អនុក្រឹត្យលេខ ៣៥ អនក្រ .បក

ស្ដីពីការប្រើប្រាស់ដីធ្លី និង សំណង់ នៅតំបន់សៀមរាប-អង្គរ

***

រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/១១៩៨/៧២ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ១៩៩៨ ស្ដីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ស្ដីពីការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញ ព្រះរាជក្រឹត្យលេខ ០១/នស ចុះថ្ងៃទី ២៨ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ស្ដីពីការកំណត់ និងការគ្រប់គ្រងតំបន់សៀមរាបអង្គរ
- បានឃើញ ព្រះរាជក្រឹត្យលេខ ០៥/នស ចុះថ្ងៃទី ១០ ខែ សីហា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ស្ដីពីការរៀបចំទីក្រុង អគ្គាធិការកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញ ព្រះរាជក្រមលេខ នស.រកម.០១៩៦.២៦ ចុះថ្ងៃទី ២៥ ខែមករា ឆ្នាំ ១៩៩៦ ប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ស្ដីពីកិច្ចការពារបេតិកភណ្ឌជាតិ
- បានឃើញ ព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០២៩៥/១២ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩៩៥ ស្ដីពីការបង្កើតអាជ្ញាធរ ដើម្បីការពារអភិរក្សនិងរៀបចំតំបន់អង្គរ កែសម្រួលដោយព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស.០១៩៩.១៨ ចុះថ្ងៃទី ២២ ខែ មករា ឆ្នាំ ១៩៩៩
- បានឃើញ អនុក្រឹត្យលេខ ៧៩/អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១៣ ខែតុលា ឆ្នាំ១៩៩៥ ស្ដីអំពីបុរីសណ្ឋាគារ
- បានឃើញ អនុក្រឹត្យលេខ ៩៣/អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១៨ ខែ តុលា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ស្ដីពីការពង្រីកផ្ទៃដីបុរីសណ្ឋាគារអង្គរសៀមរាប គ្រប់គ្រងដោយអាជ្ញាធរអប្សរា
- តាមសំណើរបស់ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីទីស្ដីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី ដែលជាអាណាព្យាបាលរបស់អាជ្ញាធរអប្សរា

សំរេច

ជំពូក១

បទបញ្ញត្តិទូទៅ

មាត្រា ១ ._

អនុក្រឹត្យនេះមានគោលដៅកំណត់អំពីការប្រើប្រាស់ដីធ្លីនិងសំណង់ នៅរមណីយដ្ឋានសៀមរាប-អង្គរ ដែលចាំបាច់ត្រូវមានការគោរពពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ក្នុងការចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ នៅតំបន់នោះ ។

មាត្រា ២ ._

ទីកន្លែងរមណីយដ្ឋានសៀមរាប-អង្គរចែកជា តំបន់ដូចតទៅ :

-ក១.ក២.ក៣ : តំបន់ "បេតិកភណ្ឌ" ដែលរក្សាការពារ (១-២-៣) ។

-ខ១.ខ ២.ខ ៣ : តំបន់ស្ថិតក្នុងផ្ទៃដីត្រូវការពារ ដែលនៅសងខាងផ្លូវ ជាតិលេខ ៦ ។

-គ១ ទៅ គ១៣ : តំបន់ស្ថិតក្នុងផ្ទៃដីត្រូវការពារ មានទទឹង ៥០០ម នៅសងខាងស្ទឹងសៀមរាប ។ ការបែងចែកតំបន់ពីរនេះ ធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណងការពារពិតប្រាកដពីការប្រើប្រាស់ដីចាំបាច់ បច្ចុប្បន្នផងនិងដើម្បីរក្សាលក្ខណៈដើមនៃតំបន់ផង ។

-ឃ១.ឃ២ : តំបន់ត្រូវការពារក្នុងបំណងដាំដើមឈើវិញ ។

-ង១ ទៅ ង៤ :តំបន់ពង្រីកក្រុងកោះកេរខ្មី កោះកេរមធ្យម និងកោះកេរវែង ។

-ច១ : តំបន់ធម្មជាតិនៅតាមជនបទ

-ឆ : ឧទ្យានបុរាណអង្គរ

ជំពូក២

បទបញ្ញត្តិអនុវត្តចំពោះតំបន់នានា

មាត្រា ៣ ._ បទបញ្ញត្តិអនុវត្តចំពោះតំបន់នានា

តំបន់នានាក្នុងអនុក្រឹត្យនេះជាកម្មវត្ថុនៃបទប្បញ្ញត្តិខាងក្រោម :

- និយមភាពរួមនៃតំបន់ និង :
- ១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី
- ២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្ដាញផ្សេងៗ ចំណតរថយន្ត
- ៣ : ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូត៍

- ៤ : ការបោះទីតាំងនៃសំណង់
- ៥ : ផ្ទៃនៃសំណង់ដែលអនុញ្ញាត
- ៦ : ការរៀបចំបរិក្ខារខាងក្រៅ : សួនច្បារនិងដើមឈើ

កំណត់សំគាល់ : មាត្រាបន្តបន្ទាប់នេះលើកឡើងពីលំនៅដ្ឋាន ឬ សំណង់ពីប្រភេទសំខាន់ៗ :

- លំនៅដ្ឋានបែបប្រពៃណី : សាងពីសំភារៈស្រាលៗ (សសរធ្វើពីឈើ ជញ្ជាំងនិងដំបូលធ្វើពីស្លឹក...) លំនៅដ្ឋានបែបនេះពុំទាមទារលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ទេ ។
- លំនៅដ្ឋាន "ថ្ម" ប្រភេទបំផើង : លំនៅដ្ឋានបែបនេះទាមទារលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។
- លំនៅដ្ឋាន "ផ្ទះល្វែង" : ជាទូទៅជាលំនៅដ្ឋានរួម សង់ពីឥដ្ឋមានគ្រឹះជាប់និងមានអនុពួត ។ លំនៅដ្ឋានបែបនេះទាមទារលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

មាត្រា ៤ ._ តំបន់ ក១,ក ២,ក ៣

ទិដ្ឋភាពរួមនៃតំបន់

តំបន់ ក១ "បុរីសណ្ឋាគារ" ស្ថិតនៅកណ្តាលទីក្រុង នៅត្រើយខាងកើតនៃស្ទឹងសៀមរាប ។ តំបន់នេះទុក សំរាប់សាងសង់សណ្ឋាគារថ្នាក់លើសផ្កាយ ៣ និងជាចំណុចចេញដំណើរ ទៅធ្វើទស្សនកិច្ចតំបន់ប្រាសាទបុរាណ ។ តំបន់ ក២ និង តំបន់ ក៣ ជាតំបន់សំរាប់ពង្រីកបុរីសណ្ឋាគារ រយៈពេលមធ្យម និងរយៈពេលវែង ។ យោងតាមទិសដៅរបស់ខ្លួន ការរៀបចំតំបន់ទាំងនេះត្រូវធ្វើឡើងក្នុងក្របខ័ណ្ឌនៃប្លង់គោលនិងគម្រោងលំអិតដោយឡែក ។ ក្នុងករណីពុំមានឯកសារទាំង២នេះ អន្តរាគមន៍ទាំងអស់ត្រូវតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា និងស្របតាមបញ្ញត្តិក្នុងមាត្រាខាងក្រោមនេះ :

៤.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

គ្រប់ប្រភេទសំណង់ រាប់បញ្ចូលទាំងលំនៅដ្ឋាន " ស្រាល " ផង (ដែលតាមធម្មតាមិនទាមទារលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់) លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

អនុញ្ញាតឲ្យសាងសង់ដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា :

សណ្ឋាគារ សំណង់អាគារលក្ខណៈអាស្រ័យក្នុងទីតាំងនៅប្រើប្រាស់ជាប្រភេទសណ្ឋាគារ ការប្រើប្រាស់បណ្តាញផ្សេងៗ (ផ្លូវ ប្រព័ន្ធបង្ហូរទឹក ទឹកស្អាត អគ្គិសនី...) ការប្រើប្រាស់សួនច្បារនិងដើមឈើ ។

៤.២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្តាញផ្សេង ៗ ចំណតរថយន្ត

ការតាក់តែងការសាងសង់ត្រូវគោរពតាមប្លង់គោលនិងគម្រោងលំអិត ។ ក្នុងករណីពុំមានឯកសារ ត្រូវតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។ រាល់ការសម្រេចកាត់ គ្រប់ប្រឡាយទឹកត្រូវរក្សាទុក លើកលែងមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

ការប្រើប្រាស់បណ្តាញផ្សេងៗ ត្រូវគោរពតាមប្លង់គោលនិងគម្រោងលំអិតឬឯកសារបច្ចេកទេសស្តីពីតំបន់នេះដែលអនុម័តដោយអាជ្ញាធរអប្សរា ។ ក្នុងករណីគ្មានការតាក់តែងឯកសារទាំងនេះ ការប្រើប្រាស់ទាំងអស់ត្រូវសុំការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

៤.៣ : ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូតិ៍

ផ្ទៃដីត្រូវតែគោរពតាមការបញ្ជាក់ក្នុងប្លង់គោលនិងគម្រោងលំអិត ។ បើគ្មានឯកសារទាំងនេះ ត្រូវសុំការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

៤.៤ : ការបោះទីតាំងនៃសំណង់

ការបោះទីតាំងនៃសំណង់ត្រូវតែគោរពតាមការបញ្ជាក់ក្នុងប្លង់គោល និងគម្រោងលំអិត ។ បើគ្មានឯកសារទាំងនេះរាល់ការបោះទីតាំងនៃសំណង់ត្រូវសុំការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

៤.៥ : ផ្ទៃនៃសំណង់ដែលអនុញ្ញាត

ផ្ទៃសំណង់ត្រូវតែគោរពតាមការបញ្ជាក់ក្នុងប្លង់គោលនិងគម្រោងលំអិត ។ បើគ្មានឯក-សារទាំងនេះ ត្រូវសុំការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

៤.៦ : ការរៀបចំទិដ្ឋភាពខាងក្រៅ សួនច្បារនិងដើមឈើ

ការរៀបចំទិដ្ឋភាពខាងក្រៅ សួនច្បារនិងដើមឈើត្រូវគោរពតាមការបញ្ជាក់ក្នុងប្លង់ គោលនិងគម្រោងលំអិត ។ បើគ្មានឯកសារទាំងនេះ ត្រូវសុំការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

មាត្រា ៥ . តំបន់ អ១

និដ្ឋានរូបនៃតំបន់

តំបន់ អ១ ស្ថិតនៅតាមបណ្តោយផ្លូវជាតិលេខ ៦ ខាងកើតទីក្រុង ចន្លោះស្ពានជ្រោយចង្វារ និង ព្រែកលាបលោក ជា "តំបន់ផ្លូវជាតិ" ទទឹង ២៥ម ។ តំបន់នេះត្រូវរក្សាទុកទិដ្ឋភាពបៃតង ដោយធ្វើតំបន់ការពារបរិស្ថាន ការគ្រប់គ្រងការសាងសង់ និងការសាងសង់នៅតាមផ្លូវជាតិ ជាទេសភាពបៃតង ។

៥.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- អាគារឧស្សាហកម្មថ្នាក់ទី ១ និងទី ២ និងការស្តុកទុកសារធាតុផ្ទុះ ។
- ហ្គារ៉ាស ដេប៉ូ ឃ្លាំងស្តុក ការដាក់តាំងកន្លែងលក់យានយន្ត កន្លែងលក់គ្រឿងចក្រ ឬ កន្លែងលក់ទំនិញផ្សេងៗដែលប៉ះពាល់ដល់សោភ័ណ្ឌ និងបរិស្ថាន ។
- ការបង្កើតផ្លូវថ្មីនិងការចែកដីឡូត៍ផ្សេងៗ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

អនុញ្ញាតដោយមានលក្ខខណ្ឌ :

- សំណង់លំនៅឋាន លើកលែងតែសំណង់ប្រភេទ "ល្វែង" ។
- សណ្ឋាគារថ្នាក់ផ្កាយ ៣ មានបន្ទប់លើសពី ១៥០ ដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។ សណ្ឋាគារនីមួយៗត្រូវមានចម្ងាយពីគ្នាយ៉ាងតិច ៣០០ម (គិតពីរបងសណ្ឋាគារមួយទៅសណ្ឋាគារមួយទៀត) ។
- សំណង់ថ្នាក់ទី ៣ ឬផ្នែកសំណង់ធ្ងន់ មានផ្ទៃក្រឡាកម្រាលលើសពី ២០០ម២ ដែលទាក់ទងនឹងការធ្វើជាអ្នកផលិតសេវាកម្មនិងពាណិជ្ជកម្ម ដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា បន្ទាប់ពីអាជ្ញាធរនេះបានពិនិត្យថាមិនប៉ះពាល់ផ្សេងៗដល់បរិស្ថាន ។

៥.២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្តាញផ្សេងៗ ចំណតរថយន្ត

. ផ្លូវចេញចូល : ពីផ្លូវជាតិច្រកចេញចូលទាំងអស់មិនអាចមានសំណង់បានទេ លើកលែងតែមានច្រកចេញចូលមួយដើម្បីផ្លូវជាតិ ។

. ផ្លូវ : ផ្លូវចូលទៅដីដែលស្ថិតតាមបណ្តោយផ្លូវជាតិលេខ ៦ ត្រូវធ្វើឡើងក្បែរស្ពាន ដើម្បីរក្សាទឹកក្នុងស្រះអមសងខាងផ្លូវជាតិចាស់ ។ ផ្លូវចេញចូលទាំងអស់ត្រូវ

បំពេញតួនាទីការ ការពារប្រឆាំងអគ្គិភ័យនិងតួនាទីការប្រមូលសំរាមដោយរថយន្តដឹកសំរាម ។ បើផ្លូវមួយជាផ្លូវចាក់ នៅចុងផ្លូវនោះត្រូវមានទីបត់ត្រឡប់ចេញបាន ។ បើពុំមានទេ ផ្លូវចាក់នោះអាច មានបណ្តោយអតិបរមាត្រឹម ៥០ម ។ លើសពីនេះ ពុំអនុញ្ញាតឲ្យមានសំណង់ឡើយ ។

. ទឹកស្អាត : គ្រប់សំណង់ថ្មីដែលស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ហើយស្ថិតនៅក្បែរបណ្តាញចែកចាយទឹកត្រូវតែភ្ជាប់ទៅបណ្តាញនោះ ។ ការផ្គត់ផ្គង់ទឹកដោយអណ្តូងត្រូវតែ មានឯកសារបច្ចេកទេសមួយ ភ្ជាប់ជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកកខ្វក់ : គ្រប់សំណង់ត្រូវមានអាងសំអាតទឹកកខ្វក់ដើម្បីធ្វើប្រព្រឹត្តកម្មទឹក ដែលប្រើប្រាស់រួចហើយ ។ ត្រូវភ្ជាប់ប្លង់អាងសំអាតទឹកកខ្វក់នោះជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកភ្លៀង : ការរៀបចំទាំងអស់ត្រូវធានាឲ្យទឹកភ្លៀងហូរបាន ។ គ្រប់ឡូត៍ មានផ្ទៃលើស ៣០០០ម² ត្រូវធ្វើស្រះទឹកភ្លៀង មួយមានទំហំយ៉ាងតិចស្មើ ១០% នៃផ្ទៃដី ។ រាល់ការរៀបចំបាត់ស្រះប្រឡាយទឹកត្រូវហាមឃាត់ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាត ពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

. សំរាមក្នុងផ្ទះ : សំណង់ទាំងអស់ត្រូវធានានាភាពងាយស្រួលសំរាប់ការ ប្រមូលទុកសំរាម ។

. ចំណតរថយន្ត : ចំណតរថយន្តប្រើប្រាស់សំរាប់តំរូវការរបស់សំណង់ ថ្មីត្រូវស្ថិត ក្នុងបរិវេណដីសំណង់នោះ ។ បទដ្ឋានដែលអនុវត្តសំរាប់ប្រភេទសំណង់ ផ្សេងៗមានដូច តទៅ :

