្ឋានទាំងអស់ ឬប្តឹងទៅតុលាការឱ្យតុលាការចេញដីកាប្រញាប់ផ្អាកការដ្ឋានជាបណ្តោះអាសន្ន។

កថាខណ្ឌ២. ការបញ្ចប់ការដ្ឋានសាងសង់

ម្ចាស់សំណង់នៃបុរីត្រូវប្រកាសពីការបញ្ចប់ការងាររបស់ខ្លួន ដោយធ្វើរបាយការណ៍ ស្តីពីដំណើរការសាងសង់របស់ខ្លួនទៅអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ដើម្បីសុំបិទការដ្ឋាន ដោយមានភ្ជាប់មកជាមួយនូវសំណុំឯកសារ នៃពាក្យសុំ[72] ។

១. ការសុំបិទការដ្ឋានសាងសង់

ពាក្យសុំបិទការដ្ឋានម្ចាស់សំណង់ត្រូវយកទៅដាក់នៅ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្តក្រុង ដើម្បីទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតបិទការដ្ឋានសាងសង់បុរី ហើយនៅពេលបញ្ចប់ការដ្ឋាន សាលាខណ្ឌ ឬស្រុកជាមួយការិយាល័យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បុរី អាចត្រូវពិនិត្យពីភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់បុរីដែលបានសាងសង់រួចហើយ និងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បុរី ដែលអាជ្ញាធរបានផ្តល់ឱ្យម្ចាស់សំណង់បុរី។

២. ការពិនិត្យមើលសំណង់ ធៀបនឹងប្លង់គំរូ

ក្នុងករណីពិនិត្យឃើញពីភាពត្រឹមត្រូវដែលនៃសំណង់ដែលបានសាងសង់រួចជាស្ថាពរ និងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់មិនត្រូវគ្នា អាជ្ញាធរដែលមានសមត្ថកិច្ចត្រូវអោយម្ចាស់សំណង់ធ្វើការកែប្រែនូវអគារនៅក្នុងបរិវេណបុរីដែលសាងសង់រួច ឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បុរី ហើយសំណង់ដែលចាត់ទុកថាមិនត្រឹមត្រូវគឺផ្ទៃបាតសំណង់ ឬផ្ទៃក្រឡាកម្រាលសំណង់លើសពីការអនុញ្ញាត ឬទិដ្ឋភាពនៃអគារខុសគ្នាពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់[73]។ លើសពីនេះទៀត បើម្ចាស់

[72] ប្រកាសលេខ៣២ ប្រក/សណ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងការដ្ឋានសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០១ ប្រការ១១

[73] អនុក្រឹត្យលេខ៨៦អនក្រ/បក ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ មាត្រា២១

សំណង់បុរីនៅរឹងរូស មិនគោរពការណែនាំទេ អាចប្តឹងទៅតុលាការឱ្យចេញស្រាលក្រម ឬសាលដីការបិទការដ្ឋានជាបណ្តោះអាសន្ន ហើយចំពោះពាក្យសុំវិញ្ញាបនប័ត្របញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់បុរី គ្រប់មុខងារនៃអគារ គឺម្ចាស់សំណង់ត្រូវតែសុំ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចផ្តល់ឱ្យជាចាំបាច់ដើម្បីឱ្យសំណង់របស់ខ្លួនអាចបើកប្រើប្រាស់។

៣. ការចុះបញ្ជីបំបែកក្បាលដី

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ មានសមត្ថកិច្ចធ្វើការចុះបញ្ជី និងចេញវិញ្ញាបត្រសម្គាល់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ចំពោះលំនៅឋានដែលមានទម្រង់ជាចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលវត្ថុ ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលវត្ថុ ជូនកម្មសិទ្ធិករដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរី។[74]

ការបង្រួមក្បាលដីដែលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីបានចុះបញ្ជីរួចហើយ នៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ឬផងដែរនោះ ក្នុងករណីដែលក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរីត្រូវតែជាក្បាលដីតែមួយ។ ហើយការបង្រួមក្បាលដីនេះត្រូវតែបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី និងបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាផងដែរ។

