

สารบัญ

หน้า

Law on Land Management,
Urban Planning and Construction

1

Sub Decree on Urbanization of
Capital City, Towns and Urban Areas

9

โครงการศึกษา วิเคราะห์ เปรียบเทียบและแปลกฎหมาย
ในกลุ่มประเทศอาเซียนในเรื่อง _____

กฎหมายว่าด้วยการผังเมืองเพื่อเตรียมความพร้อม
ในการเข้าสู่การเป็นประชาคมอาเซียน

การแปลกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

ราชอาณาจักรกัมพูชา

Law on Land Management,
Urban Planning and Construction

พระราชกฤษฎีกา/04NS94/10Aug94

บังคับใช้เมื่อ 24 พฤษภาคม ค.ศ. 1994

กฎหมายว่าด้วยการจัดการที่ดิน การผังเมืองและการก่อสร้าง

หมวด 1 : วัตถุประสงค์

มาตรา 1

กฎหมายว่าด้วยการจัดการที่ดิน การผังเมืองและการก่อสร้าง มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการก่อตั้ง
ของชุมชนในเขตเมืองและชนบททั่วราชอาณาจักรกัมพูชา ทั้งนี้ตามเจตนารมณ์ในการพัฒนาประเทศดังนี้

- เพื่อประโยชน์สาธารณะและประโยชน์ของบุคคล สิทธิส่วนบุคคล การปฏิบัติตามกฎหมาย
ระเบียบ และการกำกับดูแลการก่อสร้าง
- เพื่อให้การพัฒนาในเขตเมืองและชนบทเป็นไปอย่างสมดุลและสอดคล้องกับสภาพทาง
ภูมิศาสตร์รวมถึงลักษณะเฉพาะอื่นใดในพื้นที่นั้น
- เพื่อคงไว้ซึ่งคุณค่าในความสมบูรณ์ทางธรรมชาติและวัฒนธรรม โดยให้มีการพัฒนาทาง
ด้านเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว ไปพร้อมกับการรักษาคุณภาพของสิ่งแวดล้อม

มาตรา 2

ให้กฎหมายว่าด้วยการจัดการที่ดิน การผังเมืองและการก่อสร้างอยู่ภายใต้หลักกฎหมายว่าด้วย
กรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่ดิน ในกรณีที่กฎหมายที่ดินมีการแก้ไขเพิ่มเติม ให้แก้ไขเพิ่ม
เติมกฎหมายว่าด้วยการจัดการที่ดิน การผังเมืองและการก่อสร้างให้สอดคล้องกันด้วย

มาตรา 3

ให้จัดตั้งคณะกรรมการด้านการจัดการที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้างแห่งชาติ การกำหนด
หลักเกณฑ์เกี่ยวกับสมาชิกภาพ การแต่งตั้งคณะกรรมการ และการดำเนินงานของคณะกรรมการให้เป็นไป
ตามอนุบัญญัติ ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวมาข้างต้น

สำหรับเมืองหลวงกรุงพนมเปญ ให้มีคณะกรรมการด้านการจัดการที่ดิน การวางผังเมืองและการ
ก่อสร้างขึ้นโดยเฉพาะ ประกอบไปด้วยประธานของคณะกรรมการด้านการจัดการที่ดิน การวางผังเมืองและ
การก่อสร้างแห่งชาติ เป็นประธานกรรมการ ให้คณะกรรมการดังกล่าวประกอบไปด้วยผู้ว่าการกรุงพนมเปญ
รองผู้ว่าการกรุงพนมเปญ และผู้ทรงคุณวุฒิ คุณสมบัติอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิเป็นไป
ตามอนุบัญญัติ

ในระดับจังหวัดและเทศบาล ให้มีคณะอนุกรรมการด้านการจัดการที่ดิน การวางผังเมืองและการ
ก่อสร้าง ประกอบไปด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดหรือเทศบาลเป็นประธานกรรมการของคณะอนุกรรมการแต่ละ
คณะ โดยให้สมาชิกคณะอนุกรรมการดังกล่าว ประกอบด้วยตัวแทนจากจังหวัด และเทศบาล ทั้งนี้คุณสมบัติ
อำนาจหน้าที่ และที่มาของคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดหรือเทศบาล ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการด้าน
การจัดการที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้างแห่งชาติเห็นชอบ

หมวด 2 : เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง

มาตรา 4

ในการจัดการเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดการที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้างให้จำแนกตามแต่ละกรณี โดยพิจารณาไปตามเงื่อนไขเฉพาะของที่ดินในแต่ละจังหวัด เทศบาล และเขตนั้นๆ ภายใต้เจตนารมณ์ที่มุ่งคุ้มครองมรดกของชาติ สิ่งแวดล้อม และทรัพยากรธรรมชาติไปพร้อมกับการพัฒนาเศรษฐกิจ

มาตรา 5

ให้คณะกรรมการด้านการจัดการที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้างแห่งกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการด้านการจัดการที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้างของแต่ละจังหวัดและเทศบาลมีหน้าที่จัดทำแผนแม่บทเพื่อการพัฒนา ทั้งนี้เพื่อการจัดระเบียบและพัฒนาเมือง จังหวัด และเทศบาลของตน และให้คณะกรรมการด้านการจัดการที่ดิน การวางผังเมือง และการก่อสร้างแห่งชาติมีอำนาจพิจารณาอนุมัติแผนแม่บทเพื่อพัฒนานั้น ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในอนุบัญญัติ

เพื่อคุ้มครองมรดกของชาติและสิ่งแวดล้อม และก่อให้เกิดการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจในท้องถิ่นใดๆ ตามที่คณะรัฐมนตรีจะกำหนดขึ้น ให้คณะกรรมการด้านการจัดการที่ดิน การผังเมืองและการก่อสร้างแห่งชาติมีหน้าที่จัดทำแผนแม่บทสำหรับพื้นที่นั้นเป็นการเฉพาะ และให้ยื่นแผนแม่บทต่างๆ ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติ

หมวด 3 : ผังแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

มาตรา 6

ให้มีการจัดทำแผนแม่บทเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับเมืองหลวง, จังหวัด และเทศบาลแต่ละแห่ง และให้ภาครัฐและเอกชนปฏิบัติตามผังแม่บทอย่างเคร่งครัดในการดำเนินการก่อสร้าง

มาตรา 7

ในแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น ให้แสดงพื้นที่ที่สงวนไว้สำหรับการป้องกันประเทศ, การเกษตร, การพาณิชย์, การอุตสาหกรรม, การหัตถกรรม, วัฒนธรรม, การท่องเที่ยว, ศาสนา และการจัดการเพื่อสาธารณประโยชน์ใดๆ โดยให้แสดงไว้อย่างชัดเจน และให้แผนแม่บทดังกล่าวกำหนดความเป็นไปได้ในการดำเนินการก่อสร้างด้วย

มาตรา 8

แผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินต้องสอดคล้องและเป็นไปตามแผนแม่บทเพื่อการพัฒนาตามมาตรา 5 แห่งกฎหมายฉบับนี้

มาตรา 9

ให้แผนแม่บทเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับเมืองหลวง จังหวัดและเทศบาลแต่ละแห่ง ต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการด้านการจัดการที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้างแห่งเมืองหลวง หรือจากคณะกรรมการด้านการจัดการที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้างของจังหวัดหรือเทศบาลแล้วแต่กรณี ตามพื้นที่ของตนเสียก่อนแล้วจึงเสนอให้คณะกรรมการด้านการจัดการที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้างแห่งชาติ พิจารณาอนุมัติอีกครั้งตามลำดับ ทั้งนี้ให้ภาครัฐและเอกชนปฏิบัติตามแผนแม่บทการใช้

ประโยชน์ที่ดินอย่างเคร่งครัด

มาตรา 10

รัฐบาลจะกำหนดบทบัญญัติพิเศษและวิธีการทางผังเมืองเพื่อคุ้มครองและสนับสนุนสถานที่หรือวัตถุที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ซึ่งมีคุณค่าทางโบราณคดี ประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม ความสวยงาม (ศิลปะ) หรือทางศิลปกรรมก็ได้ รายการโบราณวัตถุที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้และสถานที่ซึ่งมีคุณค่าดังกล่าว ให้กำหนดไว้ในอนุบัญญัติ ทั้งนี้การปรับเปลี่ยน การปฏิรูป และการจัดการกับวัตถุที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้และสถานที่ซึ่งมีคุณค่า ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองมรดกของชาติ

ให้กำหนดบทบัญญัติพิเศษเกี่ยวกับวิธีการทางผังเมืองเพื่อการคุ้มครองและสนับสนุนสถานที่ซึ่งมีคุณค่า หรือวัตถุที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ซึ่งมีคุณค่าทางโบราณคดี ประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม ความสวยงาม หรือทางศิลปกรรมนั้นไว้ในแผนแม่บทสำหรับการจัดการที่ดิน การวางผังเมืองและการพัฒนา และในแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและการก่อสร้าง

ให้รัฐบาลออกอนุบัญญัติสำหรับรายการวัตถุที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ซึ่งมีคุณค่าทางโบราณคดี ประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม และทางศิลปกรรม ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดการกับวัตถุที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้นั้น เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองมรดกของชาติ

หมวด 4 : การดำเนินงานและการก่อสร้าง

มาตรา 11

การดำเนินการสำรวจใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อคุณค่าทางโบราณคดีต้องได้รับอนุญาตจากรัฐบาลเสียก่อน

ในกรณีที่ค้นพบวัตถุที่มีคุณค่าหรือทางโบราณคดีหรือประวัติศาสตร์ระหว่างการก่อสร้าง ให้ผู้ควบคุมดูแลการก่อสร้างมีหน้าที่รายงานการค้นพบนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งให้หยุดการก่อสร้างทันทีภายหลังจากที่ได้รับการรายงานดังกล่าว

มาตรา 12

ห้ามมิให้บุคคลหรือสถาบันของเอกชนหรือหน่วยงานภาครัฐใดๆ ดำเนินการก่อสร้างบนพื้นที่สาธารณะประโยชน์หรือที่ดินดังต่อไปนี้

- อ่างเก็บน้ำและเขื่อน
- เขตสงวนสำหรับท่าเรือและเขตป่าไม้
- โบราณสถานและพื้นที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์
- สวนหย่อม สวนสาธารณะ และพื้นที่สำหรับการพัฒนา
- ที่ดินที่สงวนไว้สำหรับการสร้างถนนหรือไหล่ทาง, พื้นที่สำหรับการก่อสร้างทางรถไฟและสนามบิน
- แม่น้ำ ทะเล และลำธาร รวมถึงชายฝั่ง

ให้กำหนดเงื่อนไขสำหรับการจัดการเขตพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น และเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการก่อสร้างโครงสร้างเบาและสิ่งก่อสร้างชั่วคราวขนาดเล็กในอนุบัญญัติ

มาตรา 13

การดำเนินการก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดเขตปกครอง การขยายความเป็นชุมชนเมือง การก่อสร้างและแผนแม่บทตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 4 และมาตรา 5 แห่งกฎหมายฉบับนี้

มาตรา 14

งานก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ การปรับปรุงอาคาร ต้องได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานผู้มีอำนาจทุกครั้ง ทั้งนี้การขออนุญาตต้องแนบเอกสารและแบบที่มีนัยสำคัญมาพร้อมกับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าวด้วย หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตตามมาตรานี้เป็นไปตามอนุบัญญัติ

มาตรา 15

ให้สถานศึกษา กัมพูชาผู้มีคุณวุฒิการศึกษาด้านสถาปัตยกรรม หรือ บุคคลที่ได้รับการรับรองจากหน่วยงานผู้มีอำนาจ เป็นผู้จัดเตรียมเอกสารสำคัญและแบบสำหรับแนบกับคำร้องขออนุญาตก่อสร้าง

ทั้งนี้คุณสมบัติและการตรวจสอบคุณสมบัติของสถานศึกษาหรือบุคคลดังกล่าวให้เป็นไปตามอนุบัญญัติ

มาตรา 16

ให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ได้รับมอบอำนาจเป็นผู้ยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้าง ทั้งนี้ให้แนบเอกสารสิทธิ์ที่ดินของเจ้าของมาพร้อมกันด้วย

มาตรา 17

ห้ามออกใบอนุญาตก่อสร้าง เมื่อพิจารณาแล้วปรากฏว่าเอกสารหรือแบบที่แนบมาไม่เป็นไปตามกับแผนแม่บท และแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและการก่อสร้าง

ในกรณีที่การก่อสร้างใดจะส่งผลกระทบต่อความมั่นคง สิ่งแวดล้อม สุขภาวะ หรืองานก่อสร้างหรือทรัพย์สินใด อันมีคุณค่าทางโบราณคดี, ทางประวัติศาสตร์ ทางวัฒนธรรม ทางสุนทรียศาสตร์ ทางศิลปกรรม หรือทางทรัพยากรธรรมชาติ ให้ปฏิเสธคำร้องขออนุญาตก่อสร้างนั้น

ในกรณีที่โครงการใดไม่มีระบบสาธารณสุขปกคลุม หรือ มีแต่ไม่เพียงพอ ให้ปฏิเสธคำร้องขออนุญาตก่อสร้างนั้น

มาตรา 18

ในกรณีที่ไม่มีแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและการก่อสร้าง ให้หน่วยงานระดับจังหวัดหรือเทศบาลมีอำนาจตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาคำร้องและออกใบอนุญาตก่อสร้าง

มาตรา 19

สำหรับการก่อสร้างระบบสาธารณสุขปกคลุมผู้ขออนุญาตต้องได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานที่มีอำนาจก่อนดำเนินงาน

การออกใบอนุญาตดังกล่าวต้องออกเพื่อการก่อสร้างอันเป็นงานก่อสร้างระบบสาธารณสุขปกคลุมเท่านั้น

การออกใบอนุญาตดังกล่าวต้องไม่กระทบต่อแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพแวดล้อมทาง
ธรรมชาติ หรือประโยชน์โดยรวมของพื้นที่บริเวณนั้น

มาตรา 20

งานก่อสร้างที่ดำเนินการโดยนักลงทุนบนที่ดินของรัฐตามสัญญาของรัฐ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐ
เมื่อสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว

มาตรา 21

เจ้าพนักงานของรัฐผู้ใดปฏิเสธการพิจารณาคำร้องขออนุญาตก่อสร้าง หรือเพิกเฉยไม่ทำการออกใบ
อนุญาตก่อสร้าง เป็นระยะเวลาเกิน 45 วัน โดยไม่มีเหตุอันควรภายใต้กฎหมายฉบับนี้ เจ้าพนักงานผู้นั้นต้อง
ระวางโทษตามบทบัญญัติของกฎหมาย

การลงโทษดังกล่าวให้มีผลบังคับต่อเจ้าหน้าที่ ผู้มีหน้าที่พิจารณาอนุญาตและออกใบอนุญาตก่อสร้าง
ที่ไม่ปฏิบัติตามข้อบัญญัติแห่งกฎหมายนี้

ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลการก่อสร้างไม่สั่งให้หยุดการก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามใบอนุญาตก่อสร้าง
เจ้าหน้าที่ผู้นั้นต้องระวางโทษ

การลงโทษทางวินัยต่อเจ้าหน้าที่ดังกล่าว ให้เป็นไปตามกฎหมายการปกครอง

ผู้รับเหมาก่อสร้างที่ไม่ปฏิบัติตามใบอนุญาตก่อสร้าง ต้องรื้อถอนงานก่อสร้างภายใน 30 วัน นับแต่
วันที่ได้รับคำสั่งจากทางการ

เจ้าพนักงานที่สมรั่วมคิดจะต้องถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย

ในช่วงเวลาที่มีการฝ่าฝืนกฎหมาย ให้หยุดงานก่อสร้างตามระเบียบ และดำเนินการยึดอุปกรณ์-วัสดุ
ก่อสร้างอื่นตามคำสั่งของศาล ในกรณีที่ผู้รับเหมาก่อสร้างได้รับความเสียหาย ที่ไม่ได้เกิดจากความผิดของ
ตน ให้ผู้รับเหมาก่อสร้างยื่นคำฟ้องต่อศาล เพื่อขอรับค่าชดเชยได้

มาตรา 22

ก่อนดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ ให้เจ้าของสิ่งก่อสร้างนั้นยื่นคำร้องเพื่อขออนุญาตรื้อถอน
ต่อหน่วยงานที่มีอำนาจ

กระบวนการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามอนุบัญญัติ

ให้ยกคำร้องขออนุญาตรื้อถอน เมื่อการรื้อถอนนั้นมีผลกระทบต่อสังคม, ประเด็นทางด้านเทคนิค และ
ประเด็นอื่นที่รัฐกำหนด

มาตรา 23

บทบัญญัติใดที่บังคับใช้ก่อนกฎหมายว่าด้วยการจัดการที่ดิน การผังเมืองและการก่อสร้าง อันมีเนื้อหาขัดหรือแย้งกับกฎหมายฉบับนี้ ให้ถือเป็นอันยกเลิกและสิ้นผล

กฎหมายนี้ มีผลบังคับใช้โดยความเห็นชอบของสภานิติบัญญัติ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม ค.ศ.1994 ซึ่งผ่านการพิจารณาร่างครั้งที่ 2 ในการประชุมเพื่อพิจารณาร่างกฎหมายของสภานิติบัญญัติ

รักษาการแทนประธานสภานิติบัญญัติ

ลอย ชิมจีเซียง

โครงการศึกษา วิเคราะห์ เปรียบเทียบและแปลกฎหมาย
ในกลุ่มประเทศอาเซียนในเรื่อง _____

กฎหมายว่าด้วยการผังเมืองเพื่อเตรียมความพร้อม
ในการเข้าสู่การเป็นประชาคมอาเซียน

การเปลกฏหมายว่าด้วยการพฐเมือง

ราชอาณาจักรกรมพฐา

Sub Decree on
Urbanization of The Capital City,
Towns and Urban Areas

ราชอาณาจักรกัมพูชา ชาติ ศาสนา พระมหากษัตริย์

รัฐบาลแห่งราชอาณาจักรกัมพูชา
หมายเลข 42...ANK/BK

อนุบัญญัติ ว่าด้วย การสร้างเมืองหลวง เมือง และพื้นที่ชุมชนเมือง รัฐบาลแห่งราชอาณาจักรกัมพูชา