+ លំនៅដ្ឋាន : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ផ្ទៃក្រឡាកម្រាលសាងសង់ លើស ១០០ម² យ៉ាងហោចណាស់លំនៅដ្ឋានមួយត្រូវមានចំណតរថយន្តមួយ ។

+ ពាណិជ្ជកម្ម : (លើសពី ១០០ម²) ផ្ទៃចំណតរថយន្តមួយយ៉ាងតិច ស្មើនឹង ២០% នៃផ្ទៃកំរាលសំណង់ធ្វើពាណិជ្ជកម្ម ដែលបានសាងសង់ ។

+ ការិយាល័យ : (លើសពី ១០០ម²) ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ផ្ទៃ ការិយាល័យ ៣០០ម² ។

+ សណ្ឋាគារ : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ ៥បន្ទប់ ។

+ គោលដៅប្រើ : (លើសពី ១០០កន្លែង) : ចំណតរថយន្តមួយកន្លែងសំរាប់មនុស្ស ១០នាក់ ។ ក្នុងករណីគ្មានលទ្ធភាពសង់ចំណតគ្រប់ចំនួនរថយន្ត ម្ចាស់សំណង់អាចស្នើសុំចំណតដែលខ្វះនោះក្នុងបរិវេណដីមួយក្បាលផ្សេងទៀតដែលស្ថិតនៅចំងាយមិនលើស ៥០០ម ពីដីឡូត៍គោលដៅប្រើ ។ ត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយការកាត់ចាត់ជាមួយពាក្យសុំលិខិត អនុញ្ញាតសាងសង់ ។

៥.៣ : ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូត៍

ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូត៍សំរាប់ផ្លូវជាតិលេខ៦ ស្មើនឹង ២០០០ម២ មុខដីមិនអាចតូចជាង ៣០ម ឡើយ ។ ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូត៍ក្នុងតំបន់ផ្សេងទៀត ១០០០ម២ មុខដីមិនអាច តូចជាង ១៥ម ឡើយ ។

៥.៤ : ការរៀបចំទីតាំងនៃសំណង់

. ទាក់ទងទៅផ្លូវនិងពីចំណីផ្លូវ : សំណង់ដែលនៅផ្លូវជាតិលេខ ៦ ត្រូវស្ថិតនៅចំងាយ ៦មយ៉ាងតិចពីព្រំដីខាងមុខដែលនៅតាមជួរតំរង់ផ្លូវ ។ ក្នុងករណីផ្សេងទៀត សំណង់ ត្រូវស្ថិតយ៉ាងតិច ៥ម ពីជួរតំរង់ផ្លូវ ។

. ទាក់ទងទៅព្រំដីឡូត៍សងខាង : ចំងាយពីព្រំដីឡូត៍ម្ខាងៗមកសំណង់ ត្រូវតែជាងពាក់កណ្តាលកំពស់សំណង់និងមិនអាចតិចជាង ៥ម ឡើយ ។

. ទាក់ទងទៅសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបរិវេណដីឡូត៍ជាមួយគ្នា : សំណង់ពីរដាច់ពីគ្នា សង់ក្នុងបរិវេណដីឡូត៍តែមួយត្រូវមានចំងាយពីគ្នាយ៉ាងតិចស្មើនឹងកំពស់សំណង់ដែលខ្ពស់ជាងគេនិងមិនត្រូវតិចជាង ៣ម ឡើយ ។

៥.៥ : ផ្ទៃនៃសំណង់ដែលអនុញ្ញាត

គេគណនាផ្ទៃសំណង់ ដោយយោងតាមមូលដ្ឋានខាងក្រោមនេះ :

. ការប្រើប្រាស់ដី : ផ្ទៃបាតសំណង់ទាំងមូលមិនអាចលើស ៥០ % នៃផ្ទៃដីឡូត៍ឡើយ ។

. កំពស់ : កំពស់អតិបរមានៃសំណង់ គិតដល់ចំណុចខ្ពស់បំផុត មិនអាចលើស ៩ម ឡើយ ។

. មេគុណនៃការប្រើប្រាស់ដី (Indice d'Occupation du Sol) IOS = 0.6

៥.៦ : ការរៀបចំទិដ្ឋភាពខាងក្រៅ សួនច្បារនិងដើមឈើ

. របង : របងតាមព្រំប្រទល់ដីត្រូវមានកំពស់មិនលើសពី ១.៨០ម គណនាពី កំរិតផ្លូវ ។ អាចមានជើងក្រោមជាឥដ្ឋ ឬថ្មដែលមានកំពស់អតិបរមា ០.៨០ម ។ អាចមាន របងឈើដែកម្លប់ជាន់លើទៀត ។

. ពណ៌ : ពណ៌ដែលត្រូវប្រើត្រូវតែជាពណ៌ដែលប្រើប្រាស់ជាទូទៅក្នុងតំបន់នោះទាំងអស់ ត្រូវមានភាពសុខដុមរមនាគ្នាពីពណ៌មួយទៅពណ៌មួយទៀត ។ អាចអនុញ្ញាតឱ្យប្រើពណ៌ប្រផេះ ក្រម៉ៅចាស់ដែរ ។

. ដំបូល: ផ្ទៃជញ្ជាំងខាងមុខនៃដំបូលត្រូវកំណត់ត្រឹមកំពស់ដំបូល ៣ ម៉ែត្រ ។ មិនអនុញ្ញាតឱ្យប្រើក្បឿងស័ង្កសីទេ ។

. ដើមឈើ : ហាមកាប់ដើមឈើធំៗដែលមានស្រាប់ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

មាត្រា ៦._ **តំបន់ ខ២**

ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃតំបន់

តំបន់ ខ២ ជាតំបន់ស្ថិតនៅតាមបណ្តោយផ្លូវជាតិលេខ ៦ ខាងកើតក្រុងសៀមរាប ។ តំបន់នេះលាតសន្ធឹងពីតំបន់ ខ១.អ ខាងកើតតំបន់ គ៦ និង គ៧ ។ ជា "តំបន់ត្រូវការពារ" មានទទឹង ២៥០ម ។ តំបន់ ខ២ នេះ មានសំណង់ប្រពៃណីខ្មែរល្អៗ ជាពិសេសគេសង់សំណង់ជាផ្ទះល្វែង ។

៦.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- អាគារឧស្សាហកម្មថ្នាក់ទី ១ និងទី ២ និងការស្តុកទំនិញធំៗ ។
- ឃ្លាំង ដេប៉ូ ឃ្លាំងស្តុក ជាពិសេសឃ្លាំងស្តុកគ្រឿងចក្រ ឬ សម្ភារៈធំៗដែលប៉ះពាល់ដល់ទេសភាពនិងបរិស្ថាន ។

អនុញ្ញាតដោយមានលក្ខខណ្ឌ :

- សណ្ឋាគារថ្នាក់ក្រោមផ្កាយ ៣ មានបន្ទប់តិចជាង ១៥០ ដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

- សំណង់ថ្នាក់ទី ៣ ឬគ្មានចំណាត់ថ្នាក់ មានផ្ទៃក្រឡាក្រោមតិចជាង ៥០០ម២ ដែលមានទំនាក់ទំនងផ្ទាល់ជាមួយសេវាទេសចរណ៍និងសិប្បកម្ម ដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា បន្ទាប់ពីអាជ្ញាធរនេះបានកត់ត្រាផលប៉ះពាល់រួចហើយ ។

៦.២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្តាញផ្សេងៗ ចំណតរថយន្ត

. ផ្លូវចេញចូល : ដីកំបាំងទាំងអស់មិនអាចមានសំណង់ទេ លើកលែងតែម្ចាស់ដីសុំផ្លូវ ចេញ-ចូល មួយលើដីអ្នកជិតខាង ។

. ផ្លូវ : គ្រប់ក្បាលដីដែលស្ថិតតាមបណ្តោយផ្លូវជាតិលេខ ៦ ត្រូវធ្វើស្ពានដើម្បីឲ្យទឹកក្នុងស្រះអមសងខាងផ្លូវអាចហូរបាន ។ ផ្លូវចេញចូលទាំងអស់ត្រូវបំពេញតម្រូវការការពារប្រឆាំងអគ្គិភ័យ និងតម្រូវការប្រមូលសំរាមដោយរថយន្តដឹកសំរាម ។ បើផ្លូវមួយជាផ្លូវទាល់នៅចុងផ្លូវនោះត្រូវមានទីបត់ត្រឡប់វិញបាន ។ បើពុំមានទេ ផ្លូវទាល់នោះអាចមានបណ្តោយអតិបរមាត្រឹម ៥០ម ។ លើសពីនេះពុំអនុញ្ញាត ឲ្យមានសំណង់ឡើយ ។

. ទឹកស្អាត : គ្រប់សំណង់ថ្មីដែលសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ហើយ ស្ថិតនៅក្បែរបណ្តាញចែកចាយទឹកត្រូវតែភ្ជាប់ទៅបណ្តាញនោះ ។ ការផ្គត់ផ្គង់ទឹកដោយខ្លួនឯងត្រូវតែជាកម្មវត្ថុនៃឯកសារបច្ចេកទេសមួយ ភ្ជាប់ជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកកខ្វក់ : គ្រប់សំណង់ត្រូវមានអាងសំអាតទឹកកខ្វក់ដើម្បីធ្វើប្រព្រឹត្តកម្មទឹកដែលប្រើប្រាស់ក្នុងដីឡូត៍ ។ ត្រូវភ្ជាប់ប្លង់អាងសំអាតទឹកកខ្វក់នោះជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាង សង់ ។

. ទឹកភ្លៀង : ការរៀបចំទាំងអស់ត្រូវធានាឲ្យទឹកភ្លៀងហូរបាន ។ ដីមួយឡូត៍មានផ្ទៃលើស៣០០០ម^{2} ត្រូវធ្វើស្រះទឹកមួយដែលមានទំហំយ៉ាងតិចស្មើ១០% នៃផ្ទៃដី ។ រាល់ការលុបបំបាត់ស្រះប្រឡាយទឹកត្រូវហាមឃាត់ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

. សំរាមក្នុងផ្ទះ : សំណង់ទាំងអស់ត្រូវធានាភាពងាយស្រួលសំរាប់ការប្រមូលធុងសំរាមដោយរថយន្តដឹកសំរាម ។

. ចំណតរថយន្ត : កំណត់ចំណតរថយន្តប្រើប្រាស់សំរាប់តម្រូវការរបស់សំណង់ថ្មីត្រូវស្ថិតក្នុងបរិវេណដីសំណង់នោះ ។

បទដ្ឋានពិសេសអនុវត្តសំរាប់ប្រភេទសំណង់ផ្សេងៗមានដូចតទៅ :

. លំនៅដ្ឋាន : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ផ្ទៃក្រឡាកម្រាលសំណង់ លើសពី១០០ម^{២}យ៉ាងហោចណាស់លំនៅដ្ឋានមួយត្រូវមានចំណតរថយន្តមួយ ។

ពាណិជ្ជកម្ម : (លើសពី ១០០ម^{២}) ផ្ទៃចំណតរថយន្តយ៉ាងតិចស្មើនឹង ២០% នៃផ្ទៃកំរាលសំណង់ ពាណិជ្ជកម្ម នៃគ្រប់កំរាលសំណង់ ។

ការិយាល័យ : (លើសពី ១០០ម^{២}) ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ផ្ទៃការិយាល័យ ៣០០ម^{២} ។

សណ្ឋាគារ : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ ៥បន្ទប់ ។

សាលប្រជុំ : (លើសពី ១០០កន្លែង) : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់មនុស្ស ១០នាក់ ។ ក្នុងករណីគ្មានលទ្ធភាពរៀបចំចំណតគ្រប់តាមចំនួនកំណត់ខាងលើទេ ម្ចាស់សំណង់អាចរៀបចំចំណតដែលខ្វះនោះក្នុងបរិវេណដីមួយឡូត៍ទៀតដែលស្ថិតនៅចំងាយមិនហួស ៤០០ម ពីដីឡូត៍សាលប្រជុំ ។ ត្រូវភ្ជាប់ឯកសារជាក់លាក់ជាមួយពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

៦.៣ : ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូត៍

ផ្ទៃអប្បបរមាដីមួយឡូត៍បែរមុខទៅផ្លូវជាតិលេខ ៦ ស្មើនឹង ២០០០ម^{២} មុខដីមិនអាចតូច ជាង ៣០ម ឡើយ ។ ផ្ទៃអប្បបរមាដីមួយឡូត៍ផ្សេងៗទៀតមាន ១០០០ម^{២} មុខដីមិនអាច តូចជាង ១៥ម ឡើយ ។

៦.៤ : ការបោះទីតាំងនៃសំណង់

. ទាក់ទងទៅផ្លូវនិងដីចំណីផ្លូវ : សំណង់បែរទៅផ្លូវជាតិលេខ ៦ ត្រូវស្ថិតនៅចំងាយយ៉ាងតិច ២ម ពីជួរតំរង់ផ្លូវ ។

. ទាក់ទងដីឡូត៍សងខាង : ចំងាយពីដីឡូត៍សងខាងមកសំណង់ ត្រូវធំជាងពាក់កណ្ដាលកំពស់សំណង់និងមិនអាចតិចជាង ៤ម ឡើយ ។

. ទាក់ទងទៅសំណង់ដទៃទៀតក្នុងបរិវេណដីឡូត៍ជាមួយគ្នា : សំណង់ពីរជាប់គ្នា សង់ក្នុងបរិវេណដីតែមួយត្រូវមានចំងាយពីគ្នាយ៉ាងតិចស្មើនឹងកំពស់សំណង់ដែលខ្ពស់ជាងគេនិងមិនតិចជាង ៣ម ឡើយ ។

៦.៥ : ផ្ទៃនៃសំណង់ដែលអនុញ្ញាត

គេគណនាផ្ទៃសំណង់ ដោយយោងតាមមូលដ្ឋានខាងក្រោមនេះ :

. ការប្រើប្រាស់ដី : ផ្ទៃបាតសំណង់ទាំងមូលមិនអាចលើស ៥០ % នៃផ្ទៃដីឡូត៍ឡើយ ។

. កំពស់ : កំពស់អតិបរមានៃសំណង់មិនអាចលើស ៩ម ហើយគិតដល់កំពូលខ្ពស់បំផុត ។

. មេគុណប្រើប្រាស់ក្រឡាដី (Indice d'Occupation du Sol) IOS = 0.6

៦.៦ : ការរៀបចំទិដ្ឋភាពខាងក្រៅ សួនច្បារនិងដើមឈើ

. ដើមឈើ : ហាមកាប់ដើមឈើធំៗដែលមានស្រាប់ ដោយពុំមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

មាត្រា ៧._ តំបន់ ឧ៣

ទិដ្ឋភាពរួមនៃតំបន់

តំបន់ ឧ៣ ជាតំបន់ស្ថិតនៅតាមបណ្តោយផ្លូវជាតិលេខ ៦ ខាងកើតតំបន់ ឧ២ ជា "តំបន់ត្រួតការពារ" មានទទឹង ២៥០ម ។ តំបន់នេះត្រូវរក្សាទុកលក្ខណៈបច្ចុប្បន្នជាតំបន់មានដើមឈើធំ អាងស្រះទឹកនៅអមសងខាង និងមានសំណង់ដាច់ៗគ្នា ប្រកបដោយពណ៌ភិរម្យ ។

៧.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- អាគារឧស្សាហកម្មថ្នាក់ទី ១ និងទី ២ និងការពង្រីកអាគារទាំងនេះ ។
- ឃ្លាំង ដេប៉ូ ឃ្លាំងផ្ទុក ជាពិសេសដេប៉ូកំទេចសំណង់ កំទេចសំណល់ដែក ឬកំទេច សំណល់ផ្សេងៗដែលប៉ះពាល់អនាម័យនិងបរិស្ថាន ។
- ការដ្ឋានជួសជុលនិងលាងយានយន្តគ្រប់ប្រភេទ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