ក្នុងករណីដែលក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរីមានច្រើនក្បាលដី អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវធ្វើការបង្រួមក្បាលដីតែមួយសិន លើកលែងតែក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរីមានផ្លូវសាធារណៈ និង/ឬផ្លូវទឹកដែលមាន ទទឹងយ៉ាងតិច២ម៉ែត្រឆ្លងកាត់។ ម្យ៉ាងទៀត ក្នុងករណីដែលក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរី ស្ថិតនៅក្នុងឃុំ-សង្កាត់ខុសៗគ្នា ហើយក្បាលដីដែលនៅជាប់គ្នាអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវបង្រួមក្បាលដីនៅក្នុងឃុំ-សង្កាត់នីមួយៗដោយឡែកពីគ្នា ប៉ុន្តែអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវរក្សាព្រំប្រទល់រវាងឃុំ-សង្កាត់ទាំងនោះ ជាលំហសាធារណៈស្របតាមបញ្ញាត្តនគរូបនីយកម្ម។ លើសពីនេះ ក្នុងករណីដែលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់មានច្រើនប្រភេទលើប្លង់សរុបតែមួយនៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវសុំបំបែកក្បាលដីរបស់បុរីជាដីឡូត៍ ទៅតាមប្រភេទ និងចំនួនដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់នីមួយៗផ្សេងទៀត ស្របតាមប្លង់សរុបរបស់បុរីទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។ ការបង្រួមក្បាលដី និងការបំបែកក្បាលដីត្រូវធ្វើឱ្យស្របតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន[75]។

នៅពេលផ្ទេរជាលើកដំបូងនូវដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ណាមួយឱ្យទៅជនដទៃ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវស្នើសុំបំបែកក្បាលដី ទៅតាមប្រភេទ និងចំនួនដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីផ្សេងទៀត នៅសុរិយោដី លើកលែងតែបុរីណាបានសាងសង់លើដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីបុគ្គលដទៃ។

---

[74] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា២១

[75] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៦

ក្នុងន័យនេះ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវប្រកាសអ្នកទិញនូវដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងៗទៀត អំពីប្រភេទក្បាលដីដែលខ្លួនបានសាងសង់ជាបុរី ថាជាក្បាលដីកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ឬក្បាលដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីអ្នកដទៃ ឬក្បាលដីជាប់បន្ទុកផ្សេងៗ[76]។

ម្ចាស់តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ឬអ្នកអភិវឌ្ឍដែលមានក្បាលដីច្រើនផ្សេងគ្នា ហើយមានព្រំដីជាប់គ្នា ត្រូវស្នើសុំបង្រួមក្បាលដីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីតាមនីតិវិធីជាធរមានលើកលែងតែក្បាលដីនៃតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេសមានផ្លូវសាធារណៈ និង/ឬផ្លូវដែលមានទទឹងយ៉ាងតិច០២ម៉ែត្រឆ្លងកាត់។ ក្នុងករណីដែលក្បាលដីសម្រាប់អភិវឌ្ឍតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ស្ថិតនៅក្នុងឃុំ-សង្កាត់ខុសៗគ្នា ហើយក្បាលដីនៅជាប់គ្នា ម្ចាស់តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ឬអ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវធ្វើការបង្រួមក្បាលដីនៅក្នុងឃុំ-សង្កាត់នីមួយៗ ដោយឡែកពីគ្នា ប៉ុន្តែត្រូវរក្សាព្រំប្រទល់រវាងឃុំ-សង្កាត់ ទាំងនេះ ជាលំហសាធារណៈស្របតាមបទបញ្ញត្តិនគរូបនីយកម្ម[77]។

រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិអចលនវត្ថុ ក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស និងការផ្ទេរសិទ្ធិអចលនវត្ថុដែលបណ្តាលមកពីការផ្លាស់ប្តូរ ឬ ការរំលាយបញ្ចូលគ្នានូវគម្រោងវិនិយោគទាំងឡាយ ក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ត្រូវចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្របតាមនីតិវិធីជាធរមាន[78]។

[76] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា១៣

[77] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា២៧ កថាខណ្ឌទី១

[78] អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា២៧ កថាខណ្ឌទី៣

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

បន្ទាប់ពីបានបកស្រាយប្រធានបទស្តីពី ការគ្រប់គ្រងបុរីនៅខេត្តកំពង់ចាមរួចមក បានបង្ហាញឱ្យឃើញពីបញ្ហាមួយដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការរៀបចំដែនដី និងការសាងសង់ផងដែរ។ ហើយបទដ្ឋានដែលមានចែងកំណត់អំពីការគ្រប់គ្រងបុរីទើបតែបង្កើតឡើងនៅថ្ងៃទី ១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១ នេះ ដូច្នេះបញ្ហា ដែលចោទក្នុងការគ្រប់គ្រងបុរី ក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា គឺត្រង់ភាពកង្វះចន្លោះនៃបទដ្ឋានគតិយុត្ត។