- โดยที่ เป็นไปตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรกัมพูชา
- ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชกฤษฎีกาเลขที่ NS/RKT/0913/903 ลงวันที่ 24 กันยายน ค.ศ. 2013 ว่าด้วยการจัดตั้งรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรกัมพูชา
- ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายเลขที่ 02/NS/94 ลงวันที่ 20 กรกฎาคม ค.ศ. 1994 เพื่อบังคับใช้กฎหมายที่ว่าด้วยการจัดตั้งและหน้าที่ของคณะรัฐมนตรี
- ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายเลขที่ 04/NS/94 ลงวันที่ 10 สิงหาคม ค.ศ. 1994 เพื่อบังคับใช้กฎหมายที่ว่าด้วยการจัดการที่ดิน การสร้างเมือง และการก่อสร้าง
- ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายเลขที่ NS/RKM/0699/09 ลงวันที่ 23 มิถุนายน ค.ศ. 1999 เพื่อบังคับใช้กฎหมายที่ว่าด้วยการจัดตั้งกระทรวงการจัดการที่ดิน การสร้างเมือง และการก่อสร้าง
- ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายเลขที่ NS/RKM/0301/05 ลงวันที่ 19 มีนาคม ค.ศ. 2001 เพื่อบังคับใช้กฎหมายที่ว่าด้วยการจัดการชุมชน/อำเภอ
- ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายเลขที่ NS/RKM/0801/14 ลงวันที่ 30 สิงหาคม ค.ศ. 2001 เพื่อบังคับใช้กฎหมายที่ดิน
- ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายเลขที่ NS/RKM/0508/017 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม ค.ศ. 2008 เพื่อบังคับใช้กฎหมายที่ว่าด้วยการจัดการเมืองหลวง จังหวัด เทศบาล อำเภอ และการปกครองส่วนท้องถิ่น
- ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชกฤษฎีกาเลขที่ NS/RKT/0512/463 ลงวันที่ 26 พฤษภาคม ค.ศ. 2012 ว่าด้วยการจัดตั้งคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติ
- ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชกฤษฎีกาเลขที่ NS/RKT/0314/373 ลงวันที่ 29 มีนาคม ค.ศ. 2014 ว่าด้วยการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 2 และมาตรา 5 ของพระราชกฤษฎีกาเลขที่ NS/RKT/0512 / 463 ลงวันที่ 26 พฤษภาคม ค.ศ. 2012 ว่าด้วยการจัดตั้งคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติ
- ไม่ขัดหรือแย้งกับอนุบัญญัติเลขที่ 14 ANK/BK ลงวันที่ 3 มีนาคม ค.ศ. 1998 ว่าด้วยการจัดตั้งและกำหนดหน้าที่ของกระทรวงการสาธารณสุขและคมนาคม

- ไม่ขัดหรือแย้งกับอนุบัญญัติเลขที่ 62 ANK/BK ลงวันที่ 20 กรกฎาคม ค.ศ. 1999 ว่าด้วยการจัดตั้งและกำหนดหน้าที่ของกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง
- ไม่ขัดหรือแย้งกับอนุบัญญัติเลขที่ 118 ANK/BK ลงวันที่ 7 ตุลาคม ค.ศ. 2005 ว่าด้วยการจัดการที่ดินของรัฐ
- ไม่ขัดหรือแย้งกับอนุบัญญัติเลขที่ 72 ANK/BK ลงวันที่ 5 พฤษภาคม ค.ศ. 2009 ว่าด้วยวิธีการวางแผนการใช้ที่ดินสำหรับชุมชน/อำเภอ
- ไม่ขัดหรือแย้งกับอนุบัญญัติเลขที่ 197 ANK/BK ลงวันที่ 23 พฤศจิกายน ค.ศ. 2009 ว่าด้วยการจัดการที่ดินในกรณีที่มีการสร้างถนนและทางรถไฟสาธารณะในราชอาณาจักรกัมพูชา
- ไม่ขัดหรือแย้งกับอนุบัญญัติเลขที่ 77 ANK/BK ลงวันที่ 7 มิถุนายน ค.ศ. 2012 ว่าด้วยการจัดตั้งคณะกรรมการจัดการที่ดินและการผังเมืองในระดับเมืองหลวง จังหวัด เทศบาล อำเภอ และเขต
- ไม่ขัดหรือแย้งกับอนุบัญญัติเลขที่ 109 ANK/BK ลงวันที่ 18 มีนาคม ค.ศ. 2013 ว่าด้วยการจัดระบบและวิธีการตั้งชื่อหรือกำหนดหมายเลขถนน และการเปลี่ยนชื่อหรือหมายเลขถนน
- ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การสร้างเมือง และการก่อสร้าง ร้องขอ

จึงได้ตราอนุบัญญัตินี้ขึ้นดังต่อไปนี้

หมวด 1 บททั่วไป

มาตรา 1

อนุบัญญัตินี้มุ่งที่จะทำให้มี

- คุณภาพ ประสิทธิภาพ ความยั่งยืน และความเท่าเทียมกันในการสร้างเมือง
- การป้องกันสิทธิ ประโยชน์สาธารณะและประโยชน์ส่วนบุคคลในการพัฒนา การอนุรักษ์ และการก่อสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ
- การส่งเสริมคุณค่าทางวัฒนธรรม การพัฒนาพื้นที่สีเขียว และการบรรเทาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ รวมถึงเพิ่มมาตรการป้องกันภัยธรรมชาติ
- การพิจารณาถึงความปลอดภัย สวัสดิการ และความสะอาดสบายสำหรับประชาชนทุกคน รวมถึงบุคคลทุพพลภาพ ผู้สูงอายุและเด็ก

ตรา 2

อนุบัญญัติฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ในการบังคับใช้กฎหมายสำหรับการสร้างเมืองภายในเขตเมืองหลวง เทศบาล และพื้นที่ชุมชนเมืองในราชอาณาจักรกัมพูชา เพื่อให้ได้มาซึ่งการพัฒนาดังต่อไปนี้

- ให้มีการใช้พื้นที่อย่างเหมาะสมในการสร้างที่อยู่อาศัย การจ้างงาน การศึกษา การพักผ่อนหย่อนใจ และการเดินทางอันจะส่งผลดีต่อสุขภาพ ความสวยงามของเมือง ความปลอดภัย ความเป็นระเบียบ และความสะอาดสบาย

- ส่งเสริมการพัฒนาทางสังคมและเศรษฐกิจ การป้องกันสภาพแวดล้อม การป้องกันราชอาณาจักร ความมั่นคงทางอาหาร และการอนุรักษ์สมบัติทางวัฒนธรรม
- ส่งเสริมคุณภาพและประสิทธิภาพในการปรับปรุง พัฒนา และป้องกันโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะ ในเขตเมืองหลวง เทศบาล และพื้นที่ชุมชนเมือง
- สร้างความสมดุลระหว่างการพัฒนาและการอนุรักษ์ รวมถึงความเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ชุมชนเมือง และพื้นที่ชนบท ตามลักษณะทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่ในแต่ละภูมิภาค
- สร้างแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน ซึ่งสามารถนำไปสู่การพัฒนาเมืองหลวง เทศบาล และพื้นที่ชุมชนเมือง ซึ่งสามารถเห็นผลได้อย่างประจักษ์

มาตรา 3

อนุบัญญัตินี้ ใช้บังคับสำหรับพื้นที่ของรัฐ ที่เป็นเขตพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ราชการ รวมถึงพื้นที่เอกชนในเขตเมืองหลวง เทศบาล และพื้นที่ชุมชนเมืองในราชอาณาจักรกัมพูชา แต่ไม่รวมถึงพื้นที่อนุรักษ์พิเศษซึ่งอยู่ในบังคับของกฎหมายเฉพาะ

มาตรา 4

การกำหนดคำนิยามศัพท์ทางเทคนิคที่ใช้ในอนุบัญญัตินี้ปรากฏอยู่ในอภิธานศัพท์ตามเอกสารแนบท้ายอนุบัญญัตินี้

หมวด 2

หลักการ

มาตรา 5

หลักการในการสร้างเมืองให้เป็นไปตามข้อปฏิบัติดังต่อไปนี้

- การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย
- สอดคล้องกับหลักการกระจายอำนาจและการแบ่งอำนาจปกครอง
- สอดคล้องกับการตัดสินใจตามลำดับขั้นและมีการตรวจสอบ 2 ทาง (ล่างขึ้นบน/บนลงล่าง)
- มีการประสานความร่วมมือกับผู้เชี่ยวชาญและผู้มีอำนาจในท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- ใช้การวางผังกายภาพเป็นพื้นฐานในการพัฒนาเมือง การอนุรักษ์เมือง การพัฒนาที่ดิน การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และการก่อสร้างสิ่งก่อสร้างทุกประเภท รวมถึงการบูรณาการที่จะทำให้การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์อันจะก่อให้เกิดประสิทธิภาพ ความยั่งยืน ความสมดุล และความเท่าเทียม

หมวด 3

กลไก อำนาจ และหน้าที่

มาตรา 6

กลไกในการพัฒนาแผนการจัดการที่ดิน แผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และ แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับชาติและระดับรอง ได้แก่

1. ในระดับชาติ ให้มีคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองระดับชาติ ซึ่งมีหน้าที่พัฒนาแผนการจัดการที่ดินของชาติและภูมิภาค

2. ในระดับรอง ให้มี

- คณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองในระดับเมืองหลวง ซึ่งมีหน้าที่ริเริ่มการพัฒนาแผนแม่บทและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับเมืองหลวง
- คณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองในระดับจังหวัด ซึ่งมีหน้าที่ริเริ่มการพัฒนาแผนแม่บทและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับจังหวัด
- คณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองในระดับเทศบาล ซึ่งมีหน้าที่ริเริ่มการพัฒนาแผนแม่บทและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับเทศบาล
- คณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองในระดับอำเภอ ซึ่งมีหน้าที่ริเริ่มการพัฒนาแผนแม่บทและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับอำเภอ
- คณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองในระดับการปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งมีหน้าที่ริเริ่มการพัฒนาแผนแม่บทและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับชั้น*
**คำอธิบายจากผู้แปล: ชั้นนี้ เทียบเท่ากับการปกครองระดับเขตของไทย*
- สภาชุมชน ซึ่งมีหน้าที่ริเริ่มการพัฒนาแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับชุมชน

ให้หน่วยงานในระดับรองที่กล่าวถึงข้างต้น ร่วมมือกับคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองระดับชาติ เพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาบนพื้นฐานของประชาธิปไตยตามการพัฒนาผังกายภาพภายใต้เขตการปกครองนั้น

มาตรา 7

กลไก อำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติให้อยู่ภายใต้บังคับของพระราชกฤษฎีกาเลขที่ NS/RKT/0512/463 ลงวันที่ 26 พฤษภาคม ค.ศ. 2012 ว่าด้วยการจัดตั้งคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติ และพระราชกฤษฎีกาเลขที่ NS/RKT/0314/373 ลงวันที่ 29 มีนาคม ค.ศ. 2014 ว่าด้วยการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 2 และมาตรา 5 ของพระราชกฤษฎีกาเลขที่ NS/RKT/0512/463 ลงวันที่ 26 พฤษภาคม ค.ศ. 2012 ว่าด้วยการจัดตั้งคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติ

มาตรา 8

กลไก อำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองในระดับเมืองหลวง จังหวัด เทศบาล อำเภอและชั้น ให้อยู่ภายใต้บังคับของอนุบัญญัติเลขที่ 77ANK/BK ลงวันที่ 7 มิถุนายน ค.ศ. 2012 ว่าด้วยการจัดตั้งคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองในระดับเมืองหลวง จังหวัด เทศบาล อำเภอ และชั้น

มาตรา 9

กลไก อำนาจ หน้าที่ และวิธีการกำหนดแผนการใช้พื้นที่ในระดับชุมชน ให้อยู่ภายใต้บังคับของอนุบัญญัติเลขที่ 72 ANK/BK ลงวันที่ 5 พฤษภาคม ค.ศ. 2009 ว่าด้วยวิธีการวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน

หมวด 4 การวางผังกายภาพและขั้นตอน การวางผังกายภาพ

ส่วน 1 การวางผังกายภาพ

มาตรา 10

การวางผังกายภาพประกอบด้วย

1. แผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดิน
2. แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน
3. ผังรายละเอียด

มาตรา 11

แผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีขอบเขตงานอย่างน้อยดังนี้

1. การเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล ให้มีการรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพ ข้อมูลทางเศรษฐกิจศาสตร์ ข้อมูลทางสังคม ข้อมูลทางสิ่งแวดล้อม ข้อมูลทางด้านประชากร และข้อมูลจากการสำรวจ
2. การกำหนดวิสัยทัศน์ ให้มีการศึกษาและกำหนดวิสัยทัศน์สำหรับการพัฒนาและการอนุรักษ์อย่างน้อย 15 ปี ในระดับเทศบาล อำเภอและจังหวัด และอย่างน้อย 20 ปีสำหรับเมืองหลวง

3. การกำหนดยุทธศาสตร์ ให้มีการศึกษาและกำหนดยุทธศาสตร์ในการพัฒนาและการอนุรักษ์เพื่อสร้างวิสัยทัศน์ เช่น

- ยุทธศาสตร์ในการพัฒนาและการอนุรักษ์ของเทศบาล
- ยุทธศาสตร์ในการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ยุทธศาสตร์ในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน
- ยุทธศาสตร์ในการพัฒนาเศรษฐกิจ
- ยุทธศาสตร์ในการพัฒนาสังคม
- ยุทธศาสตร์ในการป้องกันสิ่งแวดล้อมและการควบคุมของเสีย
- ยุทธศาสตร์ในการป้องกันภัยธรรมชาติ

4. การร่างแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบด้วย

4.1 แผนจากข้อมูลสถานการณ์ปัจจุบัน

- ผังแสดงตำแหน่งพื้นที่
- ผังแนวเขตแดนสำหรับการจัดเตรียมแผนแม่บทการใช้ประโยชน์พื้นที่หรือแผนการใช้พื้นที่
- ผังเกี่ยวกับความหนาแน่นของประชากร
- ผังเกี่ยวกับประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ผังเกี่ยวกับโครงข่ายถนนและการคมนาคม
- ผังเกี่ยวกับพื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียว
- แผนเกี่ยวกับแนวโน้มการขยายเขตเทศบาล
- แผนเกี่ยวกับการควบคุมของเสียที่เป็นของแข็ง
- แผนเกี่ยวกับการควบคุมของเสียที่เป็นของเหลว

4.2 แผนอนาคตที่อ้างอิงตามวิสัยทัศน์ ได้แก่

- แผนผังตามแนวเขตแดนสำหรับการจัดเตรียมแผนแม่บทการใช้ประโยชน์พื้นที่หรือแผนการใช้พื้นที่
- ผังเกี่ยวกับความหนาแน่นของประชากร
- ผังเกี่ยวกับประเภทของการใช้ประโยชน์
- ผังเกี่ยวกับโครงข่ายถนนและการคมนาคม
- ผังเกี่ยวกับพื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียว
- แผนโครงการขยายเขตเทศบาล
- แผนเกี่ยวกับการควบคุมของเสียที่เป็นของแข็ง
- แผนเกี่ยวกับการควบคุมของเสียที่เป็นของเหลว

5. แนวทางการบังคับใช้และการจัดการด้านการพัฒนา ควรจัดให้มีรายการของโครงการ และแผนดำเนินการที่เป็นไปตามลำดับความจำเป็น ในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว โดยให้สอดคล้องกับแนวทางการบังคับใช้และการจัดการการพัฒนา การอนุรักษ์ และการก่อสร้าง

6. เอกสารเพิ่มเติมอื่นใด (ถ้ามี)

7. ให้มีการรวบรวมเอกสารทั้งหมดไว้ในรายงานทางเทคนิค

ให้แนบแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินไปกับแผนดำเนินการพัฒนาและการอนุรักษ์ในเขตเทศบาล โดยให้ลำดับความสำคัญในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว

ให้แนบแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองหลวงที่ออกเป็นอนุบัญญัติ

ให้แนบแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองและพื้นที่ชุมชนเมืองที่บังคับใช้ ตามที่ประธานคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติอนุมัติ

มาตรา 12

แผนผังการใช้ประโยชน์พื้นที่ ให้มีขอบเขตของงานอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การเก็บและการวิเคราะห์ข้อมูล ซึ่งประกอบไปด้วยข้อมูลทางกายภาพ การสร้างเมือง การใช้ที่ดิน การก่อสร้าง การสร้างที่อยู่อาศัย เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและรูปภาพ

2. การกำหนดยุทธศาสตร์ ให้กำหนดยุทธศาสตร์ตามแผนแม่บท

3. การร่างแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ประกอบด้วย

3.1 แผนผังจากข้อมูลสถานการณ์ปัจจุบัน

- ผังแนวเขตแดนสำหรับการจัดเตรียมแผนแม่บทการใช้ประโยชน์พื้นที่หรือผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ผังเกี่ยวกับความหนาแน่นของประชากร
- ผังเกี่ยวกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ผังเกี่ยวกับพื้นที่ในการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ผังเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานและการบริการสาธารณะ
- ผังเกี่ยวกับพื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียว
- อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ผิวในการก่อสร้างและแปลงที่ดิน
- ผังเกี่ยวกับดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- แผนผังเกี่ยวกับพื้นที่ ที่ใช้ในการก่อสร้างและแนวทางการก่อสร้าง
- แผนผังเกี่ยวกับความสูงของสิ่งปลูกสร้าง

3.2 ให้แผนผังอนาคตประกอบด้วย

- ผังเกี่ยวกับความหนาแน่นของประชากร
- ผังเกี่ยวกับพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ผังเกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐานและการบริการสาธารณะ
- แผนผังเกี่ยวกับพื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียว
- อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ผิวในการก่อสร้างและแปลงที่ดิน
- ผังเกี่ยวกับดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ผังเกี่ยวกับพื้นที่ที่ใช้ในการก่อสร้างและแนวทางการก่อสร้าง
- ผังเกี่ยวกับความสูงของสิ่งปลูกสร้าง

4. การบังคับใช้กฎหมายสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดิน การจัดการการพัฒนา การอนุรักษ์ และประเภทของการก่อสร้างทุกชนิด

5. เอกสารและเอกสารแนบ

แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับเมืองหลวง ที่ออกเป็นอนุบัญญัติ

แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับเทศบาลที่ประธานคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติอนุมัติ

มาตรา 13

ผังรายละเอียด ให้มีขอบเขตงานอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลซึ่งเป็นข้อมูลอ้างอิงจากแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2. ให้การร่างผังเมืองที่มีรายละเอียดประกอบด้วย

- ผังแสดงตำแหน่งของพื้นที่
- ผังแสดงขอบเขตพื้นที่
- ผังที่มีรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ผังโครงข่ายถนน
- ผังพื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียว
- ผังดัชนีการใช้ประโยชน์
- ผังพื้นที่โล่งที่ใช้ในการก่อสร้างและแนวเขตการก่อสร้าง
- ผังความสูงของสิ่งปลูกสร้าง
- ผังพื้นที่ก่อสร้างและสาธารณูปโภคพื้นฐาน
- ผังรูปด้านและแบบจำลอง

ให้ผังรายละเอียดเป็นไปตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ส่วน 2