អនុញ្ញាតដោយមានលក្ខខណ្ឌ :

- សំណង់លំនៅដ្ឋាន លើកលែងតែលំនៅដ្ឋានជាផ្ទះ "ល្វែង" ។
- សណ្ឋាគារថ្នាក់ក្រោមផ្កាយ ៣ មានបន្ទប់តិចជាង ១៥០ ដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។ សណ្ឋាគារនីមួយៗត្រូវមានចំងាយពីគ្នាយ៉ាងតិច ៣០០ម (គិតពីរបងសណ្ឋាគារមួយទៅរបងសណ្ឋាគារមួយ) ។
- សំណង់ថ្នាក់ទី ៣ ឬដ្ឋានចំណតថ្នាក់ដែលមានផ្ទៃក្រឡាក្រោលតិចជាង ២០០ម² និងមានទំនាក់ទំនងផ្ទាល់ជាមួយសេវាទេសចរណ៍និងសិប្បកម្ម ដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរាបន្ទាប់ពីអាជ្ញាធរនេះបានកត់ត្រាផលប៉ះពាល់រួចហើយ ។

៧.២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្តាញផ្សេងៗ ចំណតរថយន្ត

. ផ្លូវចេញចូល : ដីបិទទាំងអស់មិនអាចមានសំណង់បានទេ លើកលែងតែម្ចាស់ដីសុំផ្លូវចេញចូលមួយលើដីអ្នកជិតខាង ។

. ផ្លូវ : ផ្លូវចេញចូលដីតាមបណ្តោយផ្លូវជាតិលេខ ៦ ត្រូវធ្វើលូ ឬស្ពានដើម្បីឲ្យទឹកក្នុងស្រះអមសងខាងផ្លូវអាចហូរបាន ។ ផ្លូវចេញចូលទាំងអស់ត្រូវបំពេញតំរូវការការពារប្រឆាំងអគ្គីភ័យ និងតំរូវការប្រមូលសំរាមដោយរថយន្តដឹកសំរាម ។

បើផ្លូវមួយជាផ្លូវចាក់ នៅចុងផ្លូវនោះត្រូវមានទីបត់ត្រឡប់វិញបាន ។ បើពុំមានទេ ផ្លូវចាក់នោះអាចមានបណ្តោយ អតិបរមាត្រឹម ៥០ម ។ លើសពីនេះ ពុំអនុញ្ញាតឲ្យមានសំណង់ឡើយ ។

. ទឹកស្អាត : គ្រប់សំណង់ថ្មីជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ស្ថិតនៅក្បែរបណ្តាញចែកចាយទឹកត្រូវភ្ជាប់ទៅបណ្តាញនោះ ។ ការផ្គត់ផ្គង់ទឹកដោយខ្លួនឯងអណ្តូង ជាកម្មវត្ថុ នៃឯកសារ បច្ចេកទេសមួយភ្ជាប់ជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកកខ្វក់ : គ្រប់សំណង់ត្រូវមានអាងសំអាតទឹកកខ្វក់ដើម្បីធ្វើប្រព្រឹត្តកម្មទឹកដែលប្រើប្រាស់ក្នុងជីវិត ។ ត្រូវភ្ជាប់ប្លង់អាងសំអាតទឹកកខ្វក់នោះជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកភ្លៀង : ការរៀបចំទាំងអស់ត្រូវធានាឲ្យទឹកភ្លៀងហូរបាន ។ ដីមួយឡូត៍មានផ្ទៃលើស ៣០០០ម^2 ត្រូវធ្វើស្រះទឹកភ្លៀង មួយមានទំហំយ៉ាងតិចស្មើ ១០% នៃផ្ទៃដី ។ រាល់ការលុបបំបាត់ស្រះប្រឡាយទឹកត្រូវហាមឃាត់ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

. សំរាមក្នុងផ្ទះ : សំណង់ទាំងអស់ត្រូវធានាភាពងាយស្រួលសំរាប់ការប្រមូលផ្តុំសំរាម ។

. ចំណតរថយន្ត : ចំណតរថយន្តប្រើប្រាស់សំរាប់តំរូវការរបស់សំណង់ថ្មីត្រូវស្ថិតក្នុងបរិវេណដីសំណង់នោះ ។

បទដ្ឋានដែលអនុវត្តសំរាប់សំណង់ផ្សេងៗមានដូចតទៅ :

លំនៅដ្ឋាន : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ផ្ទៃក្រឡាកម្រាលសាងសង់ហើយ ១០០ម^2 យ៉ាងហោចណាស់លំនៅដ្ឋានមួយត្រូវមានចំណតរថយន្តមួយ ។

ពាណិជ្ជកម្ម : (លើសពី ១០០ម^2) ផ្ទៃចំណតរថយន្តមួយយ៉ាងតិចស្មើនឹង ២០% នៃផ្ទៃកំរាលសំណង់ដែលពាណិជ្ជកម្ម ដែលបានសាងសង់ ។

ការិយាល័យ : (លើសពី ១០០ម²) ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ផ្ទៃការិយាល័យ ៣០០ម² ។

សណ្ឋាគារ : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ ៥បន្ទប់ ។

កន្លែងប្រជុំ : (លើសពី ១០០កន្លែង) :ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់មនុស្ស ១០នាក់ ។ ក្នុងករណីគ្មានលទ្ធភាពរៀបចំចំណតគ្រប់តាមចំនួនរថយន្ត ម្ចាស់សំណង់អាចរៀបចំចំណតនៅលើដីផ្សេងក្នុងបរិវេណដីមួយឡូត៍ទៀត តែត្រូវស្ថិតនៅចំងាយមិនលើស ៥០០ម ពីដីឡូត៍សាងសង់ ។ ត្រូវភ្ជាប់មកឯកសារជាក់លាក់ ជាមួយពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

៧.៣ : ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូត៍

ផ្ទៃអប្បបរមាដីមួយឡូត៍នៅតាមផ្លូវជាតិលេខ ៦ ស្មើនឹង ២០០០ម² មុខដីមិនអាចតូចជាង ៣០ម ឡើយ ។ ផ្ទៃអប្បបរមាដីមួយឡូត៍ផ្សេងៗទៀតមាន ១០០០ម² មុខដីមិនអាចតូចជាង ១៥ម ឡើយ ។

៧.៤ : ការបោះទីតាំងនៃសំណង់

. ទាក់ទងទៅផ្លូវនិងដីចំណីផ្លូវ : សំណង់នៅតាមផ្លូវជាតិលេខ ៦ ត្រូវស្ថិតនៅចំងាយយ៉ាងតិច ៦ម ពីព្រំចំណីផ្លូវ ។ ព្រំនេះប្រែប្រួលទៅតាមប្រភេទផ្លូវ ។

. ទាក់ទងទៅដីឡូត៍សងខាង : ចំងាយពីព្រំសងខាងមកសំណង់ ត្រូវធំជាងពាក់កណ្តាលកំពស់សំណង់ និងមិនអាចតិចជាង ៥មឡើយ ។

. ទាក់ទងទៅសំណង់ដទៃទៀតក្នុងបរិវេណដីឡូត៍ជាមួយគ្នា : សំណង់ពីរជាប់គ្នា សង់ក្នុងបរិវេណដីតែមួយត្រូវមានចំងាយពីគ្នាយ៉ាងតិចស្មើនឹងកំពស់អាគារដែលខ្ពស់ជាងគេ និងមិនតិចជាង ៣ម ឡើយ ។

៧.៥ : ផ្ទៃនៃសំណង់ដែលអនុញ្ញាត

គេគណនាផ្ទៃសំណង់ ដោយយោងតាមមូលដ្ឋានខាងក្រោមនេះ :

. ការប្រើប្រាស់ដី : ផ្ទៃបាតនៃសំណង់ទាំងមូលមិនអាចលើស ៥០ % នៃផ្ទៃដីឡូត៍ឡើយ ។

. កំពស់ : កំពស់អតិបរមានៃសំណង់មិនអាចលើស ៩ម ឡើយគិតដល់ចំណុចខ្ពស់បំផុត ។

. សន្ទស្សន៍ការប្រើប្រាស់ដី (Indice d'Occupation du Sol) IOS = 0.6

៧.៦ : ការរៀបចំនិដ្ឋភាពខាងក្រៅ សួនច្បារនិងដើមឈើ

. របង : របងព័ទ្ធព្រំប្រទល់ក្បាលដី អាចមានកំពស់មិនលើសពី ១.៨០ម គិតពី ខ្សែភារៈផ្លូវ ។ អាចមានជើងក្រោមពីថ្ម ឬឥដ្ឋប្លុកស៊ីម៉ង់ កំពស់យ៉ាងច្រើន ០.៨០ម ។ អាចមានរបងលើរស់មួយជាន់ទៀត ។

. ពណ៌ : លើកលែងតែវត្ថុធាតុពណ៌ដែលប្រើច្រើនជាងគេសំរាប់សំណង់ទាំងអស់ ត្រូវមានភាពស្រដៀងគ្នាពីពណ៌ស្លាទុំទៅពណ៌ត្នោត ។ អាចអនុញ្ញាតឲ្យប្រើពណ៌ប្រផេះស៊ីម៉ង់ផងដែរ ។

. សំភារៈ : ផ្ទៃជញ្ជាំងខាងមុខនៃសំណង់ត្រូវកំណត់ត្រឹមតែចំនួនសំភារៈ ៣ មុខយ៉ាងច្រើន ។ មិនអនុញ្ញាតឲ្យប្រើកញ្ចក់ឆ្លុះទេ ។

. ដើមឈើ : ហាមកាប់ដើមឈើធំៗដែលមានស្រាប់ ដោយគ្មានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

មាត្រា ៨._ **តំបន់ គ១**

និដ្ឋភាពរួមនៃតំបន់

គ១ ជាតំបន់ស្ទឹង ឬនិយាយឲ្យចំ គឺចន្លោះរវាងផ្លូវសងខាងមាត់ស្ទឹង ជាតំបន់ដែលត្រូវការពារ ។ ដោយយោងតាមលក្ខណៈពិសេសរបស់ខ្លួន ការរៀបចំតំបន់នេះត្រូវធ្វើឡើងក្នុងក្របខណ្ឌនៃប្លង់លំអិតមួយ និងសៀវភៅបន្ទុកមួយ ។

៨.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- សំណង់ទាំងអស់រួមទាំងលំនៅដ្ឋានប្រពៃណីផង លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតយ៉ាងជាក់លាក់ពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

មាត្រា ៩._ **តំបន់ គ២**

និដ្ឋភាពរួមនៃតំបន់

គ២ ជាតំបន់តូចមួយចំកណ្តាលទីក្រុង នៅសងខាងព្រះរាជដំណាក់ ជាតំបន់ដែលត្រូវការពារ ។ ដោយយោងតាមលក្ខណៈពិសេសរបស់ខ្លួន ការរៀបចំនេះត្រូវធ្វើឡើងក្នុងក្របខណ្ឌនៃប្លង់លំអិតមួយ និងសៀវភៅបន្ទុកមួយ ។

៩.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- គ្រប់ប្រភេទសំណង់ រួមទាំងលំនៅដ្ឋានប្រពៃណីផង លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតយ៉ាងជាក់លាក់ពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

មាត្រា ១០._ តំបន់ ពម

ទិដ្ឋភាពរួមនៃតំបន់

ជាតំបន់អមបណ្តោយខាងកើតផ្លូវទៅប្រាសាទអង្គរវត្ត ។ បច្ចុប្បន្នតំបន់នេះមានសំណង់ធំៗ (កីឡាដ្ឋានបន្ទប់ទេស្ស...) និងសណ្ឋាគារថ្នាក់ខ្ពស់ ។ សណ្ឋាគារខ្លះកំពុងកសាងសង់ ឬកំពុងមានគំរោងកសាងសង់ ។ តំបន់ ពម ស្ថិតក្នុងផ្លូវផងស្នឹងដែលត្រូវការពារ ។ អាស្រ័យដោយទីតាំងរបស់ខ្លួន (ជាប់ផ្លូវទៅប្រាសាទអង្គរវត្តផង នៅក្បែរក្រុមសណ្ឋាគារផង) តំបន់នេះត្រូវទទួលការយកចិត្តទុកដាក់ជាពិសេស ។

១០.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- អាគារឧស្សាហកម្មថ្នាក់ទី ១ និងទី ២ និងការពង្រីកអាគារទាំងនេះ ។
- ឃ្លាំង ដេប៉ូ ឃ្លាំងផ្ទេរ ជាពិសេសដេប៉ូកំទេចសំណល់ កំទេចសំណល់ដែក ឬកំទេចសំណល់ផ្សេងៗដែលប៉ះពាល់អនាម័យនិងបរិស្ថាន ។
- រោងជាងជួសជុលនិងលាងយានយន្តគ្រប់ប្រភេទនិងស្ថានីយប្រេងឥន្ធនៈ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

អនុញ្ញាតដោយមានលក្ខខណ្ឌ :

- សំណង់ដែលមានបរិក្ខារកម្មធំៗ សណ្ឋាគារមានបន្ទប់លើសពី ២០០ និងថ្នាក់លើសផ្កាយ ៣ ដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

១០.២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្តាញផ្សេងៗ ចំណតរថយន្ត

. ផ្លូវចេញចូល : ដីបិទទាំងអស់មិនអាចមានសំណង់ទេ ។ ផ្លូវចេញចូលទាំងអស់ ត្រូវបំពេញតំរូវការការពារប្រឆាំងអគ្គីភ័យនិងតំរូវការប្រមូលសំរាមដោយរថយន្តដឹកសំរាម ។

. ផ្លូវ : បើផ្លូវមួយជាផ្លូវទាល់ នៅចុងផ្លូវនោះត្រូវមានទីបត់ត្រឡប់វិញ ។ បើពុំមានទេ ផ្លូវទាល់នោះអាចមានបណ្តោយអតិបរមាត្រឹម ៥០ម ។ លើសពីនេះ ពុំអនុញ្ញាតឲ្យមានសំណង់ឡើយ ។

. ទឹកស្អាត : គ្រប់សំណង់ថ្មីជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ស្ថិតនៅក្បែរ បណ្តាញចែកចាយទឹកត្រូវភ្ជាប់ទៅបណ្តាញនោះ ។ ការផ្គត់ផ្គង់ទឹកដោយខ្លួនឯងផ្ទាល់ ជាកម្មវត្ថុ នៃឯកសារបច្ចេកទេសមួយ ភ្ជាប់ជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកកខ្វក់ : គ្រប់សំណង់ត្រូវមានអាងសំអាតទឹកកខ្វក់ដើម្បីធ្វើប្រព្រឹត្តកម្មទឹកដែលប្រើប្រាស់ក្នុងដីឡូត៍ ។ ត្រូវភ្ជាប់ប្លង់អាងសំអាតទឹកកខ្វក់នោះជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកភ្លៀង : ការរៀបចំទាំងអស់ត្រូវធានាឲ្យទឹកភ្លៀងហូរបាន ។ ដីមួយឡូត៍មានផ្ទៃលើស៣០០០ម^2 ត្រូវធ្វើស្រះទឹកភ្លៀង មួយមានទំហំយ៉ាងតិចស្មើ១០%នៃផ្ទៃដី ។ រាល់ការរៀបចំបាត់ស្រះប្រឡាយទឹកត្រូវហាមឃាត់ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

. សំរាមក្នុងផ្ទះ : សំណង់ទាំងអស់ត្រូវធានាភាពងាយស្រួលសំរាប់ការប្រមូលផ្ដុំសំរាម ។

. ចំណតរថយន្ត : ចំណតរថយន្តប្រើប្រាស់សំរាប់តំរូវការរបស់សំណង់ថ្មី ត្រូវស្ថិតក្នុងបរិវេណដីសំណង់នោះ ។