បន្ថែមទៀតនោះ បុរី ត្រូវបានបង្កើតឡើងក្នុងទម្រង់ជាបណ្តុំដែលរួមមាន ដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅដ្ឋាន និងសំណង់អាគារផ្សេងៗ ដែលស្ថិតនៅក្នុងបរិវេណនៃរបងបុរីតែមួយ។ ហើយបុរី តម្រូវឱ្យមានការរៀបចំប្លង់សរុប និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធមួយចំនួន ដូចជា សំណង់អគារមានអគារលំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត លម្ហសាធារណៈដូចជា សួនច្បារ ចំណតរថយន្ត លម្ហសេវារួមនានា ជាដើម ផ្លូវចេញចូលបុរី និងរបងបុរី បណ្តាញទឹកស្អាត លូរបង្ហូរទឹកកខ្វក់ និងអាងប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ ទីតាំងទុកដាក់សំណល់រឹង បណ្តាញអគ្គិសនី និងទូរគមនាគមន៍ ប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាព និងការពារអគ្គីភ័យដោយបំពាក់ក្បាលបំពង់ទឹកសម្រាប់ពន្លត់អគ្គីភ័យ។

បើបុគ្គលអភិវឌ្ឍបុរី មិនបានបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌអប្បបរមានេះបានទេ សំណង់ទាំងនោះមិនអាចហៅថាបុរីបានឡើយ។ ពោលគឺបុគ្គលអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវបំពេញកាតព្វកិច្ចដែលច្បាប់បានកំណត់មួយចំនួនទៀត ទើបអាចបង្កើតបុរីមួយបាន។

ជាក់ស្តែង ពីមុនកម្ពុជាយើងពុំទាន់មានច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រងបុរីនោះទេ។ ប៉ុន្តែបុរី ដែលត្រូវបានកំណត់ច្បាស់លាស់ថាជាបុរី ពិតប្រាកដនោះគឺក្រោយពេលមានអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី រាល់បទបញ្ញត្តិពិសេស ទាក់ទងនឹងការគ្រប់គ្រងបុរីគឺ ត្រូវបានកំណត់ក្នុងអនុក្រឹត្យនោះ ផងដែរ។

ប៉ុន្តែអ្វីដែលចោទជាបញ្ហាឡើង គឺនៅត្រង់ថាបុរីដែលបង្កើតឡើងមួយចំនួន មិនទាន់ត្រឹមត្រូវតាម អ្វីដែលអនុក្រឹត្យបានកំណត់ឡើយ។ ថែមទៀតនោះ អ្នកទិញបុរីមួយចំនួន នៅតែមិនទាន់យល់ដឹងច្បាស់ពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន និងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីច្បាស់ឡើយ ដែលជាហេតុធ្វើឱ្យពួកគេក្លាយជាជនរងគ្រោះក្រោយពីទិញបុរីរួចហើយ។

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

ជាអនុសាសន៍ ដែលយើងលើកយកមកពិចារណាខាងលើ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី និងអ្នកទិញបុរី និងអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច គួរតែស្វែងយល់ពីដំណោះស្រាយពាក់ព័ន្ធមួយចំនួន ដើម្បីបញ្ជាស់នូវបញ្ហាដែលអាចកើតឡើង អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវតែ គោរពនូវបទប្បញ្ញតិច្បាប់អោយបានត្រឹមត្រូវ នឹងត្រូវធ្វើការរៀបចំ និងគ្រប់គ្រងបុរី ដោយម្មត់ចត់ និងមិនមានការកេងចំណេញហួសហេតុលើអ្នកទិញបុរី។ បន្ថែមទៀតនោះ អ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវមានទំនួលខុសត្រូវលើការសាងសង់បុរី ឱ្យប្រកបដោយស្តង់ដា និងសុវត្ថិភាពសម្រាប់អ្នកទិញ និងផ្តល់គ្រប់ព័ត៌មានដោយស្មោះត្រង់ទៅអចិតិជនផងដែរ។

ចំពោះអ្នកទិញវិញ ត្រូវស្វែងយល់ឱ្យបានច្បាស់ពីបុរីដែលខ្លួនមានបំណាងចង់ទិញ ថាមានលក្ខណៈស្របច្បាប់ និងមានអាជ្ញាបណ្ណត្រឹមត្រូវហើយឬនៅ។ ហើយអ្នកទិញ ត្រូវយល់ដឹងពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច របស់ខ្លួនឱ្យបានច្បាស់ដើម្បីកុំឱ្យមានហានិភ័យនៅថ្ងៃក្រោយ។