ขั้นตอนการวางผังกายภาพ

มาตรา 14

สำหรับขั้นตอนและกระบวนการสำหรับการกำหนดแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองหลวง ให้คณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองในระดับเมืองหลวงดำเนินการดังต่อไปนี้

- เก็บ สรุปย่อ รวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล

กำหนดวิสัยทัศน์ ยุทธศาสตร์ จัดให้มีแผนผัง กำหนดแผนดำเนินการ และแนวทางในการบังคับใช้ และการจัดการการพัฒนา การอนุรักษ์ การก่อสร้าง และรายงานทางเทคนิค

- จัดให้มีการประชุมเชิงปฏิบัติการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- ให้ประกาศ ร่างฉบับสุดท้ายของแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ก่อนที่จะนำประกาศี้ออกภายใน 60 วัน เพื่อเปิดรับความคิดเห็นหรือคำร้องขอจากประชาชน
- ให้มีการเปิดรับคำร้องจากประชาชนภายใน 30 วันทำการ และจัดส่งคำร้องดังกล่าวไปยังคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติเพื่อการตรวจสอบและพิจารณาอนุมัติ ในกรณีที่ต้องมีการทบทวนร่างสุดท้ายของแผนภายในระยะเวลา 30 วันดังกล่าว ให้ขยายระยะเวลาออกไปอย่างน้อย 30 วันทำการ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามปริมาณงานที่มี
- ให้คณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติตรวจสอบ อนุมัติ และร้องขอการตัดสินใจอันเป็นที่สุดจากรัฐบาล ภายในระยะเวลา 60 วันทำการ ในกรณีที่ต้องมีการทบทวนร่างสุดท้ายของแผนภายในระยะเวลา 60 วันดังกล่าว ให้ขยายระยะเวลาออกไปตามปริมาณงานที่มี โดยให้เป็นดุลพินิจในการพิจารณาของคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติ

มาตรา 15

สำหรับขั้นตอนและกระบวนการในการกำหนดแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในระดับเทศบาล และแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับเขต ให้คณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองในระดับเทศบาล อำเภอ และเขตดำเนินการดังต่อไปนี้

- เก็บ สรุปลย่อ รวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูล
- กำหนดวิสัยทัศน์ ยุทธศาสตร์ จัดให้มีแผนผัง กำหนดแผนดำเนินการและแนวทาง ในการบังคับใช้ และการจัดการการพัฒนา การอนุรักษ์ การก่อสร้าง และการรายงานทางเทคนิค
- กำหนดการประชุมเชิงปฏิบัติการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- ให้ประกาศ ร่างฉบับสุดท้ายของแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในระยะเวลา 30 วัน เพื่อเปิดรับฟังความคิดเห็นหรือคำร้องจากประชาชน
- ให้มีการเปิดรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันทำการ และจัดส่งความคิดเห็นดังกล่าวไปยังคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองในระดับเมืองหลวงและจังหวัด เพื่อการตรวจสอบและอนุมัติ ในกรณีที่ต้องมีการทบทวนร่างแผนสุดท้าย ให้จัดทำภายในระยะเวลา 30 วันดังกล่าว หรือขยายระยะเวลาออกไปอย่างน้อย 30 วันทำการ โดยพิจารณาจากปริมาณงานที่มี
- ให้คณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองในระดับเมืองหลวงและจังหวัด ตรวจสอบ พิจารณา อนุมัติและร้องขอการตัดสินใจอันเป็นที่สุดจากคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 60 วันทำการ ในกรณีที่ต้องมีการทบทวนร่างแผนสุดท้าย ต้องกระทำภายในระยะเวลา 60 วันดังกล่าว หรือขยายระยะเวลาออกไปตามปริมาณงานที่มี โดยเป็นไปตามการพิจารณาของคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติ

มาตรา 16

สำหรับขั้นตอนและกระบวนการกำหนดแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ชุมชนเมือง ให้คณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองในระดับเทศบาล อำเภอ และเขตดำเนินการดังต่อไปนี้

- เก็บ สรุปย่อ รวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูล
- จัดเตรียมวิสัยทัศน์ ยุทธศาสตร์ ร่างแผน กำหนดแผนดำเนินการและแนวทางในการบังคับใช้และจัดการพัฒนา การอนุรักษ์ การก่อสร้าง และรายงานทางเทคนิค
- กำหนดการประชุมเชิงปฏิบัติการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
- ให้ประกาศ ร่างแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินสุดท้ายภายในระยะเวลา 30 วัน เพื่อเปิดรับฟังความคิดเห็นหรือการคัดค้านจากประชาชน
- ให้มีการเปิดรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันทำการ และจัดส่งความคิดเห็นดังกล่าวไปยังคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองในระดับเมืองหลวงและจังหวัดเพื่อการตรวจสอบและอนุมัติ ในกรณีที่ต้องมีการทบทวนร่างแผนสุดท้าย ต้องดำเนินการภายในระยะเวลา 30 วันดังกล่าว ให้ขยายระยะเวลาออกไปอย่างน้อย 30 วันทำการ โดยพิจารณาตามปริมาณงานที่มี
- ให้คณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองในระดับเมืองหลวงและจังหวัด ตรวจสอบ พิจารณาอนุมัติ และร้องขอการตัดสินใจอันเป็นที่สุดจากคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติภายในระยะเวลาอย่างน้อย 60 วันทำการ และในกรณีที่ต้องมีการทบทวนร่างแผนสุดท้าย ต้องดำเนินการภายในระยะเวลา 60 วันดังกล่าว หรือขยายระยะเวลาออกไปตามปริมาณงานที่มี โดยเป็นไปตามการพิจารณาของคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติ
- ให้คณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติบังคับใช้แผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ชุมชนเมือง

มาตรา 17

ในการกำหนดแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของเทศบาลเป็นไปตามหลักการในมาตรา 5 แห่งอนุบัญญัตินี้

ให้มีการปรับปรุงข้อมูลในแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของเทศบาลด้วยข้อมูลบันทึกประจำวัน ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการกำหนดแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่จะต้องทำการทบทวนทุก ๆ 5 ปี

ให้การทบทวนแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้พื้นที่ประโยชน์ที่ดินของเทศบาลเป็นไปตามขั้นตอนซึ่งมีกระบวนการเกี่ยวกับการทบทวนแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การทบทวนแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของเทศบาล จะทำขึ้นก่อนเวลาที่กำหนดก็ได้ ทั้งนี้ให้คำนึงถึงประโยชน์สาธารณะและประโยชน์ของชาติเป็นสำคัญ

ให้ส่งแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งได้รับการทบทวนแล้ว เพื่อร้องขอให้มีการบังคับใช้อย่างเป็นทางการ ให้เสนอไปตามขั้นตอนเดียวกันกับการขออนุมัติใช้แผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในกรณีที่พื้นที่เมืองตั้งอยู่ในเขตการปกครอง 2 แห่ง ให้เขตการปกครองดังกล่าวร่วมมือกันออกแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับพื้นที่ในเขตการปกครองดังกล่าว

มาตรา 18

ให้คณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติกำหนดแนวทาง ด้านเทคนิคและวิธีการร่างแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาล รวมถึงขั้นตอนการรับฟังความคิดเห็น พิจารณาคำร้องและการแก้ไข

หมวด 5

บทบัญญัติเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน

มาตรา 19

ระบบของแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลของราชอาณาจักรกัมพูชาแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

- พื้นที่เพื่อการปลูกสร้าง
- พื้นที่จำกัดการปลูกสร้าง

ส่วน 1

ประเภทของที่ดินเพื่อการปลูกสร้าง

มาตรา 20

ประเภทของพื้นที่เพื่อการปลูกสร้างแบ่งได้เป็น

1. พื้นที่อยู่อาศัยมี 5 ประเภท ได้แก่

- พื้นที่อยู่อาศัยแยกเดี่ยวซึ่งมีความสูงของอาคารในระดับต่ำ (บ้าน แมนชั่น* หรือแมนชั่นขนาดกลาง)

* คำอธิบายจากผู้แปล: แมนชั่น ในบริบทของกัมพูชาหมายความว่า บ้านหลังใหญ่ ซึ่งแตกต่างจากคฤหาสน์ ในบริบทของประเทศไทย จึงใช้คำว่า “แมนชั่น” แบบทับศัพท์

- พื้นที่อยู่อาศัยติดกันซึ่งมีความสูงของอาคารในระดับต่ำ (แฟลต**หรือบ้านแถว)

** คำอธิบายจากผู้แปล: “แฟลต”

(1) ความหมายของแฟลต

เมื่อสืบค้นข้อมูลเรื่อง “แฟลต” จากรายงานวิจัยของ CBRE และ Cambodian Property Guide พบว่า “แฟลต” หรือ “บ้านแถว” เป็นคำที่ใช้แทนกันได้ และหมายถึง Land property หรือ อาคารพร้อมที่ดิน ที่ปลูกติดกันตั้งแต่ 2 หน่วยขึ้นไป โดยมี ความสูงไม่เกิน 3 ชั้น ทั้งนี้คำว่า “แฟลต” จะใช้สื่อถึงห้องแถวหรืออาคารพาณิชย์ที่ใช้ชั้นล่างเป็นร้านค้าและด้านบนเป็นที่พักอาศัย ไม่ว่าจะเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าของอาคารเองหรือจะปล่อยให้เช่าโดยแบ่งเป็นหน่วยหรือยูนิต (unit) ย่อยๆก็ตาม

เนื่องจาก “แฟลต” เป็นคำเฉพาะในบริบทของกัมพูชา ผู้แปลจึงเลือกใช้คำว่า “แฟลต” แบบทับศัพท์ในการแปล

(2) ความแตกต่างของแฟลตและแมนชั่น

“แมนชั่น” ที่ระบุในวรรค 2 ของอนุมาตรา 1 แปลว่า “คฤหาสน์” ในภาษาไทย ส่วน “แฟลต” มีความหมายตามระบุแล้วข้างต้น เนื่องจากคฤหาสน์ในบริบทของกัมพูชามีความหมายถึงบ้านหลังใหญ่และจัดอยู่ในกลุ่มบ้านเดี่ยว ผู้แปลจึงเลือกใช้คำทับศัพท์ในการแปล

- พื้นที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสูงของอาคารระดับกลาง
- พื้นที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสูงของอาคารในระดับสูง
- พื้นที่อยู่อาศัยร่วม

2. พื้นที่พาณิชย์ 2 ประเภท ได้แก่

- พื้นที่พาณิชย์
- พื้นที่พาณิชย์ขนาดย่อม***

*** คำอธิบายจากผู้แปล: แม้ว่าพื้นที่พาณิชย์ขนาดย่อม (joint commercial area) และพื้นที่อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ (joint industrial area) ใช้คำว่า "joint" เหมือนกัน แต่แปลแล้วมีขนาดไม่เหมือนกัน เมื่อพิจารณานิยามของคำศัพท์ทั้ง 2 คำในอธิกานศัพท์แนบท้ายกฎหมาย แล้วพบว่า แม้ว่าศัพท์ทั้ง 2 จะใช้คำว่า "joint" เหมือนกันแต่ "joint commercial area" หมายถึงพื้นที่ที่จัดไว้ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ขนาดเล็กหรือขนาดย่อม ในขณะที่ "joint industrial area" หมายถึง พื้นที่เพื่อ complex / mix-use ในทางอุตสาหกรรมหรืออาจหมายถึงนิคมอุตสาหกรรม

เมื่อพิจารณาจากนิยามแล้ว ผู้แปลจึงใช้ "พื้นที่พาณิชย์ขนาดย่อม" และ "ขนาดใหญ่" สำหรับพื้นที่อุตสาหกรรม ในการแปล

3. พื้นที่อุตสาหกรรม 3 ประเภท ได้แก่

- พื้นที่อุตสาหกรรม
- พื้นที่อุตสาหกรรมเบา
- พื้นที่อุตสาหกรรมขนาดใหญ่*

4. พื้นที่เอนกประโยชน์**

** คำอธิบายจากผู้แปล: เมื่อพิจารณาจากนิยามในอธิกานศัพท์แนบท้ายกฎหมายแล้ว "joint area" มีความหมายถึงพื้นที่ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ใช้สอยหลายประเภทรวมๆกัน ผู้แปลจึงใช้คำว่า "พื้นที่เอนกประโยชน์" ซึ่งสอดคล้องกับศัพท์ทางวิชาการด้านผังเมือง

5. พื้นที่การคมนาคม

6. พื้นที่เพื่อการท่องเที่ยว

7. พื้นที่ส่วนราชการและพื้นที่บริการสาธารณะ

8. พื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียว

9. พื้นที่ทางศาสนาและวัฒนธรรม

10. พื้นที่อื่นๆ ตามสภาพทางภูมิศาสตร์ที่แท้จริง

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง เป็นผู้พิจารณาและประกาศกำหนดการแบ่งประเภทพื้นที่ของที่ดินที่ใช้ในการปลูกสร้าง

มาตรา 21

ให้คำนวณอัตราส่วนระหว่างพื้นที่ผิวของที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างต่อพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดินเป็นอัตราส่วนร้อยละ และใช้เกณฑ์นี้สำหรับที่ดินเพื่อการปลูกสร้างในเขตเทศบาล

1. พื้นที่อยู่อาศัย 5 ประเภท ได้แก่

- พื้นที่อยู่อาศัยที่แยกเดี่ยวซึ่งมีความสูงของอาคารในระดับต่ำ ไม่เกินร้อยละ 50 ของพื้นที่แปลง
- พื้นที่อยู่อาศัยติดกันซึ่งมีความสูงของอาคารในระดับต่ำ ไม่เกินร้อยละ 75 ของพื้นที่แปลง
- พื้นที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสูงของอาคารระดับกลาง ไม่เกินร้อยละ 60 ของพื้นที่แปลง
- พื้นที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสูงของอาคารระดับสูง ไม่เกินร้อยละ 60 ของพื้นที่แปลง
- พื้นที่อยู่อาศัยรวม ไม่เกินร้อยละ 65 ของพื้นที่แปลง

2. พื้นที่พาณิชยกรรม 2 ประเภท ได้แก่
 - พื้นที่พาณิชยกรรม ไม่เกินร้อยละ 75 ของพื้นที่แปลง
 - พื้นที่พาณิชยกรรมขนาดย่อม ไม่เกินร้อยละ 70 ของพื้นที่แปลง
3. พื้นที่อุตสาหกรรม 3 ประเภท ได้แก่
 - พื้นที่อุตสาหกรรม ไม่เกินร้อยละ 60 ของพื้นที่แปลง
 - พื้นที่อุตสาหกรรมเบา ไม่เกินร้อยละ 60 ของพื้นที่แปลง
 - พื้นที่อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ไม่เกินร้อยละ 60 ของพื้นที่แปลง
4. พื้นที่เอนกประโยชน์ ไม่เกินร้อยละ 70 ของพื้นที่แปลง
5. พื้นที่เพื่อการคมนาคม ไม่เกินร้อยละ 60 ของพื้นที่แปลง
6. พื้นที่เพื่อการท่องเที่ยว ไม่เกินร้อยละ 50 ของพื้นที่แปลง
7. พื้นที่การปกครองและการบริการสาธารณะ ไม่เกินร้อยละ 60 ของพื้นที่แปลง
8. พื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียว ไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่แปลง
9. พื้นที่ทางวัฒนธรรมและศาสนา ไม่เกินร้อยละ 50 ของพื้นที่แปลง
10. พื้นที่อื่นๆ ไม่เกินร้อยละ 50 ของพื้นที่แปลง

ไม่ให้ใช้อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ผิวของที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างต่อพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดินดังกล่าว ข้างต้นกับพื้นที่อยู่อาศัยภายใต้แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ออกก่อนอนุบัญญัตินี้มีผลบังคับใช้ ในกรณีดังกล่าว ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามแบบแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว

สำหรับการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ บนที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่แล้วและไม่อยู่ในแผนผังที่ต้อง รื้อถอน ให้คำนวณอัตราส่วนของพื้นที่ผิวของที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างต่อพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดิน โดย เพิ่มพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างเก่าเข้าไปกับพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างใหม่ด้วย

ให้จัดเตรียมที่ดินที่เหลือจากการก่อสร้างไว้เป็นพื้นที่สวน อย่างน้อยร้อยละ 30 ของที่ดินดังกล่าว

นอกจากพื้นที่สวนดังกล่าวข้างต้น ยังต้องจัดให้มีการปลูกต้นไม้ตามมาตรฐานในที่ดินทุกแห่งที่ได้ขอ อนุญาตก่อสร้าง เพื่อเป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในเขตเทศบาลและลดการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ในพื้นที่ 150 ตารางเมตร ให้ปลูกต้นไม้อย่างน้อย 1 ต้น เว้นแต่จะมีบทบัญญัติกำหนดไว้เป็นอย่าง อื่น หากผลการคำนวณมีเศษทศนิยม ให้ปัดเศษนั้นขึ้นให้เป็นจำนวนเต็มจำนวนถัดไป

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้างประกาศกำหนดวิธีการ พิจารณาและการคำนวณอัตราส่วนของพื้นที่ผิวที่ใช้ในการก่อสร้างต่อพื้นที่ทั้งหมดสำหรับพื้นที่สีเขียว

ให้ดำเนินการตามวิธีการเช่นเดียวกันกับแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ ที่ดินและคำวินิจฉัยของคณะกรรมการการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติในการหาอัตราส่วนของ พื้นที่ผิวที่ใช้ในการก่อสร้างต่อพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดินสำหรับเมืองหลวง เทศบาล อำเภอ และเขต

มาตรา 22

ให้คำนวณดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยใช้อัตราส่วนระหว่างพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ทั้งหมดของ แปลงที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างดังกล่าว

เมื่อมีการก่อสร้างขึ้นใหม่ในที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่แล้วและมีได้ถูกรื้อถอนในขณะนั้น ให้คำนวณ อัตราส่วนของพื้นที่ผิวที่ใช้ในการก่อสร้างทั้งหมดของอาคารต่อพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดินโดยเพิ่มพื้นที่ ของสิ่งปลูกสร้างเก่าเข้าไปกับสิ่งปลูกสร้างใหม่ด้วย