*បទដ្ឋានដែលអនុវត្តសំរាប់ប្រភេទសំណង់ផ្សេងៗមានដូចតទៅ :

+ ពាណិជ្ជកម្ម : (លើសពី ១០០ម^2) ផ្ទៃចំណតរថយន្តយ៉ាងតិចស្មើនឹង ២០% នៃផ្ទៃកំរាលសំណង់ធ្វើពាណិជ្ជកម្មដែលបានសាងសង់ ។

+ សណ្ឋាគារ : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ ៥បន្ទប់ ។

+ សាលប្រជុំ : (លើសពី ១០០កន្លែង) : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់មនុស្ស ១០នាក់ ។

+ ការិយាល័យ : (លើសពី ១០០ម^2) ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ផ្ទៃការិយាល័យ ៣០០ម^2 ។

+ អាគារផ្សេងៗទៀត : បទដ្ឋានសំរាប់អនុវត្តលើសំណង់ផ្សេងៗទៀត ដែលពុំមានចែងខាងលើ គឺជាបទដ្ឋានសំរាប់អនុវត្តលើសំណង់ខាងលើណាដែលមានលក្ខណៈប្រហាក់ប្រហែលគ្នា ។

ក្នុងករណីគ្មានលទ្ធភាពរៀបចំចំណតគ្រប់តាមចំនួនរថយន្តទេ ម្ចាស់សំណង់អាចរៀបចំចំណតដែលខ្វះនោះក្នុងបរិវេណដីមួយឡូត៍ទៀតដែលស្ថិតនៅចំងាយមិនហួស ៥០០ម ពីដីឡូត៍សាលប្រជុំ ។ ត្រូវភ្ជាប់ឯកសារជាចាំបាច់ជាមួយពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

១០.៣ : ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូត៍

ផ្ទៃអប្បបរមាដីមួយឡូត៍ស្មើនឹង ៥០០០ម² មុខពីមិនអាចតូចជាង៥០ម ឡើយ ។

១០.៤ : ការបោះទីតាំងនៃសំណង់

. ទាក់ទងទៅផ្លូវនិងទីចំណតផ្លូវ : សំណង់ទាំងឡាយត្រូវតាំងនៅចំងាយ ១០ម យ៉ាងតិចពីផ្លូវតំរង់ផ្លូវ ។ ការលើកលែងអាចគ្រោងទុកជាដើមអាចប្រើប្រាស់ទីតាំងដែលជាបរិក្ខារឃ្លាំងទុក ។ ទីតាំងខ្លះដែលនៅក្បែរកីឡារាប់ពាណិជ្ជកម្ម ឬសិប្បកម្មពាក់ព័ន្ធនិងវិស័យទេសចរណ៍ សិល្បៈ ឬការកំសាន្តអាចបន្ថែមមុខជាងក្នុងទំរង់ជាធៀន ឬដែរ ។

. ទាក់ទងដីឡូត៍សងខាង : ចំងាយពីព្រំសងខាងមកសំណង់ត្រូវតែជាងពាក់កណ្តាលកំពស់សំណង់និងមិនអាចតិចជាង ៨ម ឡើយ ។

. ទាក់ទងទៅអាគារដទៃទៀតក្នុងបរិវេណដីមួយឡូត៍ជាមួយគ្នា : គ្មាន ។

១០.៥ : ផ្ទៃនៃសំណង់ដែលអនុញ្ញាត

គេកំណត់ផ្ទៃសំណង់ ដោយយោងតាមមូលដ្ឋានខាងក្រោមនេះ :

. ការប្រើប្រាស់ដី : ផ្ទៃកាត់សំណង់ទាំងមូលមិនអាចលើស ៥០ % នៃផ្ទៃដីឡូត៍ឡើយ ។

. កំពស់ : កំពស់អតិបរមានៃសំណង់មិនអាចលើស ៩ម ឡើយគិតដល់ចំណុចខ្ពស់បំផុត ។

. សន្ទស្សន៍ការប្រើប្រាស់ដី (Indice d'Occupation du Sol) IOS = 0.8

១០.៦ : ការរៀបចំទិដ្ឋភាពខាងក្រៅ សួនច្បារនិងដើមឈើ

. របង : របងកំណត់ព្រំទ្រព្យសាធារណៈ មានកំពស់មិនលើសពី ១.៨០ម សាងពីសំភារៈស្រាល ។ អាចមានជើងក្រោមពីថ្ម ឬឥដ្ឋបូកស៊ីម៉ង់ កំពស់យ៉ាងច្រើន ០.៥០ម ។ អាចមានរបងឈើរស់មួយជាន់ទៀត ។

. ពណ៌ : លើកលែងតែវត្តអារ៉ាម ពណ៌ប្រើច្រើនជាងគេសំរាប់សំណង់ទាំងអស់ត្រូវមានភាពស្របស្រៀងគ្នាពីពណ៌ស្លាទុំទៅពណ៌ត្នោត ។

. សំភារៈ : ផ្ទៃជញ្ជាំងខាងមុខនៃសំណង់ត្រូវកំណត់ត្រឹមចំនួនសំភារៈ ៣ មុខយ៉ាងច្រើន ។ មិនអនុញ្ញាតឲ្យប្រើការ៉ូហ្វៃយ៉ង់ទេ ។

. ដើមឈើ : ហាមកាប់ដើមឈើធំៗដែលមានស្រាប់ ដោយពុំមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។ ក្នុងដីឡូត៍ដែលមានផ្ទៃលើសពី ៥០០០ម² ម្ចាស់ដីត្រូវដាំឈើយ៉ាងតិចមួយដើមសំរាប់ផ្ទៃក្រឡាប្រមាណ ១០០ម² ។

មាត្រា ១១._ តំបន់ ៣៤ , ៣៥

និដ្ឋភាពរួមនៃតំបន់

តំបន់ ៣៤ ជាតំបន់ស្ថិតនៅចន្លោះស្ទឹងនិងផ្លូវទៅកាន់ប្រាសាទអង្គរវត្ត តំបន់ ៣៥ ស្ថិតនៅចន្លោះស្ទឹងនិង "វិថីសណ្ឋាគារ" ។ ដោយហេតុស្ថិតនៅក្បែរស្ទឹង ក្បែរផ្លូវទៅប្រាសាទអង្គរវត្ត និងក្បែរ "វិថីសណ្ឋាគារ" តំបន់ទាំងពីរនេះត្រូវឲ្យមានការយកចិត្តទុកដាក់ជាពិសេស ។

១១.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- អាគារឧស្សាហកម្មថ្នាក់ទី ១ និងទី ២ និងការពង្រីកអាគារទាំងនេះ ឃ្លាំង ហើយជាឃ្លាំងទុកដាក់ដើម្បី ស្តុកទុកសំណង់ដែក ឬស្តុកទុកសំណល់ផ្សេងៗ ដែលប៉ះពាល់សោភ័ណនិងបរិស្ថាន ។

- ហាងជួសជុលនិងលាងកង់ម៉ាស៊ីនគ្រប់ប្រភេទនិងស្ថានីយចាក់ប្រេងឥន្ធនៈ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

- រាល់ការកែប្រែទិដ្ឋភាពលំនៅដ្ឋានបុរាណ ធ្វើពីឈើប្រក់ស្លឹកឲ្យទៅជាលំនៅដ្ឋានទំនើប ។

- គ្រប់ការបែងចែកជាឡូត៍សំរាប់លំនៅដ្ឋានប្រណិត ។

អនុញ្ញាតដោយមានលក្ខខណ្ឌ :

- សំណង់លំនៅដ្ឋាន " ភូមិគ្រឹះ" លើកលែងតែលំនៅដ្ឋានជាផ្ទះល្វែង ។

- ការរៀបចំជាបែបផែនជនបទប្រភេទជាសួនឈើហូបផ្លែ ឬ សួនច្បារដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

១០.២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្តាញផ្សេង ៗ ចំណតរថយន្ត

. ផ្លូវចេញចូល : ដីកិច្ចទាំងអស់មិនអាចមានសំណង់ទេ ។ ផ្លូវចេញចូលទាំងអស់ ត្រូវបំពេញតំរូវការការពារប្រឆាំងអគ្គីភ័យនិងតំរូវការប្រមូលសំរាមដោយរថយន្តដឹកសំរាម ។

. ផ្លូវ : បើផ្លូវមួយជាផ្លូវទាល់ នៅចុងផ្លូវនោះត្រូវមានទីបត់ត្រឡប់វិញ ។ បើពុំមានទេ ផ្លូវទាល់នោះអាចមានបណ្តោយអតិបរមាត្រឹម ៥០ម ។ លើសពីនេះពុំអនុញ្ញាតឲ្យមានសំណង់ឡើយ ។

. ទឹកស្អាត : គ្រប់សំណង់ថ្មីជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ស្ថិតនៅក្បែរបណ្តាញចែកចាយទឹកត្រូវភ្ជាប់ទៅបណ្តាញនោះ ។ ការផ្គត់ផ្គង់ទឹកដោយខ្លួនឯងអណ្តូង ជាកម្មវត្ថុ នៃសេចក្តីសម្រេចមន្ទីរ ភ្ជាប់ជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកកខ្វក់ : គ្រប់សំណង់ត្រូវតែមានអាងសំអាតទឹកកខ្វក់ដើម្បីធ្វើប្រព្រឹត្តកម្មទឹក ដែលប្រើប្រាស់ក្នុងដីឡូត៍ ។ ត្រូវភ្ជាប់ប្លង់អាងសំអាតទឹកកខ្វក់នោះជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកភ្លៀង : ការរៀបចំទាំងអស់ត្រូវតែធានាឲ្យទឹកភ្លៀងហូរបាន ។ ដីឡូត៍ណាដែលមានផ្ទៃលើស ៣០០០ម² ត្រូវធ្វើស្រះទឹកភ្លៀង ដែលមានទំហំយ៉ាងតិចស្មើ ១០% នៃផ្ទៃដី ។ រាល់ការលុបបំពេញស្រះប្រឡាយទឹកត្រូវហាមឃាត់ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

. សំរាមក្នុងផ្ទះ : សំណង់ទាំងអស់ត្រូវតែមានកន្លែងសម្រាប់ការប្រមូលផ្តុំសំរាម ។

. ចំណតរថយន្ត : ចំណតរថយន្តប្រើប្រាស់សំរាប់តម្រូវការរបស់សំណង់ថ្មី ត្រូវស្ថិតក្នុងបរិវេណដីសំណង់នោះ ។

១១.៣ : ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូត៍

ផ្ទៃអប្បបរមាដីឡូត៍ស្មើនឹង ២០០០ម² ។

១១.៤ : ការបោះទីតាំងនៃសំណង់

. ទាក់ទងទៅផ្លូវនិងទីធ្លាសាធារណៈ : សំណង់ទាំងឡាយត្រូវតាំងនៅចំងាយ ៥ម យ៉ាងតិចពីផ្លូវតំរង់ផ្លូវ ។ ការលយចេញមកក្រៅដូចជាយ៉ជាដើមអាចលយូតផុតពីទីតាំងដែលបានគ្រោងទុក ។

. ទាក់ទងទៅព្រំដីសងខាង : ចំងាយពីព្រំសងខាងមកសំណង់ត្រូវធំជាងពាក់កណ្តាលកំពស់សំណង់និងមិនអាចតិចជាង ៥ម ឡើយ ។

១១.៥ : ផ្ទៃនៃសំណង់ដែលអនុញ្ញាត

គេកំណត់ផ្ទៃសំណង់ ដោយយោងតាមមូលដ្ឋានខាងក្រោមនេះ :

. ការប្រើប្រាស់ដី : ផ្ទៃនៃបាតសំណង់ទាំងមូលមិនអាចលើស ៥០ % នៃផ្ទៃដីឡូត៍ឡើយ ។

. កំពស់ : កំពស់អតិបរមានៃសំណង់មិនអាចលើស ៩ម ឡើយគិតដល់ចំណុចខ្ពស់បំផុត ។

. សន្ទស្សន៍ការប្រើប្រាស់ដី (Indice d'Occupation du Sol) IOS = 0.8

១១.៦ : ការរៀបចំទិដ្ឋភាពខាងក្រៅ សួនច្បារនិងដើមឈើ

. របង : របងកំណត់ព្រំប្រទល់កម្មសិទ្ធិ មានកំពស់មិនលើសពី ១.៥០ម គភាង ពិសារៈគ្រាណ ។ អាចមានជើងក្រោមពីថ្ម ឬឥដ្ឋបូកស៊ីម៉ង់ កំពស់យ៉ាងច្រើន ០.៥០ម ។ អាចមានរបងលើរស់មួយជាន់ទៀត ។

. ពណ៌ : លើកលែងតែវត្តអារាមពណ៌ប្រើច្រើនជាងគេសំរាប់សំណង់ទាំងអស់ ត្រូវមានភាពស្រដៀងគ្នាពីពណ៌ស្លាទុំទៅពណ៌ត្នោត ។

. សំភារៈ : ផ្ទៃជញ្ជាំងខាងមុខនៃសំណង់ត្រូវកំណត់ត្រឹមតែមួយសំភារៈ ៣ យ៉ាងច្រើន ។ មិនអនុញ្ញាតឲ្យប្រើការ៉ូបែបយ៉ង់ទេ ។

. ដើមឈើ : ហាមកាប់ដើមឈើធំៗដែលមានស្រាប់ ដោយពុំមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

មាត្រា ១២.– តំបន់ ៣៦

ទិដ្ឋភាពរួមនៃតំបន់

តំបន់ ៣៦ ស្ថិតនៅត្រើយខាងកើតស្ទឹង ជាប់ខាងជើងផ្លូវជាតិលេខ ៦ ។ ដោយសារទីតាំងរបស់ ៣៦ នៅក្បែរស្ពានមានសារៈសំខាន់ខ្លាំង ការប្រើប្រាស់ដីនិងសំណង់ដែលមានការខុសៗគ្នាពិបាកនឹងរៀបរយវិញ ក្រៅពីដាំដើមឈើក្នុងកន្លែងទំនេរប៉ុណ្ណោះ ។

១២.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- អាគារឧស្សាហកម្មថ្នាក់ទី ១ និងទី ២ និងការពង្រីកអាគារទាំងនេះ ។
- ឃ្លាំង ដេប៉ូ ឃ្លាំងផ្ទេរ ជាពិសេសដេប៉ូកំទេចសំណល់ កំទេចសំណល់ដែក ឬកំទេចសំណល់ផ្សេងៗ ដែលប៉ះពាល់អនាម័យនិងបរិស្ថាន ។
- រោងជាងជួសជុលនិងលាងយានយន្តគ្រប់ប្រភេទ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

អនុញ្ញាតដោយមានលក្ខខណ្ឌ :

- សំណង់លំនៅដ្ឋានលើកលែងតែលំនៅដ្ឋានជាផ្ទះ "ល្វែង" ។
- សណ្ឋាគារថ្នាក់ក្រោមផ្កាយ ៣ មានបន្ទប់តិចជាង ១៥០ ដោយមានយល់ព្រមពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

- សំណង់ការិយាល័យ និងអាគារពាណិជ្ជកម្ម លើកលែងតែក្នុងអប្បការណ៍ ។

- សំណង់ឃ្លាំងទំនិញ ឬឃ្លាំងទំណាក់ផ្លាក់ ដែលមានផ្ទៃក្រឡាក្រោលលើសពី ៥០០ម² និងអាគារសំណង់ទំនងជាអគារតែមួយគេហដ្ឋានទេសចរណ៍ និងសិប្បកម្មដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា បន្ទាប់ពីអាជ្ញាធរនេះបានកត់ត្រាផលប៉ះពាល់រួចហើយ ។

១២.២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្តាញផ្សេងៗ ចំណតរថយន្ត

. ផ្លូវចេញចូល : ដីទាំងអស់មិនអាចមានសំណង់ទេ លើកលែងតែមានសិទ្ធិលើផ្លូវចូលតូចមួយលើដីអ្នកជិតខាង ។