ចំណែកអាជ្ញាធរដែលមានសមត្ថកិច្ចទាក់ទងនឹងបុរី គួរតែពង្រឹងបន្ថែមនូវការតាមដានសិក្សាពីការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ស្នើសុំចុះបញ្ជីបុរី សាងសង់បុរី និងបញ្ចប់ការសាងសង់បុរី ដោយម៉ឺងម៉ាត់ម៉ត់ចត់ និងបង្កើតបន្ថែមនូវបទប្បញ្ញតិទាក់ទងនឹងការសាងសង់។

សរុបសេចក្តីមក យើងឃើញថា វិធានការនានានៃច្បាប់ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការអភិវឌ្ឍ និងការគ្រប់គ្រងបុរី ពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់ដល់ការរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ហើយបុគ្គលទាំងអស់ដែលពាក់ព័ន្ធគប្បី ស្វែងយល់ឱ្យច្បាស់ពីបញ្ហាដែលចោទឡើង និងស្វែងរកដំណោះស្រាយដ៏ប្រសើរមួយ។

ឯកសារពិគ្រោះ

ឯកសារពិគ្រោះ

- **បទដ្ឋានគតិយុត្ត**
  - ព្រះរាជក្រម ប្រកាសឱ្យប្រើរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៣
  - ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១
  - ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ប្រកាសឱ្យប្រើក្រមរដ្ឋប្បវេណីចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
  - ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦ ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១០
  - អនុក្រឹត្យលេខ៨៦ អនក្រ/បក ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧
  - អនុក្រឹត្យលេខ១២៦ អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩
  - អនុក្រឹត្យលេខ៣៩ អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១១
  - ប្រកាសលេខ៣២ ប្រក/សណ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងការដ្ឋានសំណង់ចុះថ្ងៃទី២០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០១
  - ប្រកាសលេខ៩៦៥សហវ.ប្រក ស្តីពី ការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២២០១៦
  - សេចក្តីសម្រេចលេខ០៥សសរ ស្តីពី ការកំណត់បរិបថនៃការពិនិត្យ និងសម្រេចលើពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី០៦ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០០៦
- **វចនានុក្រម**
  - វចនានុក្រមច្បាប់ រៀបចំឡើងដោយលោក ហ៊ីង ធីឫទ្ធិ បោះពុម្ពលើកទី៣ ឆ្នាំ២០១០
- **សៀវភៅច្បាប់**
  - ច្បាប់អចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ទិដ្ឋភាពជារួម រៀបរៀងដោយ East-West management Institute.Inc ឆ្នាំ២០១២

