សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នៅកម្ពុជា៖ ករណីក្រុងព្រះសីហនុ

ស្រាវជ្រាវ ពីថ្ងៃទី០២ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៨ ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨

ស្រាវជ្រាវដោយ៖

និស្សិតឈ្មោះ **ក. សុខ ភូនេតា**

ក. ស៊ិន វត្តលីចេន

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

បណ្ឌិត **ហាប់ ផល្លី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី១៨

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៤

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៨

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

នាងខ្ញុំ **សុខ ត្នូនេតា** និង នាងខ្ញុំ **ស៊ិន រ័ត្នលីចេន** ជានិស្សិតបរិញ្ញាប័ត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ឆ្នាំទី៤ ជំនាន់ទី១៨ ក្រុម L_4C_1 នៃសកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំសិក្សា ២០១៧-២០១៨។ យើងខ្ញុំសូមសម្តែងនូវកតញ្ញូតាធម៌ និងថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុតជូនចំពោះលោកអ្នកមានគុណរបស់យើងខ្ញុំរួមមាន លោកឪពុក **សុខ លីនណា** អ្នកម្តាយ **រស់ ត្នូនលី** និង លោកឪពុក **ស៊ិន ហាយ** អ្នកម្តាយ **រ៉េត រតនា** ជាទីគោរពស្រលាញ់ និងធំធេងបំផុតគ្មានអ្វីប្រៀបបានដែលបានផ្តល់ជីវិត បានលះបង់ទាំងកម្លាំងកាយ និងកម្លាំងចិត្ត ខិតខំចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា អប់រំទូន្មានប្រៀនប្រដៅ ទំនុកបម្រុងយ៉ាងល្អបំផុតដល់កូនទាំងផ្នែកស្មារតី និងសម្ភារៈដោយមិនគិតពីការនឿយហត់ ជាពិសេសគឺបានផ្គត់ផ្គង់ឲ្យកូនរៀនសូត្រតាំងពីបឋមសិក្សា រហូតដល់បញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ។

ទន្ទឹមនឹងនេះ យើងខ្ញុំសូមថ្លែងអំណរគុណដល់ថ្នាក់ដឹកនាំគ្រប់ឋានានុក្រម នៃសកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ហើយជាពិសេសនោះគឺ លោកសាស្ត្រចារ្យបណ្ឌិត **ហាប់ ផល្លី** ជាសាស្ត្រាចារ្យណែនាំរបស់ពួកយើង ដែលលោកបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃ និងមមាញឹកពីការបង្រៀន ហើយព្យាយាមអស់ពីកម្លាំងកាយចិត្ត ដោយយកចិត្តទុកដាក់ជាទីបំផុតដើម្បីពន្យល់ណែនាំ ផ្តល់គោលគំនិត មតិយោបល់ ឯកសារ និងយុទ្ធសាស្ត្រសំខាន់ៗ ព្រមទាំងចែករំលែកនូវបទពិសោធន៍ និងចំណេះដឹងគ្រប់បែបយ៉ាងដល់ក្រុមយើងខ្ញុំរហូតបានចងក្រងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនេះដោយជោគជ័យ លើសពីនេះលោកក៏បានបង្រៀនឲ្យយើងធ្វើការងារជាក្រុម និងចេះសាមគ្គីគ្នាផងដែរ។

ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំសូមអរគុណដល់មិត្តភក្តិទាំងអស់គ្នា ដែលបានចូលរួមផ្តល់យោបល់លើកទឹកចិត្ត និងសូមប្រសិទ្ធិពរជ័យដល់លោកអ្នកមានគុណទាំងពីរ ទ្រង់ឯកឧត្តម លោកជំទាវ លោក លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យ និងមិត្តភក្តិទាំងអស់ឲ្យជួបតែ សេចក្តីសុខ សុភមង្គល ភាពជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ចការងារ និងសូមជួបប្រទះតែពុទ្ធពរទាំង **បួន** ប្រការគឺ **អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ** កុំបីឃ្លាងឃ្លៀតឡើយ។

អារម្ភកថា

ក្រោយពីបានសិក្សា និងទទួលការបណ្តុះបណ្តាលលើផ្នែកទ្រឹស្តី ពីសំណាក់ សាស្ត្រចារ្យនៃសកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្រ្ត និងវិទ្យាសាស្រ្តសេដ្ឋកិច្ច អស់រយៈពេល ៤ឆ្នាំ កន្លងមកនេះ បានធ្វើឲ្យពួកយើងខ្ញុំទទួលបានចំណេះដឹងយ៉ាងច្រើនពីផ្នែកច្បាប់ រួមផ្សំនឹងស្ថានភាពជាក់ស្តែងពីសង្គមផងដែរ។ ចំណោមមុខវិជ្ជាដែលយើងធ្លាប់បានសិក្សារួចមក យើងក៏មានការចាប់អារម្មណ៍ទៅលើមុខវិជ្ជា នីតិនគរូបនីយកម្ម ដែលជាមុខវិជ្ជាពាក់ព័ន្ធនឹងសំណង់ ហើយក៏បាន ជម្រុញឲ្យនាងខ្ញុំទាំងពីរនាក់សម្រេចចិត្តជ្រើសយកប្រធានបទ **ការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នៅកម្ពុជា: ករណីក្រុងព្រះសីហនុ** មកធ្វើការស្រាវជ្រាវដើម្បីសរសេរជាសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាបរិញ្ញាបត្ររបស ពួកយើង។ ដោយយល់ឃើញថាសំណង់ជាវិស័យមួយដ៏សំខាន់ និងកំពុងតែរីកដុះដាលពាសពេញប្រទេសចំពោះក្រុងព្រះសីហនុវិញសំណង់បានកកើតឡើងជាលំដាប់។ ពេលនោះហើយសំ-ណង់ខុសច្បាប់នៅក្រុងព្រះសីហនុ ក៏អាចកើតឡើងជាលំដាប់ផងដែរដោយសារការគ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ត្រឹមត្រូវដែលវាអាចបង្កឲ្យមានវិវាទ អសុវត្ថិភាពពីការសាងសង់របស់អ្នកគ្មានជំនាញ និងធ្វើឲ្យក្រុងគ្មានសោភ័ណ្ឌភាព។ លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បានរួមចំណែកជួយវិស័យសំណង់នៅកម្ពុជា ឲ្យមានលក្ខណៈស្តង់ដារដូច ប្រទេសដទៃៗផងដែរ។

ការសម្រេចជ្រើសរើសយកប្រធានបទនេះ ក៏ត្រូវទទួលបានការយល់ព្រម និងជួយកែលម្អពីសំណាក់លោកសាស្ត្រាចារ្យបណ្ឌិត **ហាប់ ផល្លី** ផងដែរ។ បើទោះជាពួកយើងបានបញ្ចប់សរសេរសារណាពិតមែន ក៏ប៉ុន្តែពួកយើងនឹងបន្តធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវស្វែងយល់បន្ថែមពាក់ព័ន្ធនឹងប្រធានបទនេះឲ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅថែមទៀត។

ការរៀបរាប់ឡើងយើងដឹងថានៅមានចំណុចខ្វះខាត និងកំហុសឆ្គងមួយចំនួនដូច្នេះ យើងខ្ញុំសូមខន្តីអភ័យទោសផង នូវកំហុសខុសឆ្គងទាំងអស់ដែលកើតមានឡើងដោយអចេតនា ទាំងអក្ខរាវិរុទ្ធ ពាក្យពេចន៍ អត្ថន័យ និងទស្សនៈផងដែរ។ យើងសង្ឃឹមថា ឯកសារនេះនឹងជួយសម្រួលក៏