. ផ្លូវ : ផ្លូវចូលទៅដីដែលស្ថិតតាមបណ្តោយផ្លូវជាតិលេខ ៦ ត្រូវធ្វើស្ពាន ឬធ្វើលូរដើម្បីឲ្យទឹកក្នុងស្រះអមសងខាងផ្លូវអាចហូរបាន ។ ផ្លូវចេញចូលទាំងអស់ត្រូវបំពេញតម្រូវការការពារប្រឆាំងអគ្គីភ័យនិងតម្រូវការប្រមូលសំរាមដោយរថយន្តដឹកសំរាម ។ បើផ្លូវមួយជាផ្លូវទាល់នៅចុងផ្លូវនោះត្រូវមានទីបត់ត្រឡប់វិញ ។ បើពុំមានទេផ្លូវទាល់នោះអាចមានបណ្តោយអតិបរមាត្រឹម ៥០ម ។ លើសពីនេះ ពុំអនុញ្ញាតឲ្យមានសំណង់ឡើយ ។

. ទឹកស្អាត : គ្រប់សំណង់ថ្មីជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ស្ថិតនៅក្បែរបណ្តាញចែកចាយទឹកត្រូវភ្ជាប់ទៅបណ្តាញនោះ ។ ការផ្គត់ផ្គង់ទឹកដោយប្រភពអណ្តូង ជា កម្មវត្ថុនៃឯកសារបច្ចេកទេសមួយ ភ្ជាប់ជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកកខ្វក់ : គ្រប់សំណង់ត្រូវមានអាងសំអាតទឹកកខ្វក់ដើម្បីធ្វើប្រព្រឹត្តកម្មទឹកដែលប្រើប្រាស់ក្នុងដីឡូត៍ ។ ត្រូវភ្ជាប់ប្លង់អាងសំអាតទឹកកខ្វក់នោះជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកភ្លៀង : ការរៀបចំទាំងអស់ត្រូវធានាឲ្យទឹកភ្លៀងហូរបាន ។ ដីមួយឡូត៍មានផ្ទៃលើស៣០០០ម² ត្រូវធ្វើស្រះទឹកភ្លៀង មួយមានទំហំយ៉ាងតិចស្មើ១០%នៃផ្ទៃដី ។ រាល់ការលុបបំបាត់ស្រះប្រឡាយទឹកត្រូវហាមឃាត់ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

. សំរាមក្នុងផ្ទះ : សំណង់ទាំងអស់ត្រូវធានាភាពងាយស្រួលសំរាប់ការប្រមូលធុងសំរាម ។

. ចំណតរថយន្ត : ចំណតរថយន្តប្រើប្រាស់សំរាប់តម្រូវការរបស់សំណង់ថ្មីត្រូវស្ថិត ក្នុងបរិវេណដីសំណង់នោះ ។

បទដ្ឋានដែលអនុវត្តសំរាប់សំណង់ផ្សេងៗមានដូចតទៅ :

+ លំនៅដ្ឋាន : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ផ្ទៃក្រឡាកម្រាលសំណង់រៀងរាល់ ១០០ម² យ៉ាងហោចណាស់លំនៅដ្ឋានមួយត្រូវមានចំណតរថយន្តមួយ ។

+ ពាណិជ្ជកម្ម : (លើសពី ១០០ម²) ផ្ទៃចំណតរថយន្តយ៉ាងតិចស្មើនឹង ២០% នៃផ្ទៃកំរាលសំណង់ ពាណិជ្ជកម្ម ដែលស្នើសុំសាងសង់ ។

+ ការិយាល័យ : (លើសពី ១០០ម²) ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ផ្ទៃការិយាល័យ ៣០០ម² ។

+ សណ្ឋាគារ : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ ៥បន្ទប់ ។

+ សាលប្រជុំ : (លើសពី ១០០កន្លែង) : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់មនុស្ស ១០នាក់ ។

+ អាគារផ្សេងៗទៀត : បទដ្ឋានសំរាប់អនុវត្តលើសំណង់ផ្សេងៗទៀត ដែលពុំមានចែងខាងលើ គឺជាបទដ្ឋានសំរាប់អនុវត្តលើសំណង់ខាងលើណាមួយដែលមានលក្ខណៈប្រហាក់ប្រហែលគ្នា ។

ក្នុងករណីគ្មានលទ្ធភាពរៀបចំចំណតគ្រប់ចំនួនរថយន្តនេះ ម្ចាស់សំណង់អាចរៀបចំចំណតដែលខ្វះនោះក្នុងបរិវេណដីមួយកន្លែងទៀតដែលស្ថិតនៅចំងាយមិនហួស ៥០០ម ពីដីឡូត៍សាលប្រជុំ ។ ត្រូវភ្ជាប់កិច្ចការជាចាំបាច់ជាមួយពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

១២.៣ : **ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូត៍**

ផ្ទៃអប្បបរមាដីអនុញ្ញាតសំរាប់សាងសង់ស្មើនឹង ៣០០ម² ។

១២.៤ : **ការបោះទីតាំងនៃសំណង់**

. ទាក់ទងទៅផ្លូវនិងដីចំណីផ្លូវ : សំណង់ទាំងឡាយត្រូវតាំងនៅចំងាយ ៤ម ពីជួរតំរង់ផ្លូវ ។

.ទាក់ទងដីឡូត៍សងខាង : ចំងាយពីព្រំសងខាងមកសំណង់ត្រូវមានយ៉ាងតិច ៤ម ។

. ទាក់ទងទៅនឹងសំណង់ដទៃ ក្នុងបរិវេណដីឡូត៍ជាមួយគ្នា : គ្មាន ។

១២.៥ : **ផ្ទៃនៃសំណង់ដែលអនុញ្ញាត**

គេគណនាផ្ទៃសំណង់ ដោយយោងតាមបទដ្ឋានខាងក្រោមនេះ :

. ការប្រើប្រាស់ដី : ផ្ទៃបាតសំណង់ទាំងមូលមិនអាចលើស ៦០% នៃផ្ទៃដីឡូត៍ឡើយ ។

. កំពស់ : កំពស់អតិបរមានៃសំណង់មិនអាចលើស ៩ម ឡើយ គិតដល់ចំណុចខ្ពស់បំផុត ។

. សន្ទស្សន៍ការប្រើប្រាស់ដី (Indice d'Occupation du Sol) IOS = 0.6

១២.៦ : ការរៀបចំនិដ្ឋភាពខាងក្រៅ សួនច្បារនិងដើមឈើ

. របង : របងកំពែងព័ទ្ធជុំវិញអគារ មានកំពស់មិនលើសពី ១.៨០ម គិតពីកំរាលផ្លូវ ។ អាចមានជើងក្រោមពិត ឬឥដ្ឋ ឬបេតុងស៊ីម៉ង់ត៍កំពស់យ៉ាងច្រើន ០.៥០ម ។ អាចមានរបងឈើរស់ម្ហូបជាន់ទៀត ។

. សំណាក : ផ្ទៃជញ្ជាំងខាងមុខនៃសំណង់ត្រូវកំណត់ត្រឹមតែមួយសំណាក ៣ មុខយ៉ាងច្រើន ។ មិនអនុញ្ញាតឲ្យប្រើការរ៉ូបែបយ៉ាងទេ ។

. ដំបូល : លើកលែងតែទួអាកាស ដំបូលប្រើប្រក់ជាងគេសំរាប់សំណង់ទាំងអស់ត្រូវមានភាពស្របគ្នាពីដំបូលក្បឿងទៅដំបូលឆ្លាត ។ អាចអនុញ្ញាតឲ្យប្រើដំបូលប្រភេទ ស៊ីម៉ង់ត៍ផងដែរ ។

. ដើមឈើ : ហាមកាប់ដើមឈើធំៗដែលមានស្រាប់ ដោយពុំមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។ ដីឡូត៍ដែលមានផ្ទៃលើសពី ១០០០ម² ម្ចាស់ដីត្រូវដាំឈើយ៉ាងតិចមួយដើម សំរាប់ផ្ទៃក្រឡាប្រមាណ ១០០ម² ។

មាត្រា ១៣._ តំបន់ ព៩

និដ្ឋភាពរួមនៃតំបន់

ជាតំបន់ត្រៀមសំរាប់បរិក្ខារកម្មសំខាន់ៗនៃទីក្រុង ។ តំបន់នេះត្រូវរក្សាទុកលក្ខណៈជាតំបន់មានរុក្ខជាតិធំៗ និងមានសំណង់ដាច់ៗគ្នា ។

១៣.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- អាគារឧស្សាហកម្មថ្នាក់ទី ១ និងទី ២ និងការពង្រីកអាគារទាំងនេះ ។
- ឃ្លាំង ដេប៉ូ ឃ្លាំងផ្ទេរ បើផ្ទៃក្រឡាកម្រាលធំជាង ៣០០ម² និងដេប៉ូកំទេចសំណល់ កំទេចសំណល់ដែកឬកំទេចសំណល់ផ្សេងៗ ទៀតដែលប៉ះពាល់អនាម័យនិងបរិស្ថាន ។
- រាល់ការកែប្រែទិដ្ឋភាពលំនៅដ្ឋានបុរាណ ធ្វើពីឈើប្រក់ក្បឿងឲ្យទៅជាលំនៅដ្ឋានទំនើប ។

អនុញ្ញាតដោយមានលក្ខខណ្ឌ :

- សំណង់លំនៅដ្ឋានលើកលែងតែលំនៅដ្ឋានជាផ្ទះ "ល្វែង" ។

- សំណង់រដ្ឋបាល ពាណិជ្ជកម្ម វប្បធម៌ ។
- សណ្ឋាគារចាប់ពីក្រោមផ្កាយ ៣ មានបន្ទប់តិចជាង ២០០ ។
- សំណង់ថ្នាក់ទី៣ ឬគ្មានចំណាត់ថ្នាក់ ដែលមានផ្ទៃក្រឡាកម្រាលតិចជាង ២០០ម២ និងមានទំនាក់ទំនងផ្ទាល់ជាមួយសេវាទេសចរណ៍និងសិប្បកម្ម ដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា បន្ទាប់ពីអាជ្ញាធរនេះបានកត់ត្រាផលប៉ះពាល់រួចហើយ ។

១៣.២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្តាញផ្សេងៗ ចំណតរថយន្ត

. ផ្លូវចេញចូល : ដីបិទទាំងអស់មិនអាចមានសំណង់ទេ លើកលែងតែម្ចាស់ដីសុំផ្លូវចូលតូចមួយលើដីអ្នកជិតខាង ។

. ទឹកស្អាត : គ្រប់សំណង់ថ្មីជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ស្ថិតនៅក្បែរបណ្តាញចែកចាយទឹកត្រូវភ្ជាប់ទៅបណ្តាញនោះ ។ ការផ្គត់ផ្គង់ទឹកដោយខ្លួនឯងជាកម្មវត្ថុ នៃឯកសារបច្ចេកទេសមួយភ្ជាប់ជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកកខ្វក់ : គ្រប់សំណង់ត្រូវមានអាងសំអាតទឹកកខ្វក់ដើម្បីធ្វើប្រព្រឹត្តកម្មទឹកដែលប្រើប្រាស់ក្នុងដីឡូត៍ ។ ត្រូវភ្ជាប់ប្លង់អាងសំអាតទឹកកខ្វក់នោះជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកភ្លៀង : ការរៀបចំទាំងអស់ត្រូវធានាឲ្យទឹកភ្លៀងហូរបាន ។ រាល់ការលុបបំបាត់ស្រះប្រឡាយទឹកត្រូវហាមឃាត់ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

. សំរាមក្នុងផ្ទះ : សំណង់ទាំងអស់ត្រូវធានាភាពងាយស្រួលសំរាប់ការប្រមូលផ្តុំសំរាម ។

. ចំណតរថយន្ត : ចំណតរថយន្តប្រើប្រាស់សំរាប់តំរូវការរបស់សំណង់ថ្មី ត្រូវស្ថិតក្នុងបរិវេណដីសំណង់នោះ ។

បទដ្ឋានដែលអនុវត្តសំរាប់ប្រភេទសំណង់ផ្សេងៗមានដូចតទៅ :

+ លំនៅដ្ឋាន : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ផ្ទៃក្រឡាកំរាលសាងសង់រៀង ១០០ម^2 យ៉ាងហោចណាស់លំនៅដ្ឋានមួយត្រូវមានចំណតរថយន្តមួយ ។

+ ពាណិជ្ជកម្ម : លើសពី ១០០ម^2 ផ្ទៃចំណតរថយន្តយ៉ាងតិចស្មើនឹង ២០% នៃផ្ទៃកម្រាលសំណង់ធ្វើពាណិជ្ជកម្ម ដែលបានសាងសង់ ។

+ ការិយាល័យ : (លើសពី ១០០ម២) ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ផ្ទៃការិយាល័យ ៣០០ម^2 ។

+ សណ្ឋាគារ : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ ៥បន្ទប់ ។

+ រោងកុន : លើសពី ១៧០កន្លែង ចំណតរថយន្តមួយកន្លែងក្នុងមនុស្ស ១០នាក់ ។

+ អាគារល្វែងស្រុក : ចំណតរថយន្តមួយកន្លែងសំរាប់ផ្ទះល្វែងៗស្រុក ដែលពុំមានចំណតនៅខាងលើ ពិសេសចំណតរថយន្តមួយកន្លែងសំរាប់លំនៅដ្ឋានដែលមានលក្ខណៈប្រហាក់ប្រហែលគ្នា ។

ក្នុងករណីប្រភេទគម្រោងពុំអនុញ្ញាត ឲ្យរៀបចំចំណតរថយន្តតាមចំនួនកំណត់ខាងលើ ម្ចាស់គំរោងត្រូវរៀបចំចំណតដែលខ្វះនៅក្នុង បរិវេណដីផ្សេងទៀតដែលស្ថិតនៅចំងាយមិនលើស ៤០០ម ពីដីឡូត៍គាត់ ។ ត្រូវភ្ជាប់ឯកសារកម្មសិទ្ធិ ឬកិច្ចសន្យាជួលជាមួយសំណុំលិខិតស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ផង ។

១៣.៣ : ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូត៍

ផ្ទៃអប្បបរមាត្រូវតែធំជាងឬស្មើនឹង ២០០ម² ។

១៣.៤ : ការរៀបចំទីតាំងនៃសំណង់

. គំលាតរវាងអាគារនិងព្រំដីផ្លូវ : សំណង់ទាំងឡាយត្រូវតាំងនៅចំងាយយ៉ាងតិច ៤ម ពីព្រំដីផ្លូវ ។ ការអនុញ្ញាតឲ្យសាងសង់ជាប់ព្រំដីផ្លូវអាចអនុញ្ញាតចំពោះផ្លូវពិសេសដែលមានផ្លូវដើរ ។ ទីតាំងនេះដែលនៅក្នុងដីសំរាប់ពាណិជ្ជកម្ម ឬសិប្បកម្ម ពាក់ព័ន្ធនឹងសេវាកម្មទេសចរណ៍ សិល្បៈ ឬការកំសាន្តអាចអនុញ្ញាតឲ្យនៅក្នុងចំងាយតិចជាងនេះ ឬទេ ។

. គំលាតរវាងអាគារនិងដីឡូត៍ជិតខាង : ចំងាយពីព្រំជិតខាងមកសំណង់ត្រូវមានយ៉ាងតិច ៤ម ។

. ចំងាយរវាងអាគារនៅក្នុងបរិវេណដីឡូត៍តែមួយ : សំណង់ពីរដាច់ដោយឡែកពីគ្នាក្នុងបរិវេណដីតែមួយត្រូវមានចំងាយពីគ្នាយ៉ាងតិចស្មើនឹងកំពស់សំណង់ដែលខ្ពស់ជាងគេ និងមិនតិចជាង ៤ម ឡើយ ។

១៣.៥ : ផ្ទៃនៃសំណង់ដែលអនុញ្ញាត

ដោយឡែកផ្ទៃសំណង់ ត្រូវគោរពតាមស្តង់ដារខាងក្រោមនេះ :