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

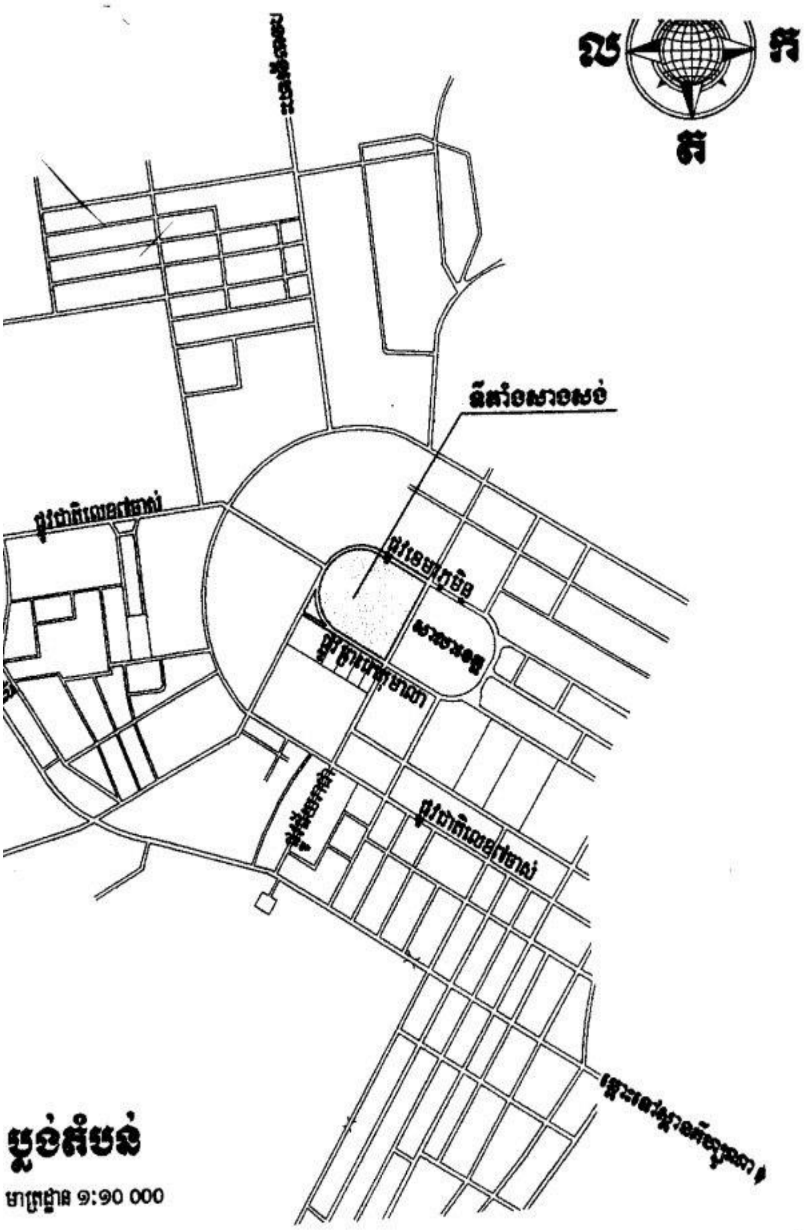
១.ប្លង់គំរូរបស់បុរី 1

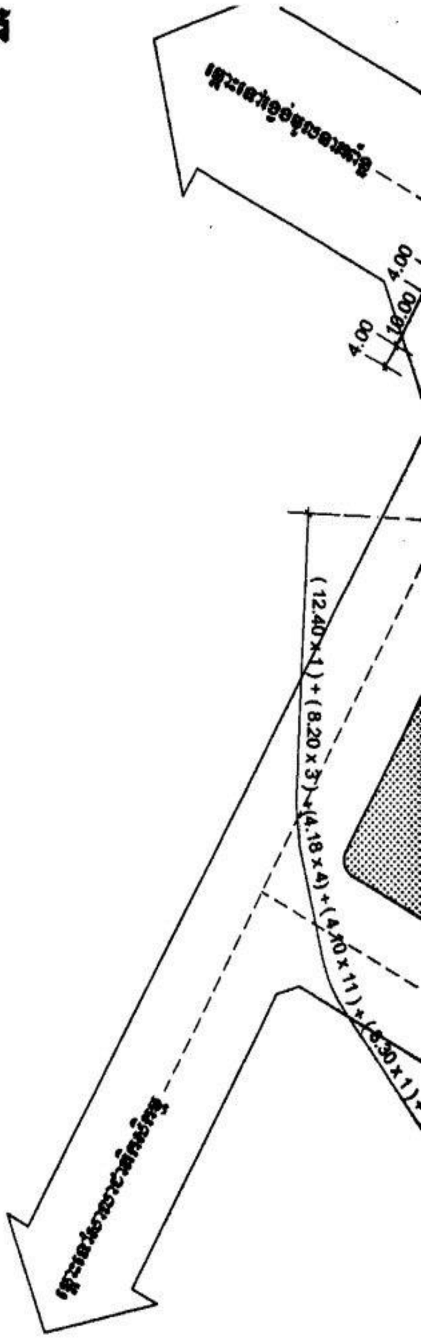
២.គំរូបែបបទស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដែលជាសមត្ថកិច្ចរបស់សាលាខេត្ត កំពង់ចាម 3

៣.អនុក្រឹត្យលេខ៣៩អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី 9

៤.អនុក្រឹត្យលេខ៨៦អនក្រ/ស្តីពី លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ 27