ให้ดัชนีการใช้ที่ดินสูงสุด ในเขตเทศบาลเป็นดังนี้

1. พื้นที่อยู่อาศัย 5 ประเภท ได้แก่
 - พื้นที่อยู่อาศัยที่แยกเดี่ยวซึ่งมีความสูงของอาคารในระดับต่ำ ไม่เกิน 1.5
 - พื้นที่อยู่อาศัยติดกันซึ่งมีความสูงของอาคารในระดับต่ำ ไม่เกิน 1.5
 - พื้นที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสูงของอาคารระดับปานกลาง ไม่เกิน 3.0
 - พื้นที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสูงของอาคารระดับสูง ไม่เกิน 5.0
 - พื้นที่อยู่อาศัยร่วม ไม่เกิน 5.0
2. พื้นที่พาณิชย์ 2 ประเภท ได้แก่
 - พื้นที่พาณิชย์ ไม่เกิน 12
 - พื้นที่พาณิชย์ขนาดย่อม ไม่เกิน 10
3. พื้นที่อุตสาหกรรม 3 ประเภท ได้แก่
 - พื้นที่อุตสาหกรรม ไม่เกิน 3.0
 - พื้นที่อุตสาหกรรมเบา ไม่เกิน 3.0
 - พื้นที่อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ไม่เกิน 3.0
4. พื้นที่เอนกประโยชน์ ไม่เกิน 10
5. พื้นที่เพื่อการคมนาคม ไม่เกิน 3.0
6. พื้นที่เพื่อการท่องเที่ยว ไม่เกิน 5.0
7. พื้นที่ราชการและพื้นที่บริการสาธารณะ ไม่เกิน 5.0
8. พื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียว ไม่เกิน 0.3
9. พื้นที่ทางวัฒนธรรมและศาสนา ไม่เกิน 2.0
10. พื้นที่อื่นๆ ไม่เกิน 5.0

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้างเป็นผู้ประกาศกำหนดวิธีการคำนวณดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดิน

มาตรา 23

เพื่อให้มั่นใจว่ามีการกำหนดผังกายภาพ การจัดการเทศบาล การพัฒนาเทศบาล การสร้างโครงสร้างพื้นฐานภายในเขตเทศบาล การขยายเขตเทศบาล และการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตเทศบาลอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ใช้ความหนาแน่นของประชากรสูงสุดสำหรับการขยายที่ดินที่เพื่อการปลูกสร้าง ที่อัตราส่วนอย่างน้อย 120 คน ต่อ 1 เฮกเตอร์

ส่วน 2 พื้นที่ที่จำกัดการปลูกสร้าง

มาตรา 24

พื้นที่ที่จำกัดการปลูกสร้างแบ่งได้เป็น

1. พื้นที่เกษตรกรรม
2. พื้นที่ป่า
3. พื้นที่แหล่งน้ำ
4. พื้นที่คุ้มครอง
5. พื้นที่อื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามสภาพความเป็นจริงทางภูมิศาสตร์

ให้การพัฒนาพื้นที่และโครงการก่อสร้างในพื้นที่ดังกล่าวต้องปฏิบัติตามวิธีการและขอบเขตของกฎหมาย และจะต้องได้รับอนุญาตในการเปลี่ยนประเภทการใช้ที่ดินให้เป็นที่ดินเพื่อการปลูกสร้างก่อน

อนุญาตให้ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลในพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม โดยมีใช้เพื่อการค้า และอาจปลูกสร้างกังหันลม โรงงานเพื่อการเกษตร โดยไม่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในที่ดินเพื่อการปลูกสร้าง เว้นแต่จะมีกฎหมายอย่างอื่นบังคับใช้กับพื้นที่ดังกล่าวไว้เป็นอย่างอื่น

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้างประกาศกำหนดที่ดินที่ใช้ในการปลูกสร้างตามมาตรา

มาตรา 25

ให้อัตราส่วนของพื้นที่ของที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างต่อพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดินสำหรับพื้นที่ที่จำกัดการปลูกสร้างมีอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 30

ในกรณีที่มีการปลูกสร้างขึ้นใหม่ในที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่แล้วและมีได้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิม ให้คำนวณอัตราส่วนของพื้นที่ผิวของที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างต่อพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดินโดยการเพิ่มพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างเดิมเข้าไปกับพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างใหม่ด้วย

ให้จัดเตรียมที่ดินที่เหลือจากการก่อสร้างเพื่อใช้เป็นที่สวน อย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ดังกล่าว

ให้ปลูกต้นไม้อย่างน้อย 1 ต้นต่อพื้นที่ทุกๆ 100 ตารางเมตร หากผลลัพธ์เป็นเศษทศนิยม ให้ปัดเศษนั้นขึ้นเป็นจำนวนเต็มจำนวนถัดไป เว้นแต่จะมีบทบัญญัติกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา 26

ให้ดัชนีการใช้ที่ดินสูงสุดของที่ดินที่จำกัดการปลูกสร้างในเขตเทศบาลเท่ากับ 1.5

เมื่อมีการปลูกสร้างขึ้นใหม่ในที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างเก่าอยู่แล้วและไม่ได้อรื้อถอนในขณะนั้น ให้คำนวณอัตราส่วนของพื้นที่ผิวที่ใช้ในการก่อสร้างต่อพื้นที่ทั้งหมด โดยการเพิ่มพื้นที่สิ่งปลูกสร้างเก่าเข้าไปกับพื้นที่สิ่งปลูกสร้างใหม่

ส่วน 3

บทบัญญัติเกี่ยวกับที่ดินที่ใช้ในการปลูกสร้างและที่ดินที่จำกัดการปลูกสร้าง

มาตรา 27

ให้ลักษณะทางสิ่งแวดล้อมของการสร้างเมืองและการปลูกสร้างเป็นไปตามการประกาศกำหนดที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงสิ่งแวดล้อมกำหนด

มาตรา 28

พื้นที่การก่อสร้างจริงทั้งหมด ไม่รวมถึงพื้นที่ผิวที่ใช้ในการก่อสร้างชั้นใต้ดิน ชั้นแรกที่มีเสาและกำแพงบันได พื้นที่ใต้หลังคาที่มีความสูงไม่เกิน 1.8 เมตร พื้นที่มีแสงส่องสว่าง พื้นที่สวนภายในอาคาร และพื้นที่ผิวที่ใช้ในการก่อสร้างเพื่อเป็นพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารที่อยู่อาศัย

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การสร้างเมือง และการก่อสร้าง ประกาศกำหนดวิธีคำนวณดัชนีการใช้ที่ดิน

ให้วิธีการในการกำหนดดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองหลวง เทศบาล อำเภอ และเขต ให้เป็นเช่นเดียวกับแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และคำวินิจฉัยของประธานคณะกรรมการด้านจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติ

มาตรา 29

ในกรณีที่มีการร้องขอให้ก่อสร้างเกินดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุดตามมาตรา 22 และมาตรา 25 แห่งอนุบัญญัตินี้ ให้ผู้ดำเนินการก่อสร้างชำระค่าธรรมเนียมแก่รัฐ โดยให้รัฐแบ่งค่าธรรมเนียมส่วนหนึ่ง เพื่อนำส่งเป็นงบประมาณของรัฐ และอีกส่วนหนึ่งให้ส่งคืนกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง และส่วนอื่นใดที่เหลือให้ส่งไปเพื่อการกำกับดูแลงานก่อสร้างอื่นๆ ของรัฐ

มาตรา 30

ให้บังคับใช้กฎหมายเพื่อควบคุมความสูงของสิ่งปลูกสร้างในเขตเทศบาลโดยพิจารณาจากตำแหน่งของพื้นที่ ประเภทของสิ่งปลูกสร้าง ขนาดของพื้นที่ ความกว้างของถนน และโครงสร้างพื้นฐานทางกายภาพที่อยู่รอบๆ สิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่เดิม และให้อ้างอิงจากปัจจัยทางเศรษฐศาสตร์ สังคม สิ่งแวดล้อม ภูมิศาสตร์ วัฒนธรรม ความสะดวกสบาย ประโยชน์ต่อสุขภาพ ความสวยงาม และความเหมาะสมกับสภาพทางภูมิศาสตร์ที่แท้จริง และให้เป็นไปตามยุทธศาสตร์ ดังนี้

1. ยุทธศาสตร์ที่ 1 (ให้มีหน่วยการวัดความสูงเป็นเมตร)

- ให้อาคารเตี้ย* หมายรวมถึง อาคารชั้นเดียว สองชั้น หรือสามชั้น

**คำอธิบายจากผู้แปล: จากการสืบค้นศัพท์ทางสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม พบว่าการใช้ศัพท์คำว่า "อาคารเตี้ย" ในรายงานทางวิชาการ นอกจากนั้นยังใช้ศัพท์ คำดังกล่าวในเอกสารเผยแพร่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขที่ มยผ. 1311-50 มาตรฐานการคำนวณแรงลมและการตอบสนองของอาคาร พ.ศ. 2550 ด้วย*

เมื่อพิจารณาศัพท์ตามความถูกต้องและความเข้าใจทางวิชาการสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมพร้อมเอกสารเผยแพร่ฉบับดังกล่าว ผู้แปลจึงใช้คำว่า "อาคารเตี้ย" ในงานแปล

- ให้อาคารสูงปานกลาง หมายรวมถึง อาคารที่สูงตั้งแต่ 3 ชั้น ถึง 11 ชั้น
- ให้อาคารสูง หมายรวมถึง อาคารที่สูงตั้งแต่ 12 ชั้นขึ้นไป

2. ยุทธศาสตร์ที่ 2 ให้ความสูงและจำนวนชั้นของอาคาร เป็นไปตามดัชนีการใช้ที่ดิน

- การคำนวณหาความสูงให้เป็นไปตามดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา 22 มาตรา 26 และมาตรา 27 แห่งอนุบัญญัตินี้

3. ยุทธศาสตร์ที่ 3 ให้การคำนวณหาความสูงเป็นไปตามหลักผังระนาบเอียง หรือ

- อาคารเตี้ย หมายรวมถึง อาคารที่มีความกว้างของถนนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 9 เมตรและมีจุดที่สูงที่สุดของอาคารอยู่บนหรือต่ำกว่าเส้นระนาบเอียงที่ลากจากความสูงอาคารและความกว้างของถนนรวมระยะถอยร่น ตามหมายเลข (A)

- อาคารสูงปานกลาง หมายรวมถึง อาคารที่มีจุดสูงสุดอยู่บนหรือต่ำกว่าเส้นระนาบเอียงที่ลากจากความสูงอาคารและความกว้างของถนนรวมระยะถอยร่น ตามหมายเลข (B)

- อาคารสูง หมายรวมถึง อาคารที่มีจุดสูงสุดอยู่บนหรือต่ำกว่าเส้นระนาบเอียงที่ลากจากความสูงอาคารและความกว้างของถนนรวมระยะถอยร่น ตามหมายเลข (C)

4. ยุทธศาสตร์ที่ 4 การหาความสูงของสิ่งปลูกสร้างโดยการใช้วิธีการสองหรือสามวิธีข้างต้นรวมกัน

ให้แสดงความสูงที่สูงที่สุดและความสูงต่ำสุดของสิ่งปลูกสร้างในแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามลักษณะการใช้สิ่งปลูกสร้างและสภาพทางภูมิศาสตร์ของสิ่งปลูกสร้างเหล่านั้น อย่างไรก็ตาม สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่อยู่อาศัยให้ความสูงที่สูงที่สุดของพื้นสิ่งปลูกสร้างแต่ละชั้นเท่ากับ 2.8 เมตร

ให้จัดทำแผนเกี่ยวกับความสูงของสิ่งปลูกสร้างในเมืองหลวงและเมือง อำเภอ ชุมชน โดยอ้างอิงจากขั้นตอนที่กำหนดไว้ในแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และให้นำไปใช้เมื่อผ่านการพิจารณาอนุมัติจากประธานคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติ

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง ประกาศกำหนดวิธีคำนวณหมายเลข (A) (B) และ (C)

มาตรา 31

ให้คำนวณระยะถอยร่นของสิ่งปลูกสร้างจากเส้นแนวเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้

สำหรับห้องที่มีแผนผังแสดงที่โล่งอยู่แล้ว ให้มีบทบัญญัติกำหนดพื้นที่ว่างระหว่างสิ่งปลูกสร้างและขอบเขตที่ดิน ตามแนวทางที่มีอยู่แล้ว หรือตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยคำนึงถึงความเป็นไปได้ที่จะมีการขยายถนนในอนาคต

สำหรับห้องที่ยังไม่มีแผนผังแสดงที่โล่ง ให้มีบทบัญญัติกำหนดพื้นที่ว่างระหว่างสิ่งปลูกสร้างและขอบเขตที่ดินตามกฎหมายตามมาตรฐานดังต่อไปนี้

1. อาคารเตี้ย
 - ให้เว้นที่ว่างด้านหน้ามีความกว้างอย่างน้อย 4 เมตร และให้จำกัดความกว้างอยู่ที่ 2 เมตร ในกรณีที่เป็นพื้นที่พาณิชย์และพื้นที่ประโยชน์ใช้สอยร่วม และในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วประกอบไปด้วยเสาเพียงอย่างเดียวโดยไม่มีกำแพง ให้ใช้พื้นที่ชั้นหนึ่งเป็นทางเดินเท้าสาธารณะ
 - ให้มีพื้นที่เว้นว่างด้านหลังและด้านข้างมีความกว้างอย่างน้อย 2 เมตร
2. อาคารสูงปานกลาง
 - ประเภทที่ 1 สิ่งปลูกสร้างที่สูง 3 ชั้น ถึง 8 ชั้น
 - ให้เว้นที่ว่างด้านหน้ามีความกว้างอย่างน้อย 4 เมตร และให้ความกว้างดังกล่าวจำกัดอยู่ที่ 2 เมตรในกรณีเป็นพื้นที่พาณิชย์และพื้นที่เอนกประโยชน์ และในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างประกอบไปด้วยเสาโดยไม่มีกำแพง ให้ใช้พื้นที่ชั้นหนึ่งเป็นทางเดินเท้าสาธารณะ
 - ให้มีพื้นที่เว้นว่างด้านหลังและพื้นที่ด้านข้างมีความกว้างอย่างน้อย 2 เมตร
 - ประเภทที่ 2 สิ่งปลูกสร้างที่สูง 9 ชั้น ถึง 11 ชั้น
 - ให้เว้นที่ว่างด้านหน้ามีความกว้างอย่างน้อย 5 เมตร และให้ความกว้างดังกล่าวจำกัดอยู่ที่ 2.5 เมตรในกรณีพื้นที่พาณิชย์และพื้นที่เอนกประโยชน์ และในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างประกอบไปด้วยเสาโดยไม่มีกำแพง ให้ใช้พื้นที่ชั้นหนึ่งเป็นทางเดินเท้าสาธารณะ
 - ให้มีพื้นที่เว้นว่างด้านหลังและพื้นที่ด้านข้างมีความกว้างอย่างน้อย 2.5 เมตร

ให้จัดการพื้นที่พาณิชย์และพื้นที่เอนกประโยชน์ ให้มีทางเดินที่มีหลังคาปกคลุมตามความเหมาะสมหรืออยู่ภายในตัวอาคาร ทั้งนี้ให้มีความกว้างอย่างน้อย 2 เมตร เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เดินเท้า

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง ในฐานะประธานคณะกรรมการการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติมีอำนาจออกประกาศกำหนดให้มีมาตรฐานทางเทคนิคกำหนดพื้นที่เว้นว่างขั้นต่ำของที่ดินประเภทต่างๆเพิ่มเติม สำหรับที่ดินเพื่อการปลูกสร้างและที่ดินที่จำกัดการปลูกสร้าง

ให้จัดให้มีและใช้แผนผังแสดงที่โล่ง ในเมืองหลวง เทศบาล อำเภอ และชนบท ตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

มาตรา 32

ให้กำหนดมาตรฐานสัดส่วนแปลงที่ดิน เพื่อการจัดทำผังกายภาพ การจัดการและการพัฒนาเทศบาล การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและที่ดิน เพื่อความสวยงาม ความเรียบร้อย และความมีประสิทธิภาพ

ให้คำนวณขนาดสัดส่วนแปลงที่ดินขั้นต่ำของพื้นที่อยู่อาศัยตามวิธีการดังต่อไปนี้

1. พื้นที่อยู่อาศัยแบบอาคารเดี่ยว
 - พื้นที่อยู่อาศัยที่แยกเดี่ยว (บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด) ให้ที่ดินมีขนาดอย่างน้อย 10 x 20 เมตร
 - พื้นที่อยู่อาศัยติดกัน (แฟลต หรือบ้านแถว) ให้ที่ดินมีขนาดอย่างน้อย 4 x 15 เมตร
2. พื้นที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงปานกลาง
 - ประเภทที่ 1 (สูง 3 ชั้น ถึง 8 ชั้น) ให้ที่ดินมีขนาดอย่างน้อย 15 x 25 เมตร
 - ประเภทที่ 2 (สูง 9 ชั้น ถึง 11 ชั้น) ให้ที่ดินมีขนาดอย่างน้อย 20 x 30 เมตร
3. พื้นที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูง
 - ประเภทที่ 1 (สูง 12 ชั้น ถึง 18 ชั้น) ให้ที่ดินมีขนาด 1,500 ตารางเมตรขึ้นไป
 - ประเภทที่ 2 (สูง 19 ชั้นขึ้นไป) ให้ที่ดินมีขนาด 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป

ห้ามมิให้ใช้การคำนวณหาขนาดสัดส่วนแปลงที่ดินข้างต้นสำหรับที่ดินที่ได้แบ่งแปลงไปก่อนที่กฎหมายนี้มีผลบังคับและที่ดินดังกล่าวมีขนาดแปลงเล็กกว่าสัดส่วนข้างต้น

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้างประกาศกำหนดขนาดสัดส่วนแปลงที่ดินขั้นต่ำสำหรับพื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่พาณิชย์ พื้นที่อุตสาหกรรม และพื้นที่สำหรับการเกษตรอื่นๆ

มาตรา 33

ให้การเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินที่จำกัดการปลูกสร้างไปเป็นที่ดินเพื่อการปลูกสร้าง ต้องเป็นไปตามเหตุต่อไปนี้

- กรณีที่รัฐบาลเห็นสมควรจัดตั้งเทศบาลแห่งใหม่หรือพื้นที่ชุมชนเมืองแห่งใหม่ และแผนพัฒนาอาณาเขตแห่งราชอาณาจักรกัมพูชา
- กรณีที่กระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง การก่อสร้าง และคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติเห็นว่า เพื่อให้เป็นไปตามความต้องการอันเกิดจากการเติบโตของจำนวนประชากร และการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม
- กรณีที่เจ้าหน้าที่ในเมืองหลวงและจังหวัด และคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองของเมืองหลวงและจังหวัดซึ่งเป็นไปตามความต้องการอันเกิดจากการเติบโตของจำนวนประชากรที่มี

ความหนาแน่นในที่ดินเพื่อการปลูกสร้างเกินกว่าอัตราส่วนสูงสุดที่กำหนดไว้ในมาตรา 23

- การร้องขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือผู้ลงทุนเพื่อการพัฒนาที่ดินตามเทคนิคทางการผังเมือง

ให้มีการร้องขอเปลี่ยนแปลงประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินที่จำกัดการปลูกสร้างไปเป็นที่ดินเพื่อการปลูกสร้างได้ เว้นแต่จะมีแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ชัดเจน และมีแผนโครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานเชิงทางกายภาพที่ได้รับอนุมัติโดยกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง และคณะกรรมการด้านจัดการที่ดินและการก่อสร้างแห่งชาติ