. ការប្រើប្រាស់ដី : ផ្ទៃក្រាលសំណង់ទាំងមូលមិនអាចលើស ៦០% នៃផ្ទៃដីឡូត៍ ឡើយ ។

. កំពស់ : កំពស់អតិបរមានៃសំណង់មិនអាចលើស ៩ម ឡើយគិតពីដីធម្មជាតិរហូតដល់ចំណុចខ្ពស់បំផុត ។

. មេគុណការប្រើប្រាស់ដី (Indice d'Occupation du Sol) IOS = 0.6

១៣.៦ : ការរៀបចំទិដ្ឋភាពខាងក្រៅ សួនច្បារនិងដើមឈើ

. របង : របងកំណត់ព្រំប្រទល់តាមផ្លូវនេះ អាចកំពស់មិនលើសពី ១.៨០ម គិតពីកំរាលគ្រួស ។ អាចមានជើងក្រោមពីថ្ម ឬឥដ្ឋប្លុកស៊ីម៉ង់ត៍ កំពស់យ៉ាងច្រើន ០.៥០ម ។ អាចមានរបងឈើរស់មួយជាន់ទៀត ។

. ចំណត : ផ្ទៃដីខាងមុខនៃសំណង់ត្រូវកំណត់ត្រឹមចំនួនចំណត ៣ គ្រឿង យ៉ាងច្រើន ។ មិនអនុញ្ញាតឲ្យប្រើការ៉ូក្បឿងបេតុងទេ ។

. ពណ៌ : លើកលែងតែវត្ថុធាតុ ពណ៌ប្រើប្រាស់ខាងក្រៅរបស់សំណង់ទាំងអស់ ត្រូវមានភាពស្រដៀងគ្នាពីពណ៌ភ្លឺទៅពណ៌ស្លេក ។ អាចអនុញ្ញាតឲ្យប្រើពណ៌ប្រផេះ ស៊ីម៉ង់ផងដែរ ។

. ដើមឈើ : ហាមកាប់ដើមឈើធំៗដែលមានស្រាប់ ដោយពុំមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

មាត្រា ១៤._ តំបន់ ៣៩

ទិដ្ឋភាពរួមនៃតំបន់

ជាតំបន់ពាណិជ្ជកម្មសំខាន់បំផុតនៃទីក្រុង នៅជុំវិញផ្សារចាស់ ។ តំបន់នេះត្រូវរក្សាទុកលក្ខណៈបច្ចុប្បន្ន ។

១៤.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- អាគារឧស្សាហកម្មថ្នាក់ទី ១ និងទី ២ និងការពង្រីកអាគារទាំងនេះ ។
- ឃ្លាំង ដេប៉ូ ឃ្លាំងផ្ទេរ លើផ្ទៃក្រឡាក្រោមធំជាង ៣០០ម² និងដេប៉ូកំទេចសំណល់ កំទេចសំណល់ដែក ឬកំទេចសំណល់ផ្សេងៗ ទៀតដែលប៉ះពាល់អនាម័យនិងបរិស្ថាន ។
- រាល់ការកែប្រែទិដ្ឋភាពរបស់លំនៅដ្ឋានបុរាណ ធ្វើពីឈើប្រក់ក្បឿងឲ្យទៅជាលំនៅដ្ឋានទំនើប ។

អនុញ្ញាតដោយមានលក្ខខណ្ឌ :

- សំណង់លំនៅដ្ឋាន ។
- សំណង់រដ្ឋបាល ពាណិជ្ជកម្ម វប្បធម៌ ។
- សណ្ឋាគារថ្នាក់ក្រោមផ្កាយ ៣ មានបន្ទប់តិចជាង ១០០ ។
- សំណង់ថ្នាក់ទី៣ ឬគ្មានចំណាត់ថ្នាក់ ដែលមានផ្ទៃក្រឡាក្រោមតិចជាង ២០០ម² និងមានទំនាក់ទំនងផ្ទាល់ជាមួយសេវាទេសចរណ៍ និងសិប្បកម្មដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា បន្ទាប់ពីអាជ្ញាធរនេះបានកត់ត្រាផលប៉ះពាល់រួចហើយ ។

១៤.២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្ដាញផ្សេងៗ ចំណតរថយន្ត

. ផ្លូវចេញចូល : ពីរបងទាំងអស់មិនអាចមានសំណង់ទេ លើកលែងតែច្រកចេញចូលសំរាប់ផ្លូវចូលចតម៉ូតូលើដីអ្នកជិតខាង ។

. ទឹកស្អុយ : គ្រប់សំណង់ថ្មីជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ស្ថិតនៅក្បែរបណ្ដាញលូចែកចាយទឹកត្រូវភ្ជាប់ទៅបណ្ដាញនោះ ។ ការផ្គត់ផ្គង់ទឹកដោយខ្លួនឯងអណ្ដូងជាកម្មវត្ថុ នៃឯកសារបច្ចេកទេសមួយ ភ្ជាប់ជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកកខ្វក់ : គ្រប់សំណង់ត្រូវមានអាងសំអាតទឹកកខ្វក់ដើម្បីធ្វើប្រព្រឹត្តកម្មទឹកដែល ប្រើប្រាស់ក្នុងដីឡូត៍ ។ ត្រូវភ្ជាប់ប្លង់អាងសំអាតទឹកកខ្វក់នោះជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកភ្លៀង : ការរៀបចំទាំងអស់ត្រូវធានាឲ្យទឹកភ្លៀងហូរបាន ។ រាល់ការលុបបំបាត់ត្រពាំងប្រឡាយទឹកត្រូវហាមឃាត់ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

. សំរាមក្នុងផ្ទះ : សំណង់ទាំងអស់ត្រូវធានាភាពងាយស្រួលសំរាប់ការប្រមូលផ្ដុំសំរាម ។

. ចំណតរថយន្ត : គ្មាន

១៤.៣ : ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូត៍

ផ្ទៃសំណង់អប្បបរមាស្មើនឹង ៣០០ម² ។

១៤.៤ : ការបោះទីតាំងនៃសំណង់

សំណង់ត្រូវស្ថិតនៅចំងាយ ៥ម ពីផ្លូវតំរង់ផ្លូវ ។

១៤.៥ : ផ្ទៃនៃសំណង់ដែលអនុញ្ញាត

គេគណនាផ្ទៃសំណង់ ដោយយោងតាមមូលដ្ឋានខាងក្រោមនេះ :

. ការប្រើប្រាស់ដី : ផ្ទៃបាតសំណង់ទាំងមូលមិនអាចលើស ៧០% នៃផ្ទៃដីឡូត៍ឡើយ ។

. កំពស់ : កំពស់អតិបរមានៃសំណង់មិនអាចលើស ១០ម ឡើយ គិតដល់ចំណោតខ្ពស់បំផុត ។

. សន្ទស្សន៍ការប្រើប្រាស់ដី (Indice d'Occupation du Sol) IOS = 0.8

១៤.៦ : ការរៀបចំទីធ្លាខាងក្រៅ សួនច្បារនិងដើមឈើ

. ពណ៌ :ពណ៌សំណង់ទាំងអស់ត្រូវតែជាពណ៌ស្រាលៗ ។

. ដើមឈើ : ហាមកាប់ដើមឈើធំៗដែលមានស្រាប់ ដោយពុំមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

មាត្រា ១៥._ តំបន់ ត៧ , ត១០ , ត១១ , ត១២ , ត១៣

និដ្ឋានុរូបនៃតំបន់

តំបន់ទាំងនេះស្ថិតនៅអមតាមកោងស្ទឹង ។ តំបន់ទាំងនេះត្រូវរក្សាទុកជាតំបន់ស្ងាត់ ប្រកបដោយដើមឈើធំៗ អាគារមានកំពស់ទាប និងមិនកើតមាន រំខានដល់ទេសភាពនៃមាត់ស្ទឹង វត្តអារាម ។

១៥.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- អាគារមុខព្រៃឈើកម្ពស់ទី ១ និងទី ២ និងការប្រើប្រាស់អាគារទាំងនេះ ។
- ហាង ផ្សារ ហាងទំនិញ ដែលផ្ទៃក្រឡាកម្រាលធំជាង ៣០០ម² និងហាងលក់ដូរតូចៗ កន្លែងលក់ដូរពេលរាត្រី ឬកន្លែងលក់ដូរផ្សេងៗ ដែលទាក់ទាញមនុស្សច្រើនពេក ។
- រោងចក្រឧស្សាហកម្ម និងសិប្បកម្មគ្រប់ប្រភេទ ។

អនុញ្ញាតដោយមានលក្ខខណ្ឌ :

- សំណង់លំនៅដ្ឋាននៅក្នុងតំបន់ដែលមានទីធ្លាធំ "វីឡា" ។
- សំណង់ផ្ទាល់ខ្លួន ឬផ្ទះសំណាក់ ដែលមានផ្ទៃក្រឡាកម្រាលតិចជាង ២០០ម² និងមានទំនាក់ទំនងផ្ទាល់ជាមួយសេវាទេសចរណ៍ និងសិប្បកម្មដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានពាក់ព័ន្ធ ហើយត្រូវគោរពតាមបទប្បញ្ញត្តិ ។

១៥.២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្តាញផ្សេងៗ ចំណតរថយន្ត

. ផ្លូវចេញចូល : ដីក្បាលនីមួយៗមិនអាចសាងសង់បានទេ លើកលែងតែមានផ្លូវចេញចូលជាមួយផ្លូវសាធារណៈ ឬឯកជន ។

. ទឹកស្អាត : គ្រប់សំណង់ត្រូវភ្ជាប់ជាមួយបណ្តាញទឹកស្អាតសាធារណៈ ស្ថិតនៅក្រោមការត្រួតពិនិត្យ ។ ការផ្គត់ផ្គង់ទឹកដោយខ្លួនឯង ជាកម្មវត្ថុ នៃលក្ខខណ្ឌតម្រូវ ត្រូវមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរ ។

. ទឹកកខ្វក់ : គ្រប់សំណង់ត្រូវមានអាងសំអាតទឹកកខ្វក់ដើម្បីធ្វើប្រព្រឹត្តកម្មទឹកដែលប្រើប្រាស់ក្នុងផ្ទះ ។ ត្រូវភ្ជាប់ប្រព័ន្ធអាងសំអាតទឹកកខ្វក់នោះជាមួយបណ្តាញ អនុញ្ញាតតាមច្បាប់ ។

. ទឹកភ្លៀង : ការរៀបចំទាំងអស់ត្រូវធានាឲ្យទឹកភ្លៀងហូរបាន ។ រាល់ការរៀបចំផ្សេងៗ ដែលធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់លំហូរទឹក ត្រូវហាមឃាត់ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ។

. ចំណតក្នុងផ្ទះ : ចំណតរថយន្តទាំងអស់ត្រូវតែរកបានតាមកម្រិតរបស់ចំណតការប្រើប្រាស់ ក្នុងដំណាក់ ។

. ចំណតរថយន្ត : ចំណតរថយន្តប្រើប្រាស់ចំណតផ្ទាល់ខ្លួនរបស់សំណង់ថ្មី ត្រូវស្ថិតក្នុងបរិវេណដីសាងសង់នោះ ។

បទដ្ឋានដែលអនុវត្តចំពោះប្រភេទសំណង់ផ្សេងៗមានដូចតទៅ :

- លំនៅដ្ឋាន : ចំណតរថយន្តមួយចំពោះផ្ទៃក្រឡាកម្រាលឥដ្ឋ ១០០ម² យ៉ាងហោចណាស់ចំពោះលំនៅដ្ឋានមួយត្រូវមានចំណតរថយន្តមួយ ។

+ ពាណិជ្ជកម្ម : (មធ្យមភាគ ១០០ម²) ផ្ទៃចំណតរថយន្ត យ៉ាងតិចស្មើនឹង ២០% នៃផ្ទៃពាណិជ្ជកម្មដែលបានសាងសង់ ។

+ ការិយាល័យ : (មធ្យមភាគ ១០០ម²) ចំណតរថយន្តមួយចំពោះផ្ទៃការិយាល័យ ៣០០ម² ។

+ សណ្ឋាគារ : ចំណតរថយន្តមួយចំពោះ ៥បន្ទប់ ។

+ សាលប្រជុំ : (មធ្យមភាគ ១០០កៅអី) ចំណតរថយន្តមួយចំពោះមនុស្ស ១០នាក់ ។

+ អាគារផ្សេងៗទៀត : បទដ្ឋានចំពោះអនុវត្តមិនចំពោះប្រភេទផ្សេងៗទៀត ដែលពុំមានចែងខាងលើ គឺជាបទដ្ឋានចំពោះអនុវត្តមិនចំពោះសំណង់ដែលមានលក្ខណៈប្រហាក់ប្រហែលគ្នា ។ ក្នុងករណីគ្មានលទ្ធភាពរៀបចំចំណតរថយន្តនៅក្នុងដីសាងសង់ រៀបចំចំណតដែលខ្វះនោះក្នុងបរិវេណដីមួយកន្លែងទៀត ដែលស្ថិតនៅចំងាយមិនលើស ៥០០ម ពីដីឡូតិ៍សាងសង់ ។ ត្រូវភ្ជាប់មកជាចាំបាច់ជាមួយពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

១៥.៣ : ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូតិ៍

ផ្ទៃអប្បបរមាពីចាំបាច់ ស្មើនឹង ៦០០ម² ។

១៥.៤ : ការបោះទីតាំងនៃសំណង់

. ទាក់ទងទៅផ្លូវនិងទីចំណតផ្លូវ :

សំណង់ទាំងឡាយត្រូវតាំងនៅចំងាយយ៉ាងតិច ៥ម ពីព្រំដីរបស់ផ្លូវ ។ ការលយចេញមកក្រៅ ដូចជាយ៉ាដឺអាចលយចុះពីទីតាំងដែលបានកំណត់ទុក ។

. ទាក់ទងទៅដីឡូតិ៍សងខាង : ចំងាយពីព្រំសងខាងមកសំណង់ត្រូវមានយ៉ាងតិច ៥ម ។

. ទាក់ទងទៅអាគារពីរក្នុងបរិវេណដីមួយឡូត៍ជាមួយគ្នា : សំណង់ពីរដាច់ ឆ្ងាយពីគ្នាក្នុងបរិវេណដីតែមួយត្រូវមានចំងាយពីគ្នាយ៉ាងតិចស្មើនឹងកំពស់សំណង់ ដែលខ្ពស់ជាងគេ និងមិនតិចជាង ៣ម ឡើយ ។

១៥.៥ : ផ្ទៃនៃសំណង់ដែលអនុញ្ញាត

ពេលរៀបផ្ទៃសំណង់ ដោយគោរពតាមមូលដ្ឋានខាងក្រោមនេះ :

. ការប្រើប្រាស់ដី : ផ្ទៃគ្របសំណង់ទាំងមូលមិនអាចលើស ៦០% នៃផ្ទៃដីឡូត៍ ឡើយ ។

. កំពស់ : កំពស់អតិបរមានៃសំណង់មិនអាចលើស ៩ម ឡើយគិតដល់ ចំណុចខ្ពស់បំផុត ។

. សន្ទស្សន៍ការប្រើប្រាស់ដី (Indice d'Occupation du Sol) IOS = 0.6

១៥.៦ : ការរៀបចំនិដ្ឋភាពខាងក្រៅ សួនច្បារនិងដើមឈើ

. របង : របងកំណត់ព្រំប្រទល់ភោគទ្រព្យ មានកំពស់មិនលើសពី ១.៨០ម គិតពីសំភារៈក្រាល ។ អាចមានជើងក្រោមពីថ្ម ឬជញ្ជាំងស៊ីម៉ង់ កំពស់យ៉ាងច្រើន ០.៥០ម ។ អាចមានរបងលើរស់មួយជាន់ទៀត ។