៥.ប្រកាសលេខ៩៦៥ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន.. 47





កំណត់សំគាល់

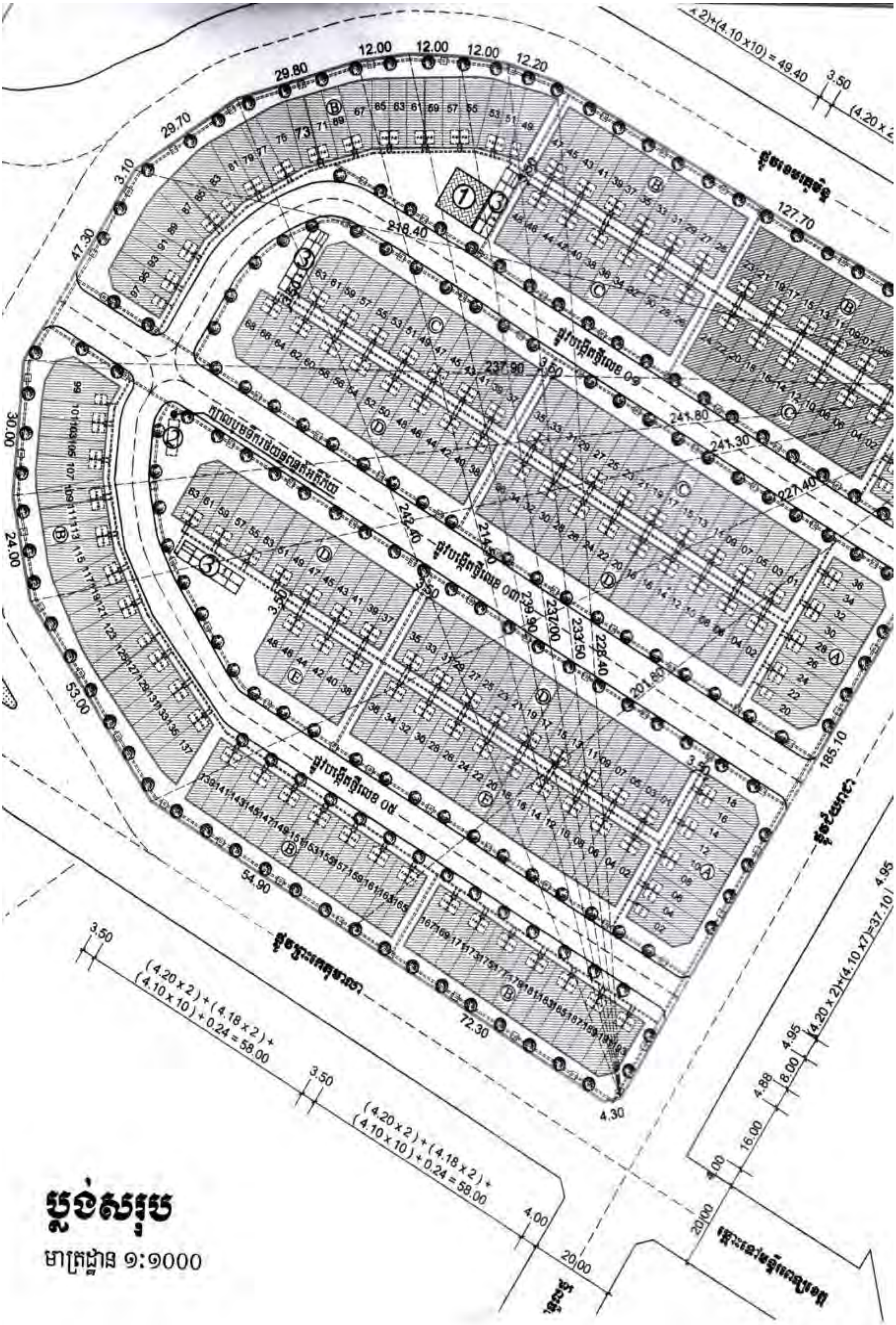
- ទីតាំងសាងសង់
- បរិវេណដីកាន់កាប់ដោយម្ចាស់សំណង់

① - កន្លែងដាក់គោកសំណល់

② - អាងស្តុកទឹកក្រោមដីសំរាប់ប្រព័ន្ធទឹកពន្លត់អគ្គីភ័យចំណុះ៣០ម៉ែត្រគូប

③ - ប្រព័ន្ធអាងប្រព្រឹត្តិកម្មសំណង់រាវ

Ⓐ Ⓑ Ⓒ Ⓓ Ⓔ ១៩ ប្លុក : ផ្ទះល្វែងទំហំ (៤.២០ម x ១៦.០០ម)+(៤.១០ x ១៦.០០)សរុប ២៧០ល្វែង



ប្លង់សរុប

មាត្រដ្ឋាន ១:១០០០

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា

លេខៈ 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 ស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីចំណីតាមបណ្តោយផ្លូវជាតិ 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 ។

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 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 លើកលែងតែមានបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ចែងផ្សេងពីនេះ ។

មាត្រា ៦.-

ក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរី ត្រូវតែជាក្បាលដីតែមួយ ដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ឬសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ។ ក្នុងករណីដែលក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរីមានច្រើនក្បាលដី អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវធ្វើការបង្រួមក្បាលដីឲ្យទៅជាក្បាលដីតែមួយជាមុនសិន លើកលែងតែក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរី មានផ្លូវសាធារណៈ និង/ឬផ្លូវទឹកដែលមានទទឹងយ៉ាងតិច ២ ម៉ែត្រឆ្លងកាត់ ។