ในการร้องขอให้มีการเปลี่ยนแปลงประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น ให้ผู้ร้องต้องจัดเตรียมผังบริเวณเพื่อการพัฒนาและก่อสร้างสำหรับพื้นที่ โดยกันพื้นที่เพื่อเป็นโครงข่ายถนนอย่างน้อยร้อยละ 25 ของพื้นที่ผิวปลูกสร้างและพื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียวอย่างน้อยร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมด หรือ 10 ตารางเมตรต่อประชากร 1 คน

ให้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความเกี่ยวข้องกับที่ดินของรัฐเป็นไปตามกฎหมาย วิธีการ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง ประกาศกำหนดวิธีการและแบบคำร้องขอเปลี่ยนแปลงประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

มาตรา 34

ให้มีจำนวนที่จอดรถอย่างเพียงพอสำหรับสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท และห้ามไม่ให้สถานที่จอดรถดังกล่าวกีดขวางทางสาธารณะและพื้นที่สาธารณะ

ให้จำนวนที่จอดรถขั้นต่ำสำหรับสิ่งปลูกสร้างเป็นดังต่อไปนี้

1. บ้านที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย
 - บ้านที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่แยกเดี่ยว (บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด)
พื้นที่อาคารทุกๆ 100 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
 - พื้นที่อยู่อาศัยติดกัน (แฟลต หรือบ้านแถว)
พื้นที่อาคารทุกๆ 120 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
 - อาคารที่อยู่อาศัยหรูหรา*
พื้นที่อาคารทุกๆ 100 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
- *คำอธิบายจากผู้แปล: จากการสืบค้นฐานข้อมูลการวิจัยของ CBRE รวมถึง Cambodian Property Guide และ Property Agency พบว่ามีบ้านประเภท "Luxury/Luxurious House" แยกต่างหากจากที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว โดยหมายถึงบ้านพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่หรือจัดรูปแบบบ้านเป็นอาคาร Villa โดยส่วนควบอาคารเพื่อการพักผ่อนและสันทนาการอื่นๆด้วย และมีลักษณะคล้ายกับ "คฤหาสน์" ตามความหมายของศัพท์ทางสถาปัตยกรรมไทย*
- เนื่องจาก "Luxury/Luxurious House" เป็นอาคารที่มีลักษณะเฉพาะในบริบทของกัมพูชา ผู้แปลจึงใช้ศัพท์ว่า "อาคารที่อยู่อาศัยหรูหรา" ที่แปลมาจากศัพท์ดังกล่าวในการแปลกฎหมายฉบับนี้*
- อาคารที่อยู่อาศัยขนาดกลาง
พื้นที่อาคารทุกๆ 120 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
 - อาคารที่อยู่อาศัยอย่างง่าย
พื้นที่อาคารทุกๆ 150 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน

2. อาคารพาณิชย์
 - ร้านอาหาร ร้านขายสุรา และสถานบันเทิงยามราตรี
พื้นที่อาคารทุกๆ 20 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
พื้นที่อาคารสำหรับเดินรถทุกๆ 1 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
 - ร้านสรรพอาหาร*
พื้นที่อาคารทุกๆ 50 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
**คำอธิบายจากผู้แปล: "ร้านสรรพอาหาร" เป็นคำศัพท์ที่ใช้แทนคำว่า supermarket ในเอกสารทางวิชาการและการเรียนการสอนทางธุรกิจ ในเรื่องการค้าปลีก การค้าส่ง และการขนส่งสินค้า*
 - ตลาดหรือร้านค้า
พื้นที่อาคารทุกๆ 50 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
 - อาคารพาณิชย์ประเภทอื่นๆ
พื้นที่อาคารทุกๆ 50 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
3. อาคารอุตสาหกรรม
 - โรงงาน
พื้นที่อาคารทุกๆ 250 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
พื้นที่อาคารทุกๆ 1,250 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดใหญ่ 1 คัน
 - โกดังเก็บสินค้า
พื้นที่อาคารทุกๆ 400 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
พื้นที่อาคารทุกๆ 2,000 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดใหญ่ 1 คัน
4. อาคารเรียน สถานศึกษา และอาคารสำหรับการกีฬา
 - อาคารมหาวิทยาลัย
พื้นที่อาคารทุกๆ 100 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
 - อาคารเรียนชั้นมัธยม
พื้นที่อาคารทุกๆ 200 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
 - อาคารเรียนชั้นประถม
พื้นที่อาคารทุกๆ 300 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
 - ศูนย์กีฬา
พื้นที่อาคารทุกๆ 100 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
5. อาคารเพื่อสุขภาพ
 - โรงพยาบาล
เมื่อมีพื้นที่อาคารทุกๆ 100 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
 - ศูนย์สุขภาพและการออกกำลังกาย
พื้นที่อาคารทุกๆ 120 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน
6. โรงภาพยนตร์และสถานที่ใช้ประชุมสัมมนา
 - โรงภาพยนตร์และสถานที่ใช้ประชุมสัมมนา
พื้นที่อาคารทุกๆ 30 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน และเมื่อมีพื้นที่ผิว 300 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดใหญ่ 1 คัน

7. โรงแรมและบ้านพัก

- โรงแรม

โรงแรมที่มีห้องพักทุกๆ 5 ห้อง ต้องมีพื้นที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน และ
โรงแรมที่มีห้องพักทุกๆ 30 ห้อง ต้องมีพื้นที่จอดรถขนาดใหญ่ 1 คัน

- บ้านพัก

บ้านพักที่มีห้องพักทุกๆ 10 ห้อง ต้องมีพื้นที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน และ
บ้านพักที่มีห้องพักทุกๆ 30 ห้อง ต้องมีพื้นที่จอดรถขนาดใหญ่ 1 คัน

8. สำนักงานของรัฐและสำนักงานของเอกชน

- อาคารดำเนินการของรัฐและสำนักงานเอกชน

เมื่อมีพื้นที่อาคารทุกๆ 100 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน

9. สถานีบริการน้ำมัน

- สถานีบริการน้ำมัน

พื้นที่อาคารทุกๆ 10 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน

พื้นที่อาคารทุกๆ 100 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดใหญ่ 1 คัน

10. สำนักงานกิจการขนส่ง

- สำนักงานกิจการขนส่ง

เมื่อมีพื้นที่ผิวทุกๆ 100 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน

เมื่อมีพื้นที่ผิวทุกๆ 500 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดใหญ่ 1 คัน

11. อาคารอื่นๆ

- อาคารอื่นๆ

พื้นที่อาคารทุกๆ 150 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดเล็ก 1 คัน

มีพื้นที่อาคารทุกๆ 500 ตร.ม. ต้องมีที่จอดรถขนาดใหญ่ 1 คัน

ให้มีจำนวนที่จอดรถสำหรับอาคารตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นเป็นอย่างน้อยสำหรับการพัฒนาและการก่อสร้างในราชอาณาจักรกัมพูชา หากผลการคำนวณมีเศษทศนิยม ให้ปัดเศษเป็นจำนวนเต็ม

ในกรณีที่มีการใช้งานหลายประเภทภายในอาคาร ให้การคำนวณหาจำนวนที่จอดรถสำหรับอาคารนั้นเป็นไปตามการใช้งาน และจำนวนรวมเท่ากับจำนวนที่จอดรถสำหรับอาคารนั้นทั้งหมด

ให้มีพื้นที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง ประกาศกำหนดมาตรฐานเกี่ยวกับพื้นที่จอดรถ ขนาดของพื้นที่จอดรถ และเทคนิคในการจัดการการจอดรถ

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การสร้างเมือง และการก่อสร้างและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงโยธาธิการและคมนาคมประกาศกำหนดมาตรฐานเกี่ยวกับตำแหน่งและขนาดของพื้นที่จอดรถในเมืองหลวง เทศบาล และพื้นที่ชุมชนเมือง

การออกใบอนุญาตก่อสร้างสำหรับอาคารตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ให้เป็นไปตามบทบัญญัติที่ 34 ด้วยเรื่องพื้นที่จอดรถขั้นต่ำตามมาตรา 34

หมวด 6 ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และพื้นที่สาธารณะ

มาตรา 35

ให้สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และพื้นที่สาธารณะ ประกอบด้วย

1. ระบบสาธารณูปโภค

- ถนนและการเข้าถึง
- ระบบสนับสนุนพื้นฐาน เช่น ระบบน้ำประปา การระบายน้ำ ระบบกำจัดของเสีย ระบบระบายน้ำฝน ระบบไฟฟ้า และโครงข่ายโทรคมนาคม เป็นต้น
- ระบบจัดการของเสียและสิ่งปฏิกูล เช่น การถมดินด้วยขยะ โรงกำจัดขยะ ระบบระบายน้ำ ถังเก็บของเสีย เป็นต้น
- ระบบจัดการเพลิงไหม้และความเสี่ยงอื่นๆ

2. การก่อสร้างเพื่อบริการสาธารณะ

- อาคารราชการ อาคารสถานศึกษาของรัฐ โรงพยาบาลรัฐ
- จัดให้มีสถานที่จอดรถสาธารณะ สถานที่จอดรถประจำทาง สถานที่เรียกรถยนต์โดยสารประจำทาง สถานีรถไฟ สถานีจำหน่ายสินค้า ท่าเรือ ศูนย์กระจายสินค้า และอื่นๆ สำหรับประชาชนทั่วไปและคนพิการ โดยไม่ให้เกิดขวางทางเดินเท้าสาธารณะ

3. พื้นที่สาธารณะ

- สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น โรงออกกำลังกาย สนามกีฬา และศูนย์นันทนาการ
- จัดให้มีโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะ สิ่งก่อสร้างสำหรับบริการสาธารณะ และพื้นที่สาธารณะสำหรับประชาชนทั่วไป รวมถึงผู้พิการหรือทุพพลภาพ

ในระหว่างการพัฒนาโครงการ เพื่อประโยชน์สาธารณะซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้ทำการเวนคืนทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน

ส่วน 1 ระบบสาธารณูปโภค

มาตรา 36

ให้มีพื้นที่ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคอย่างน้อยร้อยละ 25 ของที่ดินที่ใช้ในการปลูกสร้าง

ให้โครงการพัฒนาในเขตเทศบาลทุกโครงการดำเนินการตามบทบัญญัติในข้อนี้

มาตรา 37

ให้แบ่งโครงข่ายถนนในเขตเทศบาลตามการจำแนกประเภทดังต่อไปนี้

- ประเภทที่ 1 ถนนใหญ่
- ประเภทที่ 2 ถนนขนาดเล็ก
- ประเภทที่ 3 ถนนย่อย

ประเภทที่ 4 เส้นทางขนส่ง
ประเภทที่ 5 ทางเดินเท้า

มาตรา 38

ระยะห่างระหว่างถนนหลวงแต่ละสาย หรือระหว่างถนนขนาดเล็กแต่ละสาย หรือระหว่างเส้นทางแต่ละเส้นทาง และขนาดของเส้นทางดังกล่าวแต่ละแห่งตามมาตรา 27 ให้เป็นไปตามนโยบายการจัดการที่ดินแห่งชาติ และให้มีการพิจารณากำหนดพื้นที่ดังกล่าวตามกฎหมายหรือระเบียบ

มาตรา 39

ให้จัดการผังกายภาพควบคู่ไปกับโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะ การก่อสร้างสาธารณูปการพื้นที่สาธารณะ และพื้นที่สีเขียวขั้นต่ำ เช่น โครงข่ายถนน ระบบน้ำประปา การระบายน้ำและระบบกำจัดของเสีย ระบบระบายน้ำฝน ถังเก็บน้ำ ถังเก็บของเสีย ระบบกำจัดของเสียที่เป็นของแข็งและของเหลว ระบบดับเพลิง ระบบไฟฟ้า และโครงข่ายโทรคมนาคม ฯลฯ

มาตรา 40

ในผังกายภาพให้กำหนดแผนเพื่อการปรับใช้และแผนการบรรเทาการเปลี่ยนแปลงของสภาวะอากาศไว้อย่างชัดเจน เพื่อระบุพื้นที่ที่อาจเกิดเพลิงไหม้และความเสี่ยงอื่นใด และป้องกันภัยดังกล่าวเพื่อรักษาความปลอดภัย อนามัย สิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ วัฒนธรรม และความปลอดภัยของชีวิตมนุษย์

ให้เขียนรายละเอียดเกี่ยวกับภัยที่เกิดจากเพลิงไหม้และความเสี่ยงอื่นใดในรายงานทางเทคนิคของผังกายภาพ

มาตรา 41

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงโยธาธิการและคมนาคม ประกาศกำหนดมาตรฐานเกี่ยวกับขนาดของที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงข่ายถนนในเมืองหลวง เทศบาล และพื้นที่เมือง

ให้กระทรวงหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดรายละเอียดมาตรฐานทางเทคนิคในการจัดให้มีโครงสร้างพื้นฐานสำหรับการคมนาคมและบริการสาธารณะในเขตเทศบาลรวมถึงระบบจัดการของเสียและสิ่งปฏิกูล ระบบจัดการเพลิงไหม้และความเสี่ยงอื่นใด

**ส่วน 2
ระบบสาธารณูปการ**

มาตรา 42

ในผังกายภาพให้มีอาคารที่ใช้เพื่อระบบสาธารณูปการตามความต้องการที่จำเป็น เช่น โรงเรียน ศูนย์สาธารณสุข และอาคารดำเนินการของรัฐ เพื่อให้มั่นใจว่ามีระบบสาธารณูปการที่มีประสิทธิภาพและเท่าเทียม และให้จัดอาคารเพื่อการบริหารสาธารณะสำหรับประชาชนทุกคนรวมถึงผู้พิการและผู้สูงอายุด้วย

มาตรา 43

เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะมีการศึกษาที่มีประสิทธิภาพและเท่าเทียม ให้ผังกายภาพกำหนดการดำเนินการเกี่ยวกับโรงเรียนตามมาตรฐานดังต่อไปนี้

- ให้โรงเรียนอนุบาลตั้งอยู่ภายในรัศมีอย่างน้อย 500 เมตร หรือให้มีโรงเรียนอนุบาลอย่างน้อย 1 แห่งในแต่ละหมู่บ้าน หรือให้อ้างอิงตามมาตรฐานทางเทคนิคและสภาพทางภูมิศาสตร์ที่แท้จริง

- ให้มีโรงเรียนประถมตั้งอยู่ภายในรัศมีอย่างน้อย 500 เมตร หรือให้มีโรงเรียนประถมอย่างน้อย 1 แห่งในแต่ละหมู่บ้าน หรือให้อ้างอิงตามมาตรฐานทางเทคนิคและสภาพความเป็นจริงทางภูมิศาสตร์
- ให้มีโรงเรียนมัธยมต้นตั้งอยู่ภายในรัศมีอย่างน้อย 3,000 เมตร หรือให้มีโรงเรียนมัธยมต้นอย่างน้อย 1 แห่งในแต่ละชุมชน หรือให้อ้างอิงตามมาตรฐานทางเทคนิคและสภาพความเป็นจริงทางภูมิศาสตร์
- ให้มีโรงเรียนมัธยมปลายตั้งอยู่ภายในรัศมีอย่างน้อย 5,000 เมตร หรือให้มีโรงเรียนมัธยมปลายอย่างน้อย 1 แห่งในแต่ละชุมชน หรือให้อ้างอิงตามมาตรฐานทางเทคนิคและสภาพความเป็นจริงทางภูมิศาสตร์

มาตรา 44

ให้กระทรวงหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับมาตรฐานทางเทคนิคในการจัดอาคารราชการ อาคารสำหรับการบริการทางด้านสาธารณสุข ที่จอดรถสาธารณะ สถานีขนส่ง ที่ทำการไปรษณีย์ ฯลฯ

ส่วน 3 พื้นที่สาธารณะ

มาตรา 45

ให้มีพื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียวในที่ดินที่ใช้ในการปลูกสร้างในสัดส่วน 1 เฮกเตอร์ต่อประชากร 1,000 คน หรืออย่างน้อยร้อยละ 5 ของพื้นที่ที่ใช้ในการก่อสร้างทั้งหมด และให้จัดการพื้นที่สาธารณะควบคู่ไปกับโครงสร้างพื้นฐานสำหรับประชากรทุกคนรวมถึงผู้พิการ ผู้สูงอายุ และผู้บกพร่องในความสามารถตามกฎหมาย

มาตรา 46

พื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียว ได้แก่

1. สนามเด็กเล่นในโรงเรียนอนุบาลและโรงเรียนประถมเพื่อเล่นหรือเล่นกีฬา ซึ่งต้องมีอุปกรณ์รักษาความปลอดภัยและอุปกรณ์ที่ใช้พัฒนาสติปัญญาและสุขภาพของเด็ก ทั้งนี้ให้สนามเด็กเล่นที่มีขนาด 2,000 ตารางเมตร ล้อมรอบด้วยรั้วรักษาความปลอดภัย และให้สนามเด็กเล่นแต่ละแห่งมีระยะห่างกันไม่เกินกว่า 1 กิโลเมตร หรือให้อยู่ติดกันกับโรงเรียนอนุบาลหรือโรงเรียนประถม
2. ให้มีส่วนของหมู่บ้านเพื่อผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านหรือชุมชนทั้งทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้ให้ส่วนมีขนาด 5,000 ตารางเมตร และสวนแต่ละแห่งมีระยะห่างกันไม่เกินกว่า 2 กิโลเมตร
3. ให้มีการจัดสวนในเขตอำเภอสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ กิจกรรมนันทนาการและการกีฬาสำหรับผู้อยู่อาศัยในเขตอำเภอหรือพื้นที่ใกล้เคียง และให้สวนดังกล่าวมีขนาด 5 เฮกเตอร์
4. ให้มีการจัดสวนในเขตเทศบาลสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ กิจกรรมนันทนาการและการกีฬาสำหรับประชาชนในเขตเทศบาลนั้น และให้สวนดังกล่าวมีขนาด 10 เฮกเตอร์
5. ให้มีการจัดสวนท้องถิ่นโดยเป็นส่วนขนาดใหญ่ที่มีอาณาบริเวณหลายเมืองสำหรับทัศนียภาพและภูมิประเทศที่เหมาะสมกับการท่องเที่ยว การตั้งค่ายพักแรม และการพักผ่อนหย่อนใจของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ และให้สวนดังกล่าวมีขนาด 50 เฮกเตอร์

6. ให้มีการจัดสวนสมุนไพรซึ่งปลูกพืชพรรณนานาชนิด เพื่อวัตถุประสงค์ในการทำวิจัย การพักผ่อนหย่อนใจ และการเที่ยวชม เหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวที่เป็นครอบครัวและการพักผ่อนหย่อนใจในเวลากลางวัน ทั้งนี้ ให้ขนาดของสวนดังกล่าวขึ้นอยู่กับสภาพแท้จริงทางภูมิศาสตร์