. ពណ៌ : លើកលែងតែវត្ថុអាភរណ៍ ពណ៌ប្រើច្រើនជាងគេសំរាប់សំណង់ទាំង អស់ត្រូវមានភាពស្រដៀងគ្នាពីពណ៌ស្លាទុំទៅពណ៌ត្នោត ។ អាចអនុញ្ញាតឲ្យប្រើពណ៌ ប្រផេះ ស៊ីម៉ង់ផងដែរ ។

. សំភារៈ : ផ្ទៃជញ្ជាំងខាងមុខនៃសំណង់ត្រូវកំណត់ត្រឹមចំនួនសំភារៈ ៣ មុខ យ៉ាងច្រើន ។ មិនអនុញ្ញាតឲ្យប្រើការ៉ូហ្វៃយ៉ង់ទេ ។

. ដើមឈើ : ហាមកាប់ដើមឈើធំៗដែលមានស្រាប់ ដោយពុំមានការ អនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចឡើយ ។

មាត្រា ១៦._ តំបន់ ឃ១ , ឃ២

និដ្ឋភាពរួមនៃតំបន់

តំបន់ ឃ១ ស្ថិតក្នុងតំបន់ "បរិវេណត្រូវការពារ" រក្សាទុកសំរាប់ដាំដើមឈើឡើងវិញ ។ តំបន់នេះនៅលើទីតាំងដែលគេរើសយកចិត្តទុកដាក់ ដោយស្ថិតនៅក្បែរឧទ្យានបុរាណ ក្បែរ សណ្ឋាគារ តាមផ្លូវទៅព្រលានយន្តហោះនិងក្បែរសណ្ឋាគារតាមផ្លូវទៅប្រាសាទអង្គរវត្តផង ។ បន្ទាប់ពីមានគំរោងរៀបចំទីលំនៅរបស់ប្រជាជនឡើងវិញដីមួយ ផ្នែកនៃតំបន់នេះចាប់ផ្តើមមាន លក្ខណៈជាទីក្រុងដោយមានផ្លូវខ្វាត់ខ្វែងចំងាយពីគ្នាប្រហែល ១០០ម ។

តំបន់ ហេ២ ស្ថិតនៅតាមព្រំប្រទល់តំបន់ ១២/៣៨ ដែលអនុវត្តជាពិសេសចំពោះ និងរ៉ូ-ណូគ្រាន ។ ដោយហេតុនេះ ដើម្បីការពារ ហេ២ ត្រូវចាត់ទុកជាតំបន់ប្រុងប្រយ័ត្ន ។ តំបន់ទាំងពីរនេះត្រូវរក្សាលក្ខណៈជនបទ និងទេសភាពធម្មជាតិ ។

១៦.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- អាគារឧស្សាហកម្មថ្នាក់ទី ១ និងទី ២ និងការពង្រីកអាគារទាំងនេះ ព្រមទាំងរោងជាងការជួសជុលយានយន្តកន្លែងលក់ដែកអេតចាយ ឬកន្លែងលក់ផ្សេងៗទៀត ដែលប៉ះពាល់អនាម័យនិងបរិស្ថាន ។
- ការសាងសង់ថ្មី ការពង្រីក និងការកែលម្អគ្រប់ប្រភេទនៃស្ថានីយប្រេង ឥន្ធនៈ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។
- រាល់ការកែប្រែទិដ្ឋភាពដើមនៅស្ថានបុរាណ ធ្វើពីរបៀបប្រក់ស្លឹកឲ្យទៅជាលំនៅឋានទំនើប ។
- គ្រប់ការបែងចែកជាពិឡូត៍ ។

អនុញ្ញាតដោយមានលក្ខខណ្ឌ :

- ការរៀបចំជាកសិដ្ឋានជនបទប្រភេទជាសួនដើមឈើហូបផ្លែ ឬ សួនច្បារដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។
- លំនៅឋានប្រពៃណី ដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

១៦.២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្តាញផ្សេងៗ ចំណតរថយន្ត

. ផ្លូវ : បើផ្លូវម៉ូតូជាផ្លូវដាច់ នៅចុងផ្លូវនោះត្រូវមានទីបត់ត្រឡប់វិញ ។ បើពុំមានទេផ្លូវដាច់នោះអាចមាន ប្រវែងយ៉ាងអតិបរមាត្រឹម ៥០ម ។ លើសពីនេះ ពុំអនុញ្ញាតឲ្យមានតទៅទៀតឡើយ ។

. ទឹកស្អាត : គ្រប់សំណង់ថ្មីជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ស្ថិតនៅក្បែរបណ្តាញចែកចាយទឹកត្រូវភ្ជាប់ទៅបណ្តាញនោះ ។ ការផ្គត់ផ្គង់ទឹកដោយខ្លួនឯងត្រូវជាកម្មវត្ថុនៃឯកសារបច្ចេកទេសមួយ ភ្ជាប់ជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកកខ្វក់ : គ្រប់សំណង់ត្រូវមានអាងសំអាតទឹកកខ្វក់ដើម្បីធ្វើប្រព្រឹត្តកម្មទឹកដែលប្រើប្រាស់ក្នុងពិឡូត៍ ។ ត្រូវភ្ជាប់ប្លង់អាងសំអាតទឹកកខ្វក់នោះជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកភ្លៀង : ការរៀបចំទាំងអស់ត្រូវធានាឲ្យទឹកភ្លៀងហូរបាន ។ រាល់ការលុបប៉ះពាល់ស្រះប្រឡាយទឹកត្រូវហាមឃាត់ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

១៦.៣ : ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូតិ៍ : គ្មាន

១៦.៤ : ការបោះទីតាំងនៃសំណង់ : គ្មាន

១៦.៥ : ផ្ទៃនៃសំណង់ដែលអនុញ្ញាត : គ្មាន

១៦.៦ : ការរៀបចំទិដ្ឋភាពខាងក្រៅ សួនច្បារនិងដើមឈើ

. របង : របងរុក្ខជាតិទាំងស្រុង ។

. ពណ៌ : ពណ៌សំណង់ទាំងអស់ត្រូវជាពណ៌ស្រាល ។

. ដើមឈើ : ហាមកាប់ដើមឈើធំៗដែលមានស្រាប់ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរមត្ថកិច្ច ។ ក្រៅពីឈើដែលមានស្រាប់ម្ចាស់ដីត្រូវដាំដើមឈើធំៗតាមអត្រាមួយដើមក្នុងផ្ទៃដី ១០០ម² ។

មាត្រា ១៩._ តំបន់ ក១ . ក២

ទិដ្ឋភាពរួមនៃតំបន់

តំបន់ក១ ជាតំបន់ព្រៃក្រុង ស្ថិតនៅខាងកើតទីក្រុង ចន្លោះផ្លូវជាតិលេខ៦ និងស្ទឹង ។
តំបន់ ក២ ជាតំបន់ព្រៃក្រុង ស្ថិតនៅខាងលិចទីក្រុង ចន្លោះផ្លូវជាតិលេខ៦ និងស្ទឹង ។
តំបន់ទាំងពីរនេះត្រូវរក្សាទុកឲ្យនៅជាសួនព្រៃដែលមានដើមឈើធំៗ អាគារពណ៌ស្រាលខ្ចី មិនលើសកម្ពស់ រំលេចតូចៗដោយពណ៌ធម្មជាតិ ។

១៩.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- អាគារឧស្សាហកម្មថ្នាក់ទី ១ និងទី ២ និងការពង្រីកអាគារទាំងនេះ ។
- ឃ្លាំង ដេប៉ូ ឃ្លាំងស្តុក លើផ្ទៃក្រឡាកម្រាលធំជាង ៣០០ម² និងដេប៉ូសំណល់ពណ៌ សំណល់លោហធាតុ ឬសំណល់ផ្សេងៗ លើកលែងតែប៉ះពាល់ដល់ទេសភាពនិងបរិស្ថាន ។
- ការដ្ឋានជួសជុលនិងលាងយានយន្តគ្រប់ប្រភេទ ។

អនុញ្ញាតដោយមានលក្ខខណ្ឌ :

- សំណង់លំនៅឋាន លើកលែងតែលំនៅឋានជាផ្ទះ "វីឡា" ។
- សំណង់ថ្នាក់ទី៣ ឬគ្មានចំណាត់ថ្នាក់ ដែលមានផ្ទៃក្រឡាកម្រាលតិចជាង ២០០ម² និងមានទំនាក់ទំនងផ្ទាល់ជាមួយសកម្មភាពទេសចរណ៍ និងសិប្បកម្មដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរមត្ថកិច្ច បន្ទាប់ពីអាជ្ញាធរនេះបានកត់ត្រាថាមិនប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាន ។

១៧.២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្តាញផ្សេងៗ ចំណតរថយន្ត

. ផ្លូវចេញចូល : ដីបិទទាំងអស់មិនអាចមានសំណង់ទេ លើកលែងតែម្ចាស់ដីគាត់ផ្លូវចេញ-ចូលបណ្តុកមួយលើដីអ្នកជិតខាង ។

. ផ្លូវ : បើផ្លូវមួយជាផ្លូវទាល់ នៅចុងផ្លូវនោះត្រូវមានទីបត់ត្រឡប់វិញ ។ បើពុំមានទេ ផ្លូវទាល់នោះអាចមានបណ្តោយអតិបរមាត្រឹម ៥០ម ។ លើសពីនេះ ពុំអនុញ្ញាតឲ្យមានសំណង់ឡើយ ។

. ទឹកស្អាត : គ្រប់សំណង់ថ្មីជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ស្ថិតនៅក្បែរបណ្តាញចែកចាយទឹកត្រូវភ្ជាប់ទៅបណ្តាញនោះ ។ ការផ្តល់ទឹកដោយខ្លួនឯងផ្ទាល់ជាកម្មវត្ថុ នៃឯកសារបច្ចេកទេសមួយ ភ្ជាប់ជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកកខ្វក់ : គ្រប់សំណង់ត្រូវមានអាងសំអាតទឹកកខ្វក់ដើម្បីធ្វើប្រព្រឹត្តកម្មទឹកដែលប្រើប្រាស់ក្នុងដីឡូត៍ ។ ត្រូវភ្ជាប់ប្លង់អាងសំអាតទឹកកខ្វក់នោះជាមួយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

. ទឹកភ្លៀង : ការរៀបចំទាំងអស់ត្រូវធានា ឲ្យទឹកភ្លៀងហូរបាន ។ ដីមួយឡូត៍មានផ្ទៃដីលើស ៣០០០ម² ត្រូវធ្វើស្រះទឹកភ្លៀង មួយមានទំហំយ៉ាងតិចស្មើ ១០% នៃផ្ទៃដី ។ រាល់ការលុបបំពេញស្រះប្រឡាយទឹកត្រូវហាមឃាត់ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

. សំរាមក្នុងផ្ទះ : សំណង់ទាំងអស់ត្រូវធានាភាពងាយស្រួលសំរាប់ការប្រមូលផ្តុំសំរាម ។

. ចំណតរថយន្ត : ចំណតរថយន្តប្រើប្រាស់សំរាប់តំរូវការរបស់សំណង់ថ្មី ត្រូវស្ថិតក្នុងបរិវេណដីសំណង់នោះ ។

បទដ្ឋានដែលអនុវត្តសំរាប់សំណង់ផ្សេងៗមានដូចតទៅ :

+ លំនៅដ្ឋាន : ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ផ្ទៃក្រឡាកំរាលសាងសង់ហើយ ១០០ម២យ៉ាងហោចណាស់លំនៅដ្ឋានមួយត្រូវមានចំណតរថយន្តមួយ ។

+ ពាណិជ្ជកម្ម : (លើសពី ១០០ម²) ផ្ទៃចំណតរថយន្តយ៉ាងតិចស្មើនឹង ២០% នៃផ្ទៃកម្រាលសំណង់ធ្វើ ពាណិជ្ជកម្ម ដែលបានសាងសង់ ។

+ ការិយាល័យ : (លើសពី ១០០ម²) ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់ផ្ទៃការិយាល័យ ៣០០ម២ ។

+ សណ្ឋាគារ : ចំណតរថយន្តមួយក្នុងរាល់ ៥បន្ទប់ ។

+ សាលប្រជុំ : (លើសពី ១០០កន្លែង) ចំណតរថយន្តមួយសំរាប់មនុស្ស ១០នាក់ ។

+ អាគារផ្សេងទៀត : បទដ្ឋានសំរាប់អនុវត្តលើសំណង់ផ្សេងៗទៀត ដែលពុំមានចែងខាងលើ គឺជាបទដ្ឋានសំរាប់អនុវត្តលើសំណង់ខាងលើណាដែលមានលក្ខណៈប្រហាក់ប្រហែលគ្នា ។

ក្នុងករណីគ្មានលទ្ធភាពរៀបចំចំណតគ្រប់តាមចំនួនរថយន្តទេ ម្ចាស់សំណង់អាចរៀបចំចំណតដែលខ្វះនោះនៅក្នុង បរិវេណដីមួយឡូត៍ទៀតដែលស្ថិតនៅចំងាយមិនហួស ៥០០ម ពីដីឡូត៍សាលប្រជុំ ។ ត្រូវភ្ជាប់ឯកសារជាក់លាក់ជាមួយពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ។

១៧.៣ : ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូត៍

ផ្ទៃអប្បបរមាដីចាំបាច់ ស្មើនឹង ៣០០ម^2 ។

១៧.៤ : ការបោះទីតាំងនៃសំណង់

. ទាក់ទងទៅផ្លូវនិងទីសាធារណៈ : សំណង់ត្រូវស្ថិតនៅចំងាយយ៉ាងតិច ៥ម ពីផ្លូវតំរង់ផ្លូវ ។ ការលយចេញមកក្រៅដូចជាយ៉ៅដើមអាចរួតផុតពីទីតាំងដែលបានគ្រោងទុក ។ ទីតាំងខ្លះដែលនៅផ្ទាល់ដីសំរាប់ពាណិជ្ជកម្ម ឬសិប្បកម្មពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យទេសចរណ៍ សិល្បៈ ឬការកំសាន្តអាចបន្តមកមុខបានក្នុងទំរង់ជាធៀន ឬថែវ ។

. ទាក់ទងទៅដីឡូត៍សងខាង : នៅតាមបណ្ដោយផ្លូវធំ សំណង់អាចបន្តជាប់គ្នាពីព្រំចំហៀងម្ខាងទៅព្រំចំហៀងម្ខាងទៀតហើយផ្នែកខាងមុខនៃសំណង់ត្រូវភ្ជាប់គ្នា ។ សំណង់ដែលដាច់ពីព្រំសងខាងត្រូវស្ថិតនៅចំងាយពីព្រំនោះ ។ ចំងាយនេះត្រូវធំជាងពាក់កណ្ដាលកំពស់សំណង់និងមិនតិចជាង ២.៥០ម ឡើយ ។

. ទាក់ទងទៅអាគារដទៃទៀតក្នុងបរិវេណដីមួយឡូត៍ជាមួយគ្នា : សំណង់ពីរដាច់គ្នាសង់ក្នុងបរិវេណដីតែមួយត្រូវមានចំងាយពីគ្នាយ៉ាងតិចស្មើនឹងកំពស់ ដែលខ្ពស់ជាងគេ និងមិនតិចជាង ៣ម ឡើយ ។

១៧.៥ : ផ្ទៃនៃសំណង់ដែលអនុញ្ញាត

គេគណនាផ្ទៃសំណង់ ដោយយោងតាមមូលដ្ឋានខាងក្រោមនេះ :