ក្នុងករណីដែលក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់បុរី ស្ថិតនៅក្នុងឃុំ សង្កាត់ខុស១គ្នា ហើយក្បាលដីនៅជាប់គ្នា អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវធ្វើការបង្រួមក្បាលដីនៅក្នុងឃុំ សង្កាត់នីមួយៗដោយឡែកពីគ្នា ប៉ុន្តែអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវរក្សាទុកព្រំប្រទល់ រវាងឃុំ សង្កាត់ទាំងនោះ ជាលម្ហសាធារណៈស្របតាមបញ្ញត្តិនគរូបនីយកម្ម ។

ក្នុងករណី ដែលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត មានច្រើនប្រភេទលើប្លង់សរុបតែមួយ នៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនូវដីឡូត៍ ឬដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវស្នើសុំបំបែកក្បាលដីរបស់បុរីទៅជាដីឡូត៍ ទៅតាមប្រភេទនិងចំនួនដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់នីមួយៗផ្សេងទៀតស្របតាមប្លង់សរុបរបស់បុរី ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ។ ការបង្រួមក្បាលដី និងការបំបែកក្បាលដីត្រូវធ្វើឲ្យស្របតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។

មាត្រា ៧.-

មុននឹងស្នើសុំការសម្រេចលើប្លង់សរុបរបស់បុរី អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវពិគ្រោះយោបល់ឲ្យឯកភាពគ្នាជាមុនសិន ជាមួយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធ លើប្លង់សរុបរបស់បុរី ក្នុងគោលដៅធ្វើឲ្យស្របនឹងបទបញ្ជាទូទៅនៃការប្រើប្រាស់ដី ឬផែនការប្រើប្រាស់ដី ប្រសិនបើមាន ។

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី មិនអាចកែប្រែប្លង់សរុបរបស់បុរី ដែលបានសម្រេចជាផ្លូវការ ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់រួចហើយ នោះបានទេ ។ ការកែប្រែប្លង់សរុបរបស់បុរី អាចប្រព្រឹត្តទៅបានលុះត្រាតែមានការអនុញ្ញាត ពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បន្ទាប់ពីមានការយល់ព្រមពីកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត ដូចមានចែងក្នុងកថាខណ្ឌទី ៤ ចំណុច ខ នៃមាត្រា១២ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ។

ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃសំណង់លំនៅឋាន និង/ឬសំណង់អគារផ្សេងទៀត ត្រូវគោរពតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។

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 និងការទទួលខុសត្រូវរបស់កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន 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.-

នៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនូវដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ណាមួយ ឲ្យទៅជនដទៃ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវស្នើសុំបំបែកក្បាលដីទៅតាមប្រភេទនិងចំនួននៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី លើកលែងតែបុរីណាដែលបានសាងសង់ លើដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីបុគ្គលដទៃ ។

អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវប្រកាសប្រាប់អ្នកទិញនូវដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត អំពីប្រភេទក្បាលដី ដែលខ្លួនបានសាងសង់ជាបុរីថា ជាក្បាលដីកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ឬក្បាលដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពីអ្នកដទៃ ឬក្បាលដីជាប់បន្ទុកផ្សេងៗ ។

មាត្រា ១៤.-

មុននឹងប្រកាសលក់ឬជួលដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលសាងសង់ក្នុងបុរី អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវមានលិខិតបញ្ជាក់ពីសារធនភាព និងប្រភពហិរញ្ញប្បទានច្បាស់លាស់ពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។ លិខិតបញ្ជាក់នេះត្រូវចេញឲ្យអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីក្នុងអំឡុងពេល៣០(សាមសិប)ថ្ងៃ បន្ទាប់ពីបានទទួលពាក្យស្នើសុំ។

មាត្រា ១៥.-

នៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនូវដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាននិងដីសំណង់ផ្សេងទៀតណាមួយ ក្រៅពីក្បាលដីអគារសហកម្មសិទ្ធិ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវប្រគល់បណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ នៃក្បាលដីឲ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដើម្បីធ្វើលេខាចារឹកនិងរក្សាទុកជាឯកសារ ហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលើដីឡូត៍នីមួយៗ ជូនអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីជាជំនួសវិញ មុននឹងផ្ទេរទៅឲ្យអ្នកទិញ។

ទោះបីជា ក្បាលដីទាំងឡាយ ត្រូវបានបំបែកតាមមាត្រា១៣ និងកថាខណ្ឌទី ១ នៃមាត្រា១៥ នៃអនុក្រឹត្យនេះក្តី ក៏ក្បាលដីទាំងអស់ នៅតែមានក្នុងប្លង់សរុបរបស់បុរីដដែល ដោយកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ត្រូវគោរពតាមប្លង់សរុបរបស់បុរី។

មាត្រា ១៦.-

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

កម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀតនៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរី មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងលើដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ។

សិទ្ធិចាត់ចែងលើដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត របស់កម្មសិទ្ធិករ ដូចជាការលក់ ការដូរ ការជូល ប្រទានកម្ម ការបន្តមរតក ការជូលអចិន្ត្រៃយ៍ ការបង្កើតផលុបភោគ ការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំ ត្រូវអនុវត្តតាមគោលការណ៍ និងនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន ។

មាត្រា ២០.-

កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ត្រូវគោរពតាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ដែលកំណត់របៀបគ្រប់គ្រង និងវិធាននៃការថែទាំ ព្រមទាំងការបំពេញកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗទៀត ដែលច្បាប់បានកំណត់ ។

ជំពូកទី៤

យន្តការ និងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងអចលនវត្ថុផ្សេងទៀតនៅក្នុងបុរី

មាត្រា ២១.-

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ មានសមត្ថកិច្ចធ្វើការចុះបញ្ជី និងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ចំពោះលំនៅឋានដែលមានទម្រង់ជាចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ជូនកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតដែលមានក្នុងបុរី ។

មាត្រា ២២.-

ចំពោះលំនៅឋានដែលមានទម្រង់ជាចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវអនុវត្តតាមស្មារតីនៃអនុក្រឹត្យលេខ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

ចំពោះប្រភេទដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងៗទៀត ដែលមាននៅក្នុងបុរី ត្រូវចុះបញ្ជីតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តជាធរមាន ។

មាត្រា ២៣.-

ការបង្រួមក្បាលដីដូចមានចែងក្នុងមាត្រា៦ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី ។

រាល់ការបំបែកក្បាលដីទៅជាដីឡូតិ៍តាមប្រភេទ និងចំនួនដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់នីមួយៗ ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា១៣ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី ។

រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិលើដី និងលំនៅឋាននៅក្នុងបុរីត្រូវបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី និងបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាជូនរដ្ឋតាមច្បាប់កំណត់ ។

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 ឬជួសជុលផ្ទះល្វែង 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 និងរបងនៅក្នុងបរិវេណនៃតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ត្រូវចាត់ទុកជាទ្រព្យអវិភាគរបស់កម្មសិទ្ធិករ 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 [illegible] ឆ្នាំ ២០១១

សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន

កន្លែងទទួល :

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

កាលវិភាគបង់ប្រាក់តាមដំណាក់កាល

ដំណាក់កាល	បរិយាយ	ចំនួនភាគរយនៃការបង់ប្រាក់
១	ចុះកិច្ចសន្យា លក់- ទិញ	អតិបរមា ១០%
២	បញ្ចប់ការងារគ្រឹះ	អតិបរមា ១០%
៣	បញ្ចប់ការងារគ្រោង	អតិបរមា ១០%
៤	បញ្ចប់ការងាររៀបឥដ្ឋជញ្ជាំង	អតិបរមា ១០%
៥	បញ្ចប់ការងារដំបូល	អតិបរមា ១០%
៦	បញ្ចប់ការងារដំឡើងទ្វារ បង្អួច និងបំពាក់គ្រឿងអគ្គិសនី	អតិបរមា ៥%
៧	បញ្ចប់ការងារចំណតយានយន្ត ផ្លូវចេញ- ចូល និងការងារប្រព័ន្ធទឹកស្អាត និងទឹកស្អុយ	អតិបរមា ៥%
៨	បញ្ចប់ការងារសំណង់អគារទាំងមូល	អតិបរមា ២៥%
៩	ទទួលបានលិខិតបិទការដ្ឋាន (ដកប្រាក់តម្កល់ពីក្រសួង)	អតិបរមា ៥%
១០	ផ្ទេរសិទ្ធកាន់កាប់	អប្បបរមា ៥%
១១	បញ្ចប់កាតព្វកិច្ចលើការធានា	អប្បបរមា ៥%