7. ให้มีสวนสัตว์มีสัตว์หลายชนิดเพื่อวัตถุประสงค์ในการทำวิจัย การพักผ่อนหย่อนใจ และการเที่ยวชม เหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวที่เป็นครอบครัวและการพักผ่อนหย่อนใจ ทั้งนี้ ให้ขนาดของสวนดังกล่าวขึ้นอยู่กับสภาพแท้จริงทางภูมิศาสตร์

8. ให้มีสวนริมฝั่งถนน ซึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวที่มีต้นไม้เพื่อเชื่อมพื้นที่สีเขียวกับตัวเมือง และให้ขนาดของพื้นที่สีเขียวขึ้นอยู่กับสภาพแท้จริงทางภูมิศาสตร์

มาตรา 47

ในกรณีจำเป็นใดๆ สวนและสวนสาธารณะอาจมีขนาดเล็กกว่าขนาดที่กำหนดข้างต้นก็ได้ แต่ให้มีความเหมาะสมสำหรับประชาชนและชุมชนเพื่อการใช้ตามรายละเอียดของวิธีการทางเทคนิคในการจัดการกับพื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียว

ให้กระทรวงหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดมาตรฐานทางเทคนิคในการจัดการกับพื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียว

ให้การจัดทำผังกายภาพ การพัฒนาเทศบาล และการก่อสร้างในราชอาณาจักรกัมพูชาเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งหมวดนี้

หมวด 7

การพัฒนา การอนุรักษ์ และการก่อสร้างในเขตเทศบาล

มาตรา 48

ให้เทศบาลจัดทำโครงการก่อสร้าง การพัฒนา และการอนุรักษ์ที่มีวัตถุประสงค์ในการเสริมสร้างประสิทธิภาพการใช้ที่ดิน การทำนุบำรุง และงานอื่นใดที่เกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะ พื้นที่สาธารณะ และสิ่งแวดล้อมที่ดี อันจะก่อให้เกิดการพัฒนาและการอนุรักษ์อย่างยั่งยืน เท่าเทียม และบูรณาการ และให้การพัฒนาเทศบาลคำนึงถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัย บนความสมดุลโดยคำนึงถึงครอบครัวที่ยากจน และมีรายได้ต่ำ ให้สามารถหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม รวมถึงความต้องการของประชาชนและเศรษฐกิจของภาคเอกชน

มาตรา 49

แผนพัฒนาเทศบาล ได้แก่

1 แผนพัฒนาที่ดิน

1.1 แผนการเปลี่ยนแปลงประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

1.2 แผนรวมแปลงที่ดิน

1.3 แผนแบ่งแปลงที่ดิน

2. แผนการจัดรูปที่ดิน

3. แผนทำนุบำรุงเขตเทศบาล

4. แผนพัฒนาพื้นที่แห่งใหม่

5. แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย

6. แผนพัฒนาสวนอุตสาหกรรม

7. แผนพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ

8. แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของเทศบาล

9. แผนพัฒนาสถานที่ท่องเที่ยว

10. แผนการจัดสรรที่ดิน
 11. แผนพัฒนาอื่นๆ
- แผนอนุรักษ์ของเทศบาล ได้แก่
1. แผนอนุรักษ์พื้นที่สีเขียว
 2. แผนอนุรักษ์พื้นที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 3. แผนอนุรักษ์ภูมิประเทศของเขตเทศบาล
 4. แผนอนุรักษ์วัฒนธรรม
 5. แผนอนุรักษ์อื่นๆ

มาตรา 50

แผนพัฒนาเทศบาล ได้แก่

1. ให้ดำเนินการตามแผนพัฒนาที่ดินสำหรับเปลี่ยนแปลงประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน และปรับเปลี่ยนที่ดินที่ใช้ในการปลูกสร้างเพื่อพัฒนาเขตเทศบาล เช่น การดำเนินการรวมหรือแบ่งแปลงที่ดินให้เป็นไปตามการสร้างเมืองและตามมาตรฐานการใช้ประโยชน์ โครงสร้างพื้นฐานสาธารณะและพื้นที่โล่ง โดยคำนึงถึงสภาพสิ่งแวดล้อม สภาพเศรษฐกิจและสังคม

1.1 ให้ดำเนินการตามแผนการเปลี่ยนแปลงประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยเปลี่ยนการใช้ที่ดินจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่งตามมาตรา 32 แห่งอนุบัญญัตินี้

1.2 ให้ดำเนินการตามแผนรวมแปลงที่ดิน โดยการรวมที่ดินที่อยู่ติดกันภายใต้เงื่อนไขของแผนเพื่อบูรณาการแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการพัฒนาและการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะ พื้นที่ และการให้บริการตามบทบัญญัติที่ว่าด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน

1.3 ให้ดำเนินการตามแผนแบ่งแปลงที่ดินโดยการแยกส่วนที่ดินออกเป็นหลายส่วนสำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ หรือโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อให้เกิดการจัดสร้าง โครงสร้างพื้นฐาน พื้นที่ และการให้บริการตามบทบัญญัติที่ว่าด้วยการใช้ที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน

2. ให้ดำเนินการตามแผนปรับปรุงที่ดินโดยการจัดสรรที่ดินใหม่เพื่อปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะ พื้นที่ และการให้บริการโดยการร่วมมือและความตกลงให้มีการบริจาคตินจากผู้มีกรรมสิทธิ์ และเพิ่มความเป็นไปได้และประสิทธิภาพในการใช้ที่ดินตามบทบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

3. ให้ดำเนินการตามแผนทำนุบำรุงเขตเทศบาลในพื้นที่ของเทศบาลใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานและเพิ่มความเป็นไปได้ในการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสม โดยการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ลงบนที่ดิน โดยให้ดำเนินการโครงการด้วยความตกลงและความร่วมมือจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือโดยการสั่งการตามกฎหมาย

4. ให้ดำเนินการตามแผนพัฒนาสถานที่แห่งใหม่เพื่อรองรับการเติบโตของจำนวนประชากร การพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมตามยุทธศาสตร์การพัฒนาเขตเทศบาล โดยจัดให้มีพื้นที่ในเขตเทศบาลสำหรับการอยู่อาศัย การพักผ่อนหย่อนใจ การทำงาน และการจราจรที่ปลอดภัยและเหมาะสม

5. ให้ดำเนินการตามแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อสุขภาพ อนามัย ความเหมาะสม และความสอดคล้องในการอยู่อาศัยซึ่งกำหนดให้ผู้ที่ใช้ที่ดินผิวดินเปลี่ยนวิธีการใช้ที่ดินเพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบในการอยู่อาศัย

6. ให้ดำเนินการตามแผนพัฒนาสวนอุตสาหกรรมเพื่อความเป็นหนึ่งเดียวและความสอดคล้องในภาคอุตสาหกรรมซึ่งกำหนดให้ผู้ที่ใช้ที่ดินผิวดินเปลี่ยนวิธีการใช้ที่ดินเพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบต่อสุขภาพ

7. ให้ดำเนินการตามแผนพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษตามบทบัญญัติแห่งอนุสัญญาฉบับนี้ในการจัดตั้งและจัดการเขตเศรษฐกิจพิเศษที่รัฐบาลอนุมัติเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม ค.ศ. 2005 และให้การจัดเตรียมแผนแม่บทการใช้ที่ดินและแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับเขตเศรษฐกิจพิเศษรวมถึงมาตรฐานขั้นต่ำของโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะและพื้นที่ รวมถึงการบูรณาการโครงสร้างพื้นฐานในเขตดังกล่าวและโครงสร้างพื้นฐานที่มีอยู่หรือที่สร้างขึ้นใหม่ในเขตเทศบาล จังหวัด ภูมิภาค และประเทศ

8. ให้ดำเนินการตามแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในเขตเทศบาลเพื่อรองรับความต้องการในการใช้โครงสร้างพื้นฐานสาธารณะและรองรับการเติบโตของจำนวนประชากร เศรษฐกิจและสังคม โดยให้ยุทธศาสตร์ในการพัฒนาเทศบาลกำหนดให้มีการบูรณาการโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะสำหรับเทศบาล จังหวัด ภูมิภาค และประเทศ

9. ให้ดำเนินการตามแผนพัฒนาสถานที่ท่องเที่ยวเพื่อดึงดูดการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และสนับสนุนการให้บริการในส่วนของการท่องเที่ยวอย่างมีคุณภาพตามนโยบายสนับสนุนการท่องเที่ยวราชอาณาจักรกัมพูชา

10. ให้ดำเนินการตามแผนจัดสรรที่ดินเพื่อปรับปรุงคุณภาพของที่อยู่อาศัยภายในชุมชน โดยจัดให้มีที่อยู่อาศัย โครงสร้างพื้นฐานสาธารณะ และการให้บริการที่เหมาะสม ทั้งนี้ ให้การดำเนินการตามแผนดังกล่าวได้รับความตกลงจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรือชุมชนและผู้ลงทุน เพื่อการแลกเปลี่ยนผลประโยชน์ซึ่งกันและกัน

11. ให้ดำเนินการตามแผนพัฒนาอื่นๆ เพื่อรองรับความต้องการในการพัฒนาเขตเทศบาล และก่อให้เกิดการพัฒนาทางด้านสุขภาพ ความสะดวกสบาย ความรื่นรมย์ และความพึงพอใจในการอยู่อาศัย

มาตรา 51

แผนอนุรักษ์ในเขตเทศบาล ได้แก่

1. ให้ดำเนินการตามแผนอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวเพื่อปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัย แหล่งอาหาร พื้นที่สีเขียว และบรรเทาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ
2. ให้ดำเนินการตามแผนอนุรักษ์พื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์เพื่อรักษาอัตลักษณ์ของชาติ การเปลี่ยนแปลงของเขตเทศบาล และประโยชน์ของประเทศ
3. ให้ดำเนินการตามแผนอนุรักษ์ภูมิประเทศของเขตเทศบาลเพื่อรักษาสภาพภูมิประเทศทางธรรมชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสถานที่บางแห่งของเมือง เพื่อก่อให้เกิดความรื่นรมย์และสนับสนุนการท่องเที่ยว
4. ให้ดำเนินการตามแผนอนุรักษ์วัฒนธรรมเพื่อรักษาอัตลักษณ์ทางวัฒนธรรมและสนับสนุนการท่องเที่ยว
5. ให้ดำเนินการตามแผนอนุรักษ์อื่นๆ เพื่อรองรับความต้องการของเขตเทศบาลและพื้นที่ข้างเคียง อันจะช่วยพัฒนาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัย ทัศนียภาพทางธรรมชาติ อัตลักษณ์ทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมของชาติ

ให้เมืองหลวง จังหวัด เมือง อำเภอ และชุมชน กำหนดยุทธศาสตร์ในการอนุรักษ์และแผนต่างๆ โดยการให้ลงทะเลเบียนวัตถุ ท้องที่ และภูมิภาค อันมีคุณค่าสำคัญทางวิศวกรรม สถาปัตยกรรม และการอนุรักษ์อื่นใดที่เป็นไปตามหลักการทางเทคนิคเพื่อให้เกิดความยั่งยืนในการพัฒนาและการอนุรักษ์เขตเทศบาล

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง และรัฐมนตรีว่าการกระทรวง การวัฒนธรรมและศิลปะ และ/หรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงหรือสถาบันอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กำหนดหลักการ ทางเทคนิคในการอนุรักษ์ข้างต้น

มาตรา 52

ให้โครงการก่อสร้างรวมถึงการก่อสร้างที่บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลร้องขอให้กระทำบนที่ดินซึ่งเป็น ไปตามใบอนุญาตให้ก่อสร้างและบทบัญญัติอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

มาตรา 53

ให้แผนพัฒนาเขตเทศบาลเป็นไปตามเงื่อนไขขั้นต่ำภายใต้บทบัญญัติที่เกี่ยวกับการใช้ที่ดิน โครงสร้าง พื้นฐานสาธารณะ และพื้นที่ตามหมวด 5 และหมวด 6 ของอนุบัญญัตินี้

ให้รัฐบาลอนุญาตให้ดำเนินการตามแผนพัฒนาเขตเทศบาลที่เกี่ยวข้องบนที่ดินของรัฐ และงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการสร้างเมือง ทั้งนี้ การก่อสร้างเพื่อการพัฒนาเขตเทศบาลให้ได้รับอนุญาตจากกระทรวง การจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง

ให้กระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง อนุญาตให้ดำเนินการตามโครงการพัฒนา เขตเทศบาลที่มีความเกี่ยวข้องกับที่ดินของเอกชน

ให้ดำเนินการตามโครงการพัฒนาเขตเทศบาลที่เกี่ยวกับระบบกรองน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ โครงข่ายถนน ระบบกำจัดของเสียและสิ่งปฏิกูล ตามกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยกระทรวงหรือสถาบัน ที่มีอำนาจ

มาตรา 54

ในการดำเนินการตามโครงการพัฒนาเขตเทศบาล ให้เจ้าของโครงการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด ในการพัฒนาและการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะและการจัดการพื้นที่สาธารณะ และการ เปลี่ยนแปลงตำแหน่งของที่ดินหรือประเภทหรือการใช้งานของที่ดินในระยะเริ่มต้น

สำหรับโครงการที่ต้องดำเนินการบนที่ดินที่ใช้ในการปลูกสร้าง ให้หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องรับผิดชอบ ในค่าใช้จ่ายในการพัฒนา การก่อสร้าง ถนนขนาดใหญ่และสวนของเทศบาล ทั้งนี้ให้เจ้าของโครงการ รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงข่ายถนนและสวนภายใต้โครงการพัฒนา

ให้ถือว่าโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะและพื้นที่สาธารณะภายใต้โครงการพัฒนาเขตเทศบาลเป็น ทรัพย์สินสาธารณะ ยกเว้นทางออก พื้นที่สาธารณะ สวน การให้บริการสาธารณะ รั้วเขตของบوری และพื้นที่ อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบوری ซึ่งได้จดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ ซึ่งอยู่ภายใต้บังคับของ อนุบัญญัติเลขที่ 39 ANK/BK ลงวันที่ 10 มีนาคม ค.ศ. 2011 ที่ว่าด้วยการจัดการเขตบوری

คำอธิบายจากผู้แปล; บอรี (Borey) - เป็นชุมชนที่มีรั้วของชุมชน โดยมีการบริหารจัดการภายในชุมชน มีพื้นที่ส่วนกลาง สวน การรักษาความปลอดภัยอย่างเป็นระบบ (มีลักษณะคล้ายหมู่บ้านจัดสรร)

มาตรา 55

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง ประกาศกำหนดวิธีการใน การดำเนินการตามโครงการพัฒนา อนุรักษ์และก่อสร้างในเขตเทศบาล

หมวด 8
การจัดการการพัฒนา การอนุรักษ์ และการก่อสร้างในเขตเทศบาล

มาตรา 56

ให้กระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง มีอำนาจจัดการงานสร้างเมืองและงานก่อสร้างเพื่อให้เกิดการพัฒนาและการอนุรักษ์ที่มีประสิทธิภาพ คุณภาพ ความยั่งยืน ความเท่าเทียม ความสอดคล้องและการบูรณาการ

ให้กระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง มีอำนาจจัดตั้งกรมที่มีหน้าที่จัดการทางเทคนิคในเรื่องการสร้างเมืองและการก่อสร้างในระดับเมืองหลวง จังหวัด และสำนักงานท้องถิ่น เพื่อการจัดการ การสร้างเมือง การก่อสร้างในเขตเทศบาล อำเภอและเขต ตามข้อกำหนดและระเบียบ ทั้งนี้ ให้มีเจ้าหน้าที่ขึ้นตรงกับกรมดังกล่าว โดยแต่งตั้งจากกระทรวงการจัดการที่ดิน การสร้างเมือง และการก่อสร้าง เพื่อให้มีหน้าที่เกี่ยวกับงานดังกล่าวข้างต้น

ให้กรมการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง ดำเนินการให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานของนายกเทศมนตรี ผู้ว่าราชการจังหวัด นายอำเภอและผู้ว่าการชนบท

มาตรา 57

เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดการกับงานทางเทคนิคในการสร้างเมืองและการก่อสร้างเป็นไปตามกฎหมาย การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท จะต้องมิใบอนุญาตในการก่อสร้างจากกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง และ/หรือกระทรวงหรือสถาบันที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องมีใบอนุญาต ได้แก่

1. การก่อสร้างใหม่ การซ่อมแซม การต่อขยายส่วนของอาคาร การก่อสร้างเพิ่มเติมลงบนอาคาร การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานของอาคาร การปรับปรุงอาคาร การเพิ่มพื้นที่ผิวของอาคาร การปรับเปลี่ยนสภาพภายนอกของอาคารที่มีอยู่เดิม เว้นวรรคการซ่อมแซม และการรื้อถอน
2. การก่อสร้างหรือการซ่อมแซมใดๆ อันอาจก่อให้เกิดอันตรายจากเพลิงไหม้ เช่น การติดตั้งถังก๊าซ การจัดเก็บปิโตรเลียม หรือการจัดเก็บวัตถุไวไฟ
3. การติดตั้งป้ายโฆษณาหรือเสาอากาศ รวมถึงการปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ ลงบนที่ดินหรืออาคาร
4. การพัฒนาที่ดิน (การปรับเปลี่ยนลักษณะเดิมของที่ดิน การถมดิน การขุดร่อง การรวมที่ดิน การแบ่งแปลงที่ดิน การเปลี่ยนแปลงประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานของที่ดิน ฯลฯ)
5. แผนพัฒนาเขตเทศบาลตามหมวด 4 ของอนุบัญญัตินี้
6. การเปลี่ยนกฎหรือระเบียบ เช่น การขยายระยะเวลาสำหรับใบอนุญาตที่หมดอายุ การกำหนดทรัพย์สินที่จะได้สิทธิตามใบอนุญาต ฯลฯ

เพื่อความสะดวกของประชาชน การก่อสร้างใหม่ หรือการซ่อมแซมบ้านเรือนเล็กน้อยโดยไม่ได้เป็นไปเพื่อการค้า ให้กระทำได้โดยไม่ต้องขอใบอนุญาตการก่อสร้างที่จะให้อนุญาตในการเปิดหรือปิดสถานที่ก่อสร้าง ทั้งนี้ ให้พิจารณาตามบทบัญญัติแห่งอนุบัญญัตินี้

มาตรา 58

ให้ใช้ภาษาเขมรในแบบคำร้องขอใบอนุญาตสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกแห่ง และเขียนภาษาอังกฤษ ภาษาฝรั่งเศสหรือภาษาอื่นใด กำกับได้ภาษาเขมรดั้งกล่าว และให้ประกาศคำร้องขอพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในระยะเวลาหนึ่งก่อนการออกใบอนุญาตเพื่อเปิดโอกาสให้บุคคลอื่นยื่นคำร้องหรือคัดค้านเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้างประกาศกำหนดวิธีการและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขอใบอนุญาต และ/หรือให้ประกาศกำหนดร่วมกับรัฐมนตรีว่าการกระทรวงหรือสถาบันอื่นที่เกี่ยวข้อง

มาตรา 59

ให้บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับการให้บริการทางเทคนิค การให้คำปรึกษา การออกแบบผัง การควบคุมคุณภาพการก่อสร้าง และการก่อสร้างเพื่อการพัฒนา การอนุรักษ์ และการก่อสร้างอื่นใดในราชอาณาจักรกัมพูชา จดทะเบียนและได้รับอนุญาตจากกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง

ให้กระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้างกำหนดวิธีการและเงื่อนไขในการพิจารณา คำร้องขอใบอนุญาตและการจดทะเบียนบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ขออนุญาตประกอบกิจการเกี่ยวกับการให้บริการทางเทคนิค การให้คำปรึกษา การออกแบบผัง การควบคุมคุณภาพการก่อสร้างเพื่อการพัฒนาที่ดิน การอนุรักษ์ และการก่อสร้างอื่นๆ

มาตรา 60

ให้หนังสืออนุญาตให้ทำการพัฒนา อนุรักษ์ และก่อสร้างเป็นไปตามแผนการจัดการที่ดิน แผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้รับอนุมัติ

ในกรณีที่แผนการจัดการที่ดิน แผนแม่บทและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินยังไม่ได้รับการอนุมัติให้การออกหนังสืออนุญาตทำการพัฒนา อนุรักษ์ และก่อสร้างเป็นไปตามบทบัญญัติในอนุบัญญัตินี้ และมาตรฐานทางเทคนิคในการสร้างเมืองและการก่อสร้างที่บังคับใช้อย่างเป็นทางการอยู่ในขณะนั้น

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้างมีอำนาจตัดสินใจเกี่ยวกับบทบัญญัติที่ว่าด้วยรายละเอียดในเรื่องของมาตรฐานทางเทคนิคสำหรับการจัดการการพัฒนา การอนุรักษ์ และการก่อสร้าง

มาตรา 61

ให้กำหนดหลักการ กลไกและวิธีการสำหรับการออกหนังสืออนุญาตให้ก่อสร้าง ซ่อมแซมและปรับเปลี่ยนในบทบัญญัติที่แยกต่างหากเป็นการเฉพาะ

หมวด 9

การตรวจสอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

มาตรา 62

เจ้าหน้าที่ตรวจสอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายและระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพ และให้สวมเครื่องแบบซึ่งแสดงเครื่องหมายและใบอนุญาตปฏิบัติหน้าที่อย่างชัดเจน

มาตรา 63

ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบความปลอดภัยของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และงานที่ดำเนินไปภายในสถานที่ก่อสร้าง
- เรียกให้เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ข้อมูลและแสดงหนังสือที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ให้ความเห็นเพื่อปรับปรุงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามอำนาจที่ระบุในหนังสืออนุญาต
- ระงับการดำเนินการภายในสถานที่ก่อสร้างเป็นการชั่วคราว
- เพิกถอนหนังสืออนุญาตก่อสร้างหรือเริ่มก่อสร้าง หรือใบรับรองกิจการก่อสร้างเป็นการชั่วคราว
- สั่งห้ามใช้อาคารและประกอบกิจการในอาคารเป็นการชั่วคราว
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา 64

ให้เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เห็นด้วยกับมาตรการหรือคำสั่งของเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ทำการปรับปรุงแก้ไขตามหนังสืออนุญาตพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสั่งให้ระงับการดำเนินการภายในสถานที่ก่อสร้างเป็นการชั่วคราว ยึดอุปกรณ์ชั่วคราว หรือด้วยวิธีการอื่นใดภายในสถานที่ก่อสร้าง เพิกถอนหนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างหรือเริ่มทำการก่อสร้างเป็นการชั่วคราว หรือใบรับรองกิจการก่อสร้าง ห้ามใช้อาคารหรือประกอบกิจการในอาคารเป็นการชั่วคราว ให้ยื่นคำร้องต่อกระทรวงการจัดการที่ดิน การสร้างเมือง และการก่อสร้าง หรือผู้ว่าการของคณะกรรมการจังหวัด หัวหน้าของคณะกรรมการเมือง อำเภอ หรือชุมชน ภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมาตรการหรือคำสั่ง

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง วินิจฉัยคำร้องภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้อง

ให้ผู้ว่าการในคณะกรรมการเทศบาลหรือจังหวัด วินิจฉัยคำร้องภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้อง

ให้ผู้ว่าการในคณะกรรมการเมือง อำเภอ หรือชุมชนวินิจฉัยคำร้องภายในระยะเวลา 20 วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้อง

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมประกาศกำหนดนิยามสำหรับวิธีการและรูปแบบของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หมวด 10

บทลงโทษ

มาตรา 65

บทลงโทษในอนุบัญญัตินี้หมายความรวมถึง

- การเตือนเป็นหนังสือ
- การเพิกถอนหนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างหรือเริ่มการก่อสร้าง
- การระงับหรือเพิกถอนใบรับรองการประกอบกิจการก่อสร้าง
- การสั่งการให้แก้ไขปรับเปลี่ยนหรือก่อสร้างใหม่เพื่อให้สิ่งปลูกสร้างที่สูญหายหรือได้รับการเปลี่ยนแปลงกลับไปอยู่ในสภาพเดิม
- การห้ามไม่ให้ใช้อาคารหรือระงับการประกอบกิจการภายในอาคาร
- การเปรียบเทียบปรับ

มาตรา 66

บทลงโทษในมาตรา 65 เป็นอำนาจของกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง หรือผู้มีอำนาจในการออกหนังสืออนุญาตการพัฒนา ก่อสร้าง ซ่อมแซม แก้ไขปรับเปลี่ยน เปิดหรือปิดสถานที่ก่อสร้าง

มาตรา 67

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง ประกาศกำหนดวิธีการในการเปรียบเทียบปรับ การชำระค่าปรับ การจัดการกับใบเสร็จรับเงิน ค่าปรับ การจัดการรายได้จากค่าปรับ และการจัดการกับการกระทำผิดดังกล่าวข้างต้น

เมื่อได้มีการเปรียบเทียบปรับแล้วให้ผู้กระทำผิดพ้นโทษ

มาตรา 68

ให้เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจออกหนังสือเตือนเจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่มีการดำเนินการฝ่าฝืนอนุบัญญัตินี้อย่างไม่ร้ายแรง

มาตรา 69

เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใดที่ทำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือให้ดำเนินการพัฒนาหรือก่อสร้าง ต้องระวางโทษปรับดังต่อไปนี้

- 80,000 รີลต่อตารางเมตร สำหรับงานก่อสร้างระดับประเทศที่เสร็จเรียบร้อยแล้ว
- 40,000 รີลต่อตารางเมตร สำหรับงานก่อสร้างในระดับเทศบาลหรือระดับจังหวัดที่เสร็จเรียบร้อยแล้ว
- 20,000 รີลต่อตารางเมตร สำหรับงานก่อสร้างในระดับเมือง อำเภอ และชุมชนที่เสร็จเรียบร้อยแล้ว

นอกเหนือจากค่าปรับข้างต้น ให้เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการยื่นคำร้องขอหนังสืออนุญาตก่อสร้างเพื่อทำการก่อสร้างตามมาตรฐานทางเทคนิคต่อไป

ในกรณีที่มีการกระทำผิดอันจะส่งผลกระทบต่อความเหมาะสม ความปลอดภัย ความสงบเรียบร้อยของประชาชน ความสมัครสมานสามัคคี ให้เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทำการแก้ไขหรือปรับเปลี่ยนการก่อสร้างทั้งหมดโดยที่เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

มาตรา 70

เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใด ที่กระทำการอื่นใดนอกเหนือไปจากหนังสืออนุญาตก่อสร้างหรือพัฒนา ต้องระวางโทษปรับดังต่อไปนี้

- 80,000 รີลต่อตารางเมตร สำหรับพื้นที่ที่มีการกระทำผิดนอกเหนือจากหนังสืออนุญาต
- 80,000 รີลต่อความสูง 1 เมตรที่เกินขึ้นไป และ 10,000 รີลต่อ 1 ลูกบาศก์เมตรของปริมาตรอาคารที่เกินปริมาตรที่กำหนดในหนังสืออนุญาตก่อสร้าง
- 80,000 รີลต่อ 10 ตารางเซนติเมตร ที่ล้ำเกินพื้นที่อาคารที่มีการกำหนดไว้ในหนังสืออนุญาตก่อสร้าง และ 10,000 รີลต่อ 1 ลูกบาศก์เมตร อันเป็นปริมาตรที่เกิดจากการล้ำเกินของพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น

นอกเหนือจากค่าปรับดังกล่าวข้างต้น ให้เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยื่นคำร้องขอหนังสืออนุญาตก่อสร้างเพื่อดำเนินการก่อสร้างตามมาตรฐานทางเทคนิคต่อไป

ในกรณีที่มีการกระทำความผิดอันจะส่งผลกระทบต่อความเหมาะสม ความปลอดภัย ความสงบเรียบร้อยของประชาชน และความสมัครสมานสามัคคีภายในภูมิภาค ให้เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทำการแก้ไขปรับเปลี่ยนการก่อสร้างทั้งหมดโดยที่เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่าย

มาตรา 71

เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำการเปิดสถานที่ก่อสร้างโดยมิได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นหนังสือ ต้องระวางโทษปรับดังต่อไปนี้

- 1,000,000 รີล สำหรับการก่อสร้างในระดับประเทศ
- 500,000 รີล สำหรับการก่อสร้างในระดับเมืองหลวงหรือจังหวัด
- 100,000 รີล สำหรับการก่อสร้างในระดับเมือง อำเภอ และเขต
- 20,000 รີล สำหรับการก่อสร้างที่มากกว่าหนึ่งสถานที่ในระดับเมือง อำเภอ และชั้นช์ (เทียบเท่ากับเขตการปกครองระดับเขตของประเทศไทย)

และให้เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องระวางโทษเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- เพิกถอนหนังสืออนุญาตก่อสร้าง
- ระงับหรือเพิกถอนใบรับรองการประกอบกิจการก่อสร้าง
- แก้ไขปรับเปลี่ยนหรือก่อสร้างใหม่เพื่อให้สิ่งปลูกสร้างที่สูญหายหรือได้รับการเปลี่ยนแปลงกลับไปอยู่ในสภาพเดิม
- ห้ามมิให้ใช้อาคารหรือระงับการประกอบกิจการภายในอาคาร

มาตรา 72

เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดสถานที่ก่อสร้างโดยมิได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นหนังสือ ต้องระวางโทษปรับดังต่อไปนี้

- 1,000,000 รີล สำหรับการก่อสร้างในระดับประเทศ
- 500,000 รີล สำหรับการก่อสร้างในระดับเมืองหลวงหรือจังหวัด
- 100,000 รີล สำหรับการก่อสร้างในระดับเมือง อำเภอ หรือชั้นช์ (เทียบเท่ากับเขตการปกครองระดับเขตของประเทศไทย)

และเจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจได้รับโทษเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ถูกระงับหรือเพิกถอนใบรับรองการประกอบกิจการก่อสร้าง
- ถูกห้ามมิให้ใช้อาคารหรือถูกระงับการประกอบกิจการภายในอาคาร

มาตรา 73

ให้เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้หนังสืออนุญาตก่อสร้างที่หมดอายุแล้ว ต้องระวางโทษปรับดังต่อไปนี้

- 1,000,000 รີล สำหรับการก่อสร้างในเขตอำนาจรัฐระดับประเทศ
- 500,000 รີล สำหรับการก่อสร้างในเขตอำนาจระดับเมืองหลวงและจังหวัด
- 100,000 รີล สำหรับการก่อสร้างในเขตอำนาจระดับเมือง อำเภอ และชั้นช์ (เทียบเท่ากับเขตการปกครองระดับเขตของประเทศไทย)

และเจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์อาจได้รับโทษเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ระงับหรือเพิกถอนใบอนุญาตประกอบกิจการก่อสร้าง
- บังคับให้แก้ไขปรับเปลี่ยนหรือก่อสร้างใหม่เพื่อให้สิ่งปลูกสร้างที่สูญหายหรือเปลี่ยนแปลงกลับไปอยู่ในสภาพเดิม
- ห้ามมิให้ใช้อาคารหรืออุทกระงับการประกอบกิจการภายในอาคาร

มาตรา 74

เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ผู้ซึ่ง

- A. ไม่เห็นด้วยกับการระงับการก่อสร้างตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ หรือไม่ได้ใช้สิทธิในการยื่นคำร้องต่อเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 64 ขออนุญาตคืนนี้ หรือ
- B. ชัดขวางหรือปฏิเสธการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างของผู้มีหน้าที่ตรวจสอบ หรือ
- C. ปฏิเสธที่จะให้ข้อมูลหรือแสดงหนังสือที่เกี่ยวกับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ต่อผู้มีอำนาจหน้าที่ในระหว่างการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้าง หรือ
- D. ใช้วิธีการใดๆ ที่จะขัดขวางการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างของผู้มีหน้าที่ตรวจสอบ

ต้องระวางโทษปรับดังต่อไปนี้

- 2,000,000 ร้อย สำหรับการก่อสร้างในเขตอำนาจรัฐระดับประเทศ
- 1,000,000 ร้อย สำหรับการก่อสร้างในเขตอำนาจรัฐระดับเมืองหลวงและจังหวัด
- 200,000 ร้อย สำหรับการก่อสร้างในเขตอำนาจรัฐระดับเมือง อำเภอ และชั้น (เทียบเท่ากับเขตการปกครองระดับเขตของประเทศไทย)

และเจ้าของโครงการก่อสร้างผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์อาจได้รับโทษเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- เพิกถอนหนังสืออนุญาตก่อสร้าง
- ระงับหรือเพิกถอนใบรับรองการประกอบกิจการก่อสร้าง
- ให้แก้ไขปรับเปลี่ยนหรือก่อสร้างใหม่เพื่อให้สิ่งปลูกสร้างที่สูญหายหรือเปลี่ยนแปลงกลับไปอยู่ในสภาพเดิม
- ห้ามมิให้ใช้อาคารหรือระงับการประกอบกิจการภายในอาคาร

มาตรา 75

เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่ทำการโอนหนังสืออนุญาตก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ที่ออกหนังสือดังกล่าว ต้องระวางโทษปรับดังต่อไปนี้

- 2,000,000 ร้อย สำหรับการก่อสร้างในเขตอำนาจรัฐระดับประเทศ
- 1,000,000 ร้อย สำหรับการก่อสร้างในเขตอำนาจรัฐระดับเมืองหลวงและจังหวัด
- 200,000 ร้อย สำหรับการก่อสร้างในเขตอำนาจรัฐระดับเมือง อำเภอ และชั้น (เทียบเท่ากับเขตการปกครองระดับเขตของประเทศไทย)

และเจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์อาจได้รับโทษเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- เพิกถอนหนังสืออนุญาตก่อสร้าง
- ระงับหรือเพิกถอนใบรับรองการประกอบกิจการก่อสร้าง

มาตรา 76

หากเจ้าของโครงการก่อสร้างที่เป็นผู้ทำสัญญารับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างโดยใช้ใบรับรองที่หมดอายุแล้ว ต้องระวางโทษปรับดังต่อไปนี้

- 6,000,000 រៀល សំរាប់ប្រតិភូកែសម្រួលប្រភេទ 1
- 4,000,000 រៀល សំរាប់ប្រតិភូកែសម្រួលប្រភេទ 2
- 3,000,000 រៀល សំរាប់ប្រតិភូកែសម្រួលប្រភេទ 3

มาตรา 77

การกระทำที่ก่อให้เกิดความเสียหายกับความเหมาะสม ความปลอดภัย ความสงบเรียบร้อยของประชาชน และความสามัคคี ต้องระวางโทษปรับดังต่อไปนี้

- 6,000,000 រៀល សំរាប់ប្រតិភូកែសម្រួលប្រភេទ 1
- 4,000,000 រៀល សំរាប់ប្រតិភូកែសម្រួលប្រភេទ 2
- 3,000,000 រៀល សំរាប់ប្រតិភូកែសម្រួលប្រភេទ 3

และบริษัทก่อสร้างอาจถูกระงับหรือเพิกถอนใบรับรองการประกอบกิจการก่อสร้างหากการกระทำดังกล่าวส่งผลกระทบต่อความเหมาะสม ความปลอดภัย ความสงบเรียบร้อยของประชาชน และความสามัคคีภายในภูมิภาค ได้แก่

- สถานที่ก่อสร้าง ดัดแปลง ปรับปรุงพื้นที่ การก่อสร้างที่ไม่ได้ล้อนรั้วและไม่มีตาข่ายรักษาความปลอดภัย ส่งเสียงรบกวน และไม่มีป้ายเตือนว่ามีโครงการก่อสร้าง
- สถานที่ก่อสร้างที่ไม่มีเครื่องมือรักษาความปลอดภัยสำหรับพนักงาน เจ้าหน้าที่ทางเทคนิคและคนงานอย่างเพียงพอ
- สถานที่ก่อสร้าง ซ่อมแซมหรือแก้ไขปรับเปลี่ยนที่ก่อให้เกิดมลพิษ จากการรั่วไหลของก๊าซไฮโดรคาร์บอนและถึงบรรจุน้ำมัน
- สถานที่ก่อสร้างที่ใช้รถยนต์ที่ก่อให้เกิดปัญหากับถนนสาธารณะ หรือไม่มีไฟให้สัญญาณในเวลากลางคืน
- การปล่อยน้ำผสมปูนจากรถบรรทุกปูนหรือรถผสมปูน และน้ำปูนที่ปล่อยจากสถานที่ก่อสร้างไปสู่ทางเดินเท้า ท่อสาธารณะ และสถานที่สาธารณะอื่นๆ

มาตรา 78

บริษัทก่อสร้างที่ทำหน้าที่ออกแบบโครงการก่อสร้างโดยใช้ใบรับรองการประกอบกิจการที่หมดอายุแล้ว ต้องระวางโทษปรับดังต่อไปนี้

- 6,000,000 រៀល សំរាប់ប្រតិភូកែសម្រួលប្រភេទ 1
- 4,000,000 រៀល សំរាប់ប្រតិភូកែសម្រួលប្រភេទ 2
- 3,000,000 រៀល សំរាប់ប្រតិភូកែសម្រួលប្រភេទ 3

มาตรา 79

ให้เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องรวบรวมหลักฐานกรณีต่างๆ และนำขึ้นสู่ศาล และมีอำนาจอายัดทรัพย์สินและเครื่องมือตามวิธีการที่เหมาะสมในกรณีที่ถูกคนลอบสมคบคิดได้รับการลงโทษตามบทบัญญัติแห่งอนุบัญญัตินี้

มาตรา 80

เจ้าหน้าที่คนใดปฏิเสธที่จะตรวจสอบเอกสารคำร้องขอใบอนุญาตก่อสร้าง ซ่อมแซม แก้ไขปรับเปลี่ยนหรือปฏิเสธที่จะออกหนังสืออนุญาตก่อสร้างโดยไม่มีเหตุอันควรตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้ ให้ได้รับโทษทางปกครองตามหลักการทางปกครองและโทษทางอาญา (หากมี)

เจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจในการก่อสร้าง หรือเจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างที่ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดก่อสร้างที่ขาดคุณสมบัติ ให้ได้รับโทษทางปกครองตามหลักการทางปกครองและโทษทางอาญา (หากมี)

เจ้าหน้าที่ผู้ทำการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้าง ซ่อมแซม หรือแก้ไขปรับเปลี่ยนโดยไม่มีอำนาจหน้าที่ ให้ได้รับโทษทางวินัย

หมวด 11 บทบัญญัติอื่น

มาตรา 81

ให้ข้าราชการธรรมเนียมในการออกหนังสืออนุญาตพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ใบรับรองสิทธิในการสร้างเมืองและก่อสร้าง ใบรับรองการเปิดหรือปิดสถานที่ก่อสร้าง หนังสืออนุญาตพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง การให้บริการทางเทคนิคเกี่ยวกับการก่อสร้าง การให้คำปรึกษา การศึกษาออกแบบโครงการ และการตรวจสอบคุณภาพของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณค่าธรรมเนียมสำหรับบริการที่เกี่ยวกับการสร้างเมืองและการก่อสร้างให้อ้างอิงจากขนาดของพื้นที่ดิน พื้นที่ก่อสร้าง และดัชนีการใช้ที่ดินและโครงการก่อสร้าง

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเศรษฐกิจและการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง ประกาศกำหนดค่าธรรมเนียมการบริการและการคำนวณขึ้นพื้นฐาน

มาตรา 82

ให้แบ่งรายได้จากค่าธรรมเนียมการบริการตามมาตรา 81 ไว้ส่วนหนึ่งสำหรับเป็นงบประมาณของรัฐและอีกส่วนหนึ่งใช้สนับสนุนงานทางด้านเทคนิคในการสร้างเมืองและการก่อสร้างของกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง และส่วนอื่นใดที่เหลือสำหรับการดำเนินการของรัฐในระดับรองลงมา

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเศรษฐกิจและการคลังและกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง ประกาศกำหนดการแบ่งรายได้จากค่าธรรมเนียมการบริการสำหรับการสร้างเมืองและการก่อสร้างดังกล่าว

หมวด 12 บทเฉพาะกาล

มาตรา 83

การใช้ที่ดินและอาคารตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้ให้มีผลบังคับและดำเนินการต่อไปตามเงื่อนไขที่มีอยู่ในกรณีที่ไม่มียุติเหตุหรือภัยพิบัติต่อสวัสดิภาพของประชาชน ความปลอดภัย สิ่งแวดล้อม ประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรม

มาตรา 84

บังคับใช้เงื่อนไขภายใต้อนุบัญญัตินี้เพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนแม่บท แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และ/หรือร่างการสร้างเมืองที่มีรายละเอียดที่ดำเนินการหลังจากที่อนุบัญญัตินี้มีผลบังคับใช้แล้ว

แผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและ/หรือร่างการสร้างเมืองที่มีรายละเอียดที่มีการริเริ่มแต่ยังไม่ได้รับอนุมัติเป็นทางการให้อยู่ในขั้นตอนสุดท้าย และให้ยื่นคำร้องขอต่อคณะกรรมการจัดการที่ดินและการสร้างเมืองแห่งชาติเพื่ออนุมัติแผนเบื้องต้น

ให้คณะกรรมการระดับจังหวัดและเทศบาลของพื้นที่ที่มีการจัดการและการสร้างเมือง ดำเนินการให้
ได้มาซึ่งแผน และให้ยื่นคำร้องขออนุญาตใช้แผนแม่บทในการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังการใช้ประโยชน์
ที่ดิน และ/หรือร่างการสร้างเมืองที่มีรายละเอียดภายใต้อำนาจและหน้าที่ตามอนุบัญญัตินี้ภายหลังจากที่
อนุบัญญัตินี้มีผลบังคับแล้ว

การดำเนินการตามแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างใดๆ ที่มีการขออนุญาตเป็นหนังสือ
ก่อนที่อนุบัญญัตินี้มีผลบังคับดำเนินการต่อไป ตามวิธีการล่าสุด

แผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการก่อสร้างที่อยู่ในระหว่าง การพัฒนาและก่อสร้างก่อนที่
อนุบัญญัตินี้มีผลบังคับดำเนินการต่อไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสืออนุญาตที่ออกให้แก่
เจ้าของโครงการหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หนังสืออนุญาตพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ออกให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก่อนอนุบัญญัตินี้มีผล
บังคับยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไปจนสิ้นอายุ

หมวด 13
บทสรุป

มาตรา 85

ในกรณีที่มีบทบัญญัติอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับอนุบัญญัตินี้ ให้ถือว่าบทบัญญัติภายใต้อนุบัญญัตินี้มีผล
บังคับ

มาตรา 86

ให้รัฐมนตรีในคณะรัฐมนตรี รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเศรษฐกิจและการคลัง รัฐมนตรีว่าการกระทรวง
การจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง และรัฐมนตรีและสถาบันใดๆ ที่เกี่ยวข้อง มีหน้าที่ในการบังคับ
ใช้อนุบัญญัตินี้นับแต่วันที่มีการลงนามให้อนุบัญญัติ

ณ กรุงพนมเปญ วันที่.....เดือน.....ปีคริสตศักราช 2013

นายกรัฐมนตรี

ลายมือชื่อและประทับตรา

ฮุน เซน

ได้รับความเห็นชอบโดยสมเด็จกษัตริย์

โดยวุฒิสภา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง

In Chhunloem

เวียนถึง

- กระทรวงการพระราชวัง
- เลขาธิการสภาข้าราชการ
- เลขาธิการวุฒิสภา
- เลขาธิการสมาชิกรัฐสภาผู้แทนราษฎร
- เลขาธิการทำเนียบรัฐบาล
- คณะรัฐมนตรี
- คณะรองนายกรัฐมนตรี
- เช่นเดียวกับมาตรา 86
- จดหมายเหตุ
- หอจดหมายเหตุ

เอกสารแนบทำยอนบัญญัติเลขที่ 42 ANK/BK ลงวันที่ 3 เมษายน ค.ศ. 2558 ว่าด้วยการสร้าง
เมืองหลวง เมือง และพื้นที่ชุมชนเมือง

อภิธานศัพท์

การพัฒนาที่ดิน หมายถึง การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินอีกประเภทหนึ่ง โดยการรวมหรือแบ่งแปลงที่ดิน การเปลี่ยนแปลงลักษณะของรูปที่ดิน และการเพิ่มความหนาแน่นในการใช้ที่ดิน เพื่อวัตถุประสงค์ในการสร้างที่อยู่อาศัย การให้บริการ การอุตสาหกรรม ฯลฯ โดยให้มีโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะ พื้นที่สาธารณะ และระบบสาธารณูปการตามบทบัญญัติที่ว่าด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การรวมแปลงที่ดิน หมายถึง การรวมที่ดินหลายแปลงเข้าด้วยกันให้เป็นแปลงเดียวกันเพื่อการวางแผนสำหรับการพัฒนาเมืองหรือการบูรณาการและปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน การให้บริการสาธารณะเพื่อความยั่งยืน ความเท่าเทียม ความสมดุล สุขภาพ และความสะอาดของที่อยู่อาศัยในเขตเมือง

การแบ่งแปลงที่ดิน หมายถึง การแบ่งพื้นดินแห่งหนึ่งออกเป็นหลายผืนเพื่อใช้ในการสร้างที่อยู่อาศัย การพาณิชย์ การอุตสาหกรรม ฯลฯ โดยการสร้างโครงสร้างพื้นฐาน พื้นที่สาธารณะ และการให้บริการสาธารณะตามบทบัญญัติที่ว่าด้วยการใช้ที่ดิน

การจัดรูปที่ดิน หมายถึง การปรับเปลี่ยนการจัดการที่ดินเพื่อปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะ การให้บริการสาธารณะ โดยการรวมและพัฒนาความสามารถและประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่ตามบทบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

การเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามบทบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

พื้นที่อยู่อาศัยแยกเดี่ยวแบบอาคารเดี่ยว หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานแยกต่างหากหรือมีด้านหนึ่งติดกับอาคารที่อยู่อาศัยแบบอาคารเดี่ยว ซึ่งเป็นบ้าน บ้านแฝด บ้านที่มีที่ดินล้อมรอบ อาคารที่อยู่อาศัย คอนโดมิเนียม โดยมีสัดส่วนพื้นที่ผิวอาคารกับพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดิน และดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้

พื้นที่อยู่อาศัยแบบอาคารเดี่ยว หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยที่ไม่สูง เช่น แพลต แพลตคู่ อาคารอยู่อาศัย คอนโดมิเนียม โดยมีสัดส่วนพื้นที่ผิวอาคารกับพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดิน และดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้

พื้นที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงปานกลาง หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความสูงระดับปานกลาง เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด แพลต แพลตคู่ อาคารอยู่อาศัย คอนโดมิเนียม โดยมีสัดส่วนพื้นที่ผิวอาคารกับพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดิน และดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้

พื้นที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูง หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความสูงระดับสูง เช่น อาคารอยู่อาศัย ห้องชุดในอาคารชุด คอนโดมิเนียม โดยมีสัดส่วนพื้นที่ผิวอาคารกับพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดิน และดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้

พื้นที่อยู่อาศัยร่วม หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหลายแบบ เช่น ที่อยู่อาศัยข้างเคียง ที่อยู่อาศัยกลุ่มข้างเคียง บ้านของบุคคล อาคารอยู่อาศัย ห้องชุดในอาคารชุด โดยมีสัดส่วนพื้นที่ผิวอาคารกับพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดิน และดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้

พื้นที่พาณิชย์ หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานเพื่อการพาณิชย์ การประกอบกิจการ และการให้บริการต่างๆ เช่น อาคารสำนักงาน ธนาคาร โรงภาพยนตร์ ร้านอาหาร โรงแรม ร้านค้า ตลาด ศูนย์จำหน่ายสินค้า ฯลฯ โดยมีสัดส่วนพื้นที่ผิวอาคารกับพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดิน และดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้

พื้นที่พาณิชย์ขนาดย่อม หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานเชิงพาณิชย์เพื่อรองรับบ้านและที่อยู่อาศัย รวมถึงร้านค้าขนาดเล็กและตลาดที่ประชาชนสามารถซื้อสินค้าและบริการสำหรับการดำรงชีวิตประจำวัน โดยมีสัดส่วนพื้นที่ผิวอาคารกับพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดิน และดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้

พื้นที่อุตสาหกรรม หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานเพื่อรองรับอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่อาจมีมลพิษ โรงงานการผลิตขนาดใหญ่ โกดังสินค้า อู่รถ ฯลฯ ที่มีบทบัญญัติห้ามมิให้สร้างที่อยู่อาศัย โดยมีสัดส่วนพื้นที่ผิวอาคารกับพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดิน และดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้

พื้นที่อุตสาหกรรมเบา หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานเพื่อรองรับการอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่อาจมีมลพิษในระดับปานกลาง เช่น โรงงานอุตสาหกรรม แหล่งผลิตสินค้าขนาดเล็ก โกดังสินค้า รถยนต์ ฯลฯ ที่มีบทบัญญัติห้ามมิให้สร้างที่อยู่อาศัย และมีสัดส่วนพื้นที่ผิวอาคารกับพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดิน และดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้

พื้นที่อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานเพื่อรองรับอุตสาหกรรมและการให้บริการ โดยมีการอนุญาตให้สร้างโรงงานอุตสาหกรรมโดยไม่รวมกรณีที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเลวร้าย ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวอาจได้รับอนุญาตให้มีการสร้างที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล มหาวิทยาลัย ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ โกดังสินค้า และอู่รถยนต์ โดยมีสัดส่วนพื้นที่ผิวอาคารกับพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดิน และดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้

พื้นที่เอนกประโยชน์ หมายถึง พื้นที่ที่อาจมีการใช้งานหลายประเภทสำหรับเป็นที่อยู่อาศัย การพาณิชย์ และการให้บริการ โดยมีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่เหมาะสม โดยมีสัดส่วนพื้นที่ผิวอาคารกับพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดิน และดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้

พื้นที่เพื่อการคมนาคม หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานเป็นอาคารโครงสร้างพื้นฐานและการให้บริการที่รองรับการขนส่งและการสื่อสาร เช่น สถานีรถไฟ สนามบิน สถานีรถยนต์ ท่าเรือข้ามฟาก ท่าเรือ ท่าจอดเรือ โกดังสินค้า สถานีขนส่ง และสถานีจำหน่ายสินค้า โดยมีสัดส่วนระหว่างพื้นที่ฐาน แปลงที่ดิน และดัชนีการใช้ที่ดินตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้

พื้นที่สำหรับการท่องเที่ยว หมายถึง อาคารก่อสร้างเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวและความบันเทิง ซึ่งรวมถึงโรงแรม บ้านพัก ร้านอาหารและรีสอร์ท

พื้นที่อาคารราชการและสาธารณูปการ หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานหลักสำหรับการก่อสร้างเพื่อรองรับการดำเนินการของรัฐและสาธารณูปการ ซึ่งรวมถึงคณะรัฐมนตรี สถาบัน สำนักงาน หน่วยงาน สถานศึกษา ที่ว่าการจังหวัด ที่ว่าการอำเภอหรือเขต ที่ว่าการชุมชน โรงเรียน โรงพยาบาล ห้องสมุด สถานีอนามัย ที่ทำการไปรษณีย์ โดยมีสัดส่วนพื้นที่ผิวอาคารกับพื้นที่ทั้งหมดของแปลงที่ดินและดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดในอนุบัญญัตินี้

แนวระนาบเอียง หมายถึง แนวระนาบที่ใช้พิจารณาหาความสูง ที่สูงสุดของสิ่งปลูกสร้าง โดยมีการกำหนดจากสัดส่วนของความกว้างถนนและพื้นที่ของอาคารที่มีความสูงพอเหมาะในการรับแสง กระแสลม และมีสภาพการอยู่อาศัยที่ดี และความสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมและโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะของภูมิภาคด้วย

ที่ดินเพื่อการปลูกสร้าง หมายถึง ประเภทของที่ดินที่มีความสำคัญในการพัฒนาและการก่อสร้างสำหรับกิจกรรมทุกประเภท แบ่งได้เป็นพื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่พาณิชย์ พื้นที่อุตสาหกรรม พื้นที่รวมประโยชน์ใช้สอยหลายประเภท พื้นที่เพื่อการคมนาคม พื้นที่ให้บริการการท่องเที่ยว พื้นที่ทางการปกครองและการให้บริการสาธารณะ พื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียว พื้นที่ทางวัฒนธรรมและศาสนา และพื้นที่อื่นที่อ้างอิงจากสภาพภูมิศาสตร์ที่แท้จริง

ที่ดินที่จำกัดการปลูกสร้าง หมายถึง ประเภทของที่ดินที่ได้รับการจัดการเพื่อการก่อสร้างเป็นการเฉพาะ ที่ดินประเภทนี้ได้รับการแบ่งออกเป็นที่เพื่อการเกษตรกรรม พื้นที่ป่า พื้นที่แหล่งน้ำ พื้นที่คุ้มครอง และพื้นที่อื่นใดตามสภาพทางภูมิศาสตร์ที่แท้จริง

มาตรฐานสัดส่วนแปลงที่ดิน หมายถึง มิติของแปลงที่ดินซึ่งถูกกำหนดจากความยาวและความกว้างของที่ดิน และได้รับการกำหนดเพื่อการจัดตั้ง การจัดการตัวเมือง การพัฒนาเมือง การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และการพัฒนาที่ดินอันจะนำไปสู่ความสวยงามและความเป็นระเบียบ

ผังกายภาพ หมายถึง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบบูรณาการและแผนผังโครงสร้างพื้นฐานทางกายภาพที่จะนำไปสู่การพัฒนา การอนุรักษ์ และการก่อสร้างในพื้นที่เมืองเพื่อความยั่งยืน ความสมดุล สวัสดิภาพ ความสวยงาม และความเท่าเทียม ทั้งนี้ ผังกายภาพประกอบไปด้วยแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือแผนแม่บท แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และผังรายละเอียด

แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง ผังที่มีรายละเอียดปลีกย่อยจากแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้จะแบ่งประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินและระบุกฎที่ว่าด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดิน การก่อสร้าง การพัฒนา และระยะเวลาของการอนุรักษ์พื้นที่แต่ละแห่ง โครงข่ายการสื่อสาร และการบูรณาการ

อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ปลูกสร้างและที่ดินทั้งหมด หมายความว่า อัตราส่วนที่คิดคำนวณเป็นร้อยละระหว่างพื้นที่ฐานของการก่อสร้างอาคารชั้นที่หนึ่งและขนาดของแปลงที่ดิน

เจ้าของโครงการก่อสร้าง หมายถึง เจ้าของอาคารหรือเจ้าของการก่อสร้าง

ความหนาแน่นของประชากร หมายถึง อัตราส่วนระหว่างประชากรและพื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่ง

การก่อสร้างฐานราก หมายถึง การก่อสร้างสะพาน การวางท่อ การก่อดังกำแพง การสร้างระบบระบายน้ำ และการก่อสร้างทางกายภาพใดเพื่อการรักษาความปลอดภัย ประสิทธิภาพ และความมั่นคงของถนน

ดัชนีการใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ทั้งหมด ที่ใช้ก่อสร้างจริงและพื้นที่แปลงที่ดิน

เจ้าของโครงการก่อสร้างหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้กระทำการเป็นหนังสือจากหน่วยงานที่มีอำนาจ

หน่วยงานที่มีอำนาจ หมายถึง กระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง เทศบาล จังหวัด เมือง อำเภอ และเขต ซึ่งมีอำนาจในการออกหนังสืออนุญาตก่อสร้าง

พนักงานเจ้าหน้าที่ หมายถึง พนักงานเจ้าหน้าที่ของกระทรวงการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง ในระดับประเทศและระดับรอง

โครงการศึกษา วิเคราะห์ เปรียบเทียบและแปลกฎหมาย
ในกลุ่มประเทศอาเซียนในเรื่อง _____

กฎหมายว่าด้วยการผังเมืองเพื่อเตรียมความพร้อม
ในการเข้าสู่การเป็นประชาคมอาเซียน