. ការប្រើប្រាស់ដី : ផ្ទៃបាតសំណង់ទាំងមូលមិនអាចលើស ៦០ % នៃផ្ទៃដីឡូត៍ឡើយ ។

. កំពស់ : កំពស់អតិបរមានៃសំណង់មិនអាចលើស ៩ម ឡើងពីដីដល់ចំណុចខ្ពស់បំផុត ។

. សន្ទស្សន៍ការប្រើប្រាស់ដី (Indice d'Occupation du Sol) IOS = 0.8

១៧.៦ : ការរៀបចំទិដ្ឋភាពខាងក្រៅ សួនច្បារនិងដើមឈើ

. របង : របងកំណត់ព្រំទ្រព្យសាធារណៈ មានកំពស់មិនលើសពី ១.៨០ម គិតពី កម្រាលគ្រាល ។ អាចមានជើងក្រោមពីថ្ម ឬឥដ្ឋបូកស៊ីម៉ង់ កំពស់យ៉ាងច្រើន ០.៨០ម ។ អាចមានរបងឈើរស់មួយជាន់ទៀត ។

. ពណ៌ : លើកលែងតែវត្តអារាម ពណ៌ប្រើច្រើនជាងគេសំរាប់សំណង់ទាំងអស់ ត្រូវមានភាពស្រដៀងគ្នាពីពណ៌ស្លាទុំទៅពណ៌ត្នោត ។ អាចអនុញ្ញាតឲ្យប្រើពណ៌ប្រផេះ ស៊ីម៉ង់ផងដែរ ។

. សំភារៈ : ផ្ទៃជញ្ជាំងខាងមុខនៃសំណង់ត្រូវកំណត់ត្រឹមចំនួនសំភារៈ ៣ មុខយ៉ាងច្រើន ។ មិនអនុញ្ញាតឲ្យប្រើការ៉ូហ្វៃយ៉ង់ទេ ។

. ដើមឈើ : ហាមកាប់ដើមឈើធំៗដែលមានស្រាប់ ដោយពុំមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

មាត្រា ១៨._ តំបន់ ឯ៣

ទិដ្ឋភាពរួមនៃតំបន់

តំបន់ឯ៣ ជាតំបន់ត្រៀមសំរាប់ការពង្រីកទីក្រុង រយៈពេលមធ្យម ។ ស្ថិតនៅខាងកើតតំបន់ ឯ១ ។ លក្ខណៈជាជនបទរបស់តំបន់នេះត្រូវរក្សាទុកក្នុងរយៈពេលខ្លីសិន ។ គប្បីរៀបចំផ្លូវធំទាំងឡាយជាមុនដែលនាំទៅដំណើរការពង្រីកក្រុងហើយក្នុងពេលជាមួយគ្នានេះ ត្រូវបញ្ចូលដីចំណីផ្លូវ ទាំងនេះទៅក្នុងទ្រព្យសាធារណៈ ។

១៨.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- អាគារឧស្សាហកម្មថ្នាក់ទី ១ និងទី ២ និងការពង្រីកអាគារទាំងនេះ ព្រមទាំងឃ្លាំងដេប៉ូ ឬឃ្លាំងផ្ទេរ ហើយជាទូទៅដេប៉ូកំទេចសំណល់ កំទេចសំណល់ដែក ឬកំទេចសំណល់ផ្សេងៗ ដែលប៉ះពាល់អនាម័យ និងបរិស្ថានលើកលែងមានយោបល់ផ្ទុយរបស់អាជ្ញាធរអប្សរា ។
- រាល់ការកែប្រែទិដ្ឋភាពលំនៅដ្ឋានបុរាណ ធ្វើពីឈើប្រក់ក្បឿងឲ្យទៅជាលំនៅដ្ឋានទំនើប ។

អនុញ្ញាតដោយមានលក្ខខណ្ឌ :

- សំណង់លំនៅដ្ឋានប្រពៃណីពីសម្ភារៈស្រាល និងសំណង់ "ធូ" ដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។
- ការរៀបចំបណ្ដាញបឋម (ផ្លូវ ប្រព័ន្ធបង្ហូរទឹក ទឹកស្អាត អគ្គិសនី...) ដោយមានការយល់ព្រមពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។
- សំណង់កសិកម្ម ។

១៨.២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្ដាញផ្សេង ៗ ចំណតរថយន្ត

. ប្រព័ន្ធបង្ហូរទឹក និង សេវាបណ្ដាញ ។ ការលុបបំបាត់ស្រះប្រឡាយទឹកទាំងអស់ត្រូវហាមឃាត់លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

១៨.៣ : ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូតិ៍

ផ្ទៃអប្បបរមាដីចាំបាច់សំរាប់សំណង់ពី "ធូ" គឺ ៥០០ម² ។

១៨.៤ : ការបោះទីតាំងនៃសំណង់

. ទាក់ទងទៅផ្លូវនិងដីសាធារណៈ : សំណង់ត្រូវតែការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

១៨.៥ : ផ្ទៃនៃសំណង់ដែលអនុញ្ញាត

គេគណនាផ្ទៃសំណង់ ដោយយោងតាមមូលដ្ឋានខាងក្រោមនេះ :

. ការប្រើប្រាស់ដី : ផ្ទៃបាតសំណង់ "ធូ" ដែលទទួលការយល់ព្រមជាគោលការណ៍ពីអាជ្ញាធរអប្សរា មិនត្រូវលើស ៦០% នៃផ្ទៃដីឡូតិ៍ឡើយ ។

. កំពស់ : កំពស់អតិបរមាមិនត្រូវលើស ៩ម គិតដល់ចំណុចខ្ពស់បំផុត ។

. សន្ទស្សន៍ការប្រើប្រាស់ដី (Indice d'Occupation du Sol) IOS = 0.2 សំរាប់សំណង់ "ធូ" អនុម័តដោយអាជ្ញាធរអប្សរា ។

១៨.៦ : ការរៀបចំទិដ្ឋភាពខាងក្រៅ សួនច្បារនិងដើមឈើ

. សម្ភារៈ : សម្ភារៈសំណង់ដែលអាចអនុញ្ញាតឲ្យកសាងសង់បាន ត្រូវប្រើសម្ភារៈ ធម្មជាតិ (ឈើ ស្លឹក ឫស្សី ។ល។)

. ដើមឈើ : ហាមកាប់ដើមឈើធំៗដែលមានស្រាប់ ដោយពុំមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

មាត្រា ១៩._ តំបន់ ង៤

ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃតំបន់

តំបន់ ង៤ ជាតំបន់ត្រៀមសំរាប់ពង្រីកក្រុងក្នុងរយៈពេលយូរអង្វែង តំបន់នេះស្ថិតនៅខាងកើត តំបន់ ង៣ ។ លក្ខណៈជាជនបទរបស់តំបន់ នេះត្រូវរក្សាទុក ។ គម្រោងរៀបចំផ្លូវធំៗទាំង

ជាអគារដែលនៅក្បែរការពង្រីកក្រុងក្នុង...ជាប់ឆ្នេរនេះ ត្រូវ...ពីកំពង់ផែផ្លូវធំនេះនៅក្នុងប្រព្រឹត្តការណ៍នេះ ។ ត្រូវរក្សាទុកជំ... ពីកាលបរិច្ឆេទផ្លូវធំ...ជាប់ផ្លូវធំផ្លូវជាតិ លេខ ៦ ។

១៩.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- អាគារឧស្សាហកម្មថ្នាក់ទី ១ និងទី ២ និងការពង្រីកអាគារទាំងនេះ ព្រមទាំងឃ្លាំងដេប៉ូ ឬឃ្លាំងផ្ទេរ ហើយជាទូទៅដេប៉ូកំទេចសំណល់ កំទេចសំណល់ដែក ឬកំទេចសំណល់ផ្សេងៗ ដែលប៉ះពាល់អនាម័យ និង បរិស្ថានលើកលែងមានយោបល់ផ្តល់របស់អាជ្ញាធរអប្សរា ។
- រាល់ការកែប្រែបរិក្ខាភាពរបស់លំនៅដ្ឋានបុរាណ ធ្វើពីឈើប្រក់ក្បឿងឲ្យទៅជាលំនៅដ្ឋានបំរើ ។

អនុញ្ញាតដោយមានលក្ខខណ្ឌ :

- សំណង់លំនៅដ្ឋានប្រភេទណាក៏ដោយតែត្រូវព្រមទាំងសំណង់ពិធីដោយមានការអនុញ្ញាតអាជ្ញាធរអប្សរា ។
- ការរៀបចំហេដ្ឋាបរិក្ខារ (ផ្លូវ ប្រព័ន្ធលូរទឹក ទឹកស្អាត អគ្គិសនី...) ដោយមានការយល់ព្រមពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។
- សំណង់កសិកម្ម ។

១៩.២ : ផ្លូវចេញចូល បណ្តាញផ្សេង ៗ ចំណតរថយន្ត

. ច្រកចូលនិងផ្លូវ : គ្មាន ។

. ប្រព័ន្ធលូរទឹក និង សេវាបណ្តាញ : ការបោះបង់ចោលស្រះប្រឡាយទឹកទាំងអស់ ត្រូវហាមឃាត់លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

១៩.៣ : ផ្ទៃអប្បបរមានៃដីឡូត៍

ផ្ទៃអប្បបរមាដីឡូត៍ មាន ៥០០ម² ។

មាត្រា ២០._ តំបន់ ពរ១

និដ្ឋភាពរួមនៃតំបន់

ពរ១ ជាតំបន់កសិកម្មដែលទទួលការស្រោចស្រពទឹក ។ ឈ១ ត្រូវរក្សាលក្ខណៈបច្ចុប្បន្ន ។

២០.១ : ប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី

ត្រូវហាមឃាត់ :

- អាគារឧស្សាហកម្មថ្នាក់ទី ១ និងទី ២ និងការពង្រីកអាគារទាំងនេះ ព្រមទាំងឃ្លាំងដេប៉ូ ឬឃ្លាំងផ្ទេរ ហើយជាទូទៅដេប៉ូកំទេចសំណល់ កំទេចសំណល់ដែក ឬ កំទេចសំណល់ផ្សេងៗ ដែលប៉ះពាល់អនាម័យនិងបរិស្ថាន លើកលែងមានយោបល់ផ្តល់របស់អាជ្ញាធរអប្សរា ។

- រាល់ការកែប្រែទិដ្ឋភាពលំនៅដ្ឋានបុរាណ ធ្វើពីឈើប្រក់ក្បឿងឲ្យទៅជាលំនៅដ្ឋានទំនើប ។
- ការបែងចែកឡូត៍រួមទាំងឡូត៍សំរាប់លំនៅដ្ឋានប្រពៃណីផងដែរ ។

អនុញ្ញាតដោយមានលក្ខខណ្ឌ :

- ការរៀបចំបែបជនបទ
- សំណង់កសិកម្ម

មាត្រា ២១._ តំបន់ ឃ

ទិដ្ឋភាពរួមនៃតំបន់

តំបន់ ឃជាតំបន់២ : "ឧទ្យានបុរាណវត្ថុត្រូវការពារ" ស្ថិតនៅខាងជើងក្រុងសៀមរាប ដែលមានចែងក្នុងព្រះរាជក្រឹត្យ ស្តីពីការកំណត់និងការចាត់ចែងគ្រប់គ្រងតំបន់សៀមរាបអង្គរ លេខ ០០១នស/ ចុះថ្ងៃទី ២៨ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ។ រាល់ការអន្តរាគមន៍ត្រូវមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរអប្សរា ។

ជំពូក៣

សមត្ថកិច្ចក្នុងការចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

មាត្រា ២២._ សមត្ថកិច្ចផ្តាច់មុខរបស់អាជ្ញាធរអប្សរា

ក- អាជ្ញាធរអប្សរាមានសមត្ថកិច្ចផ្តាច់មុខក្នុងការចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចំពោះសំណង់គ្រប់ប្រភេទគ្រប់ទំហំផ្ទៃក្រឡា ដែលស្ថិតនៅក្នុងតំបន់ :

- តំបន់ ឃ: ឧទ្យានបុរាណវត្ថុត្រូវការពារ
- តំបន់ ក១,ក ២,ក ៣ : "តំបន់បរិវេណអគារ" ដំណាក់កាល (១,២ ,៣) ។
- តំបន់ ឃ១,ឃ ២ : "តំបន់ត្រូវការពារក្នុងគោលដៅដាំដើមឈើឡើងវិញ" .

ខ- អាជ្ញាធរអប្សរាមានសមត្ថកិច្ចផ្តាច់មុខក្នុងការចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចំពោះរាល់សំណង់ដែលមានផ្ទៃក្រឡាលើសពី ៣០០០ម៉ែត្រការេ នៅតំបន់ ខ១ ទៅ ខ៣ តំបន់ គ១ ទៅ គ១៣ និងតំបន់ ង១ ទៅ ង៥ ។

មាត្រា ២៣._ សមត្ថកិច្ចដែលអាជ្ញាធរអប្សរាចែករំលែកជាមួយសាលាខេត្តសៀមរាប

អាជ្ញាធរអប្សរា ចែករំលែកសមត្ថកិច្ចជាមួយសាលាខេត្តសៀមរាបចំពោះ :

- សំណង់ដែលមានផ្ទៃក្រឡាកម្រាលធំជាង ឬស្មើនឹង ២០០ ម៉ែត្រការេ ដែលស្ថិតនៅក្នុងតំបន់ គ១ ទៅ គ៣ និង ខ១ ទៅ ខ៣ ។
- សំណង់ដែលមានផ្ទៃក្រឡាកម្រាលធំជាង ឬស្មើនឹង ១០០០ ម៉ែត្រការេ ដែលស្ថិត នៅក្នុងតំបន់ ង១ ទៅ ង៤ ។

មាត្រា ២៤._ សមត្ថកិច្ចផ្ទាល់របស់សាលាខេត្តសៀមរាប

សាលាខេត្តសៀមរាប មានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចំពោះ សំណង់ទាំងឡាយណាដែលមិនស្ថិតក្នុងសមត្ថកិច្ចរបស់អាជ្ញាធរអប្សរា ដូចមានចែងខាងក្រោម :

- សំណង់ដែលមានផ្ទៃក្រឡាកម្រាលតិចជាង ២០០ ម៉ែត្រការ៉េ ដែលស្ថិតនៅក្នុងតំបន់ គ១ ទៅ គ១៣ និង ខ១ ទៅ ខ៣ ។
- សំណង់ដែលមានផ្ទៃក្រឡាកម្រាលតិចជាង ១០០០ ម៉ែត្រការ៉េ ដែលស្ថិតនៅក្នុង តំបន់ ង១ ទៅ ង៥ ។
- សំណង់ដែលស្ថិតនៅក្នុងតំបន់ ឃ១, តំបន់ធម្មជាតិនៅតាមជនបទ

ជំពូក៤

អន្តរប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ២៥._

អាជ្ញាធរអប្សរាត្រូវគោរពតាមបទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយខាងលើនេះក្នុងការបំពេញបេសកកម្មរបស់ខ្លួនជា អ្នកការពាររមណីយដ្ឋាននិងបរិស្ថាន និងលើកតម្លៃរមណីយដ្ឋាន ។ តែអាចធ្វើបដិបញ្ញត្តិបានដោយត្រូវ បញ្ជាក់ពីមូលហេតុច្បាស់លាស់និងមានឯកសារគ្រប់គ្រាន់ជាមូលដ្ឋាន ។ អាជ្ញាធរអប្សរាត្រូវធ្វើការផ្សព្វផ្សាយ បដិបញ្ញត្តិនេះជាសាធារណៈហើយស្រង់មតិផ្សេងៗពីតតិយជន មុននឹងចាប់ផ្តើមអនុវត្តការងារណាមួយ ។

ជំពូក៥

អវសានប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ២៦._

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលផ្ទុយនឹងអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវទុកជានិរាករណ៍ ។

មាត្រា ២៧._

អាជ្ញាធរអប្សរានិងអង្គភាពទាំងអស់ ឬអាជ្ញាធរពាក់ព័ន្ធត្រូវទទួលបន្ទុកអនុវត្តតាមភារកិច្ចរៀងៗខ្លួន បន្ទាប់ពីការចុះហត្ថលេខាលើអនុក្រឹត្យនេះតទៅ ។

ភ្នំពេញ , ថ្ងៃទី ១២ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ២០០០

នាយករដ្ឋមន្ត្រី

ហត្ថលេខា និង ត្រា

ហ៊ុន សែន

★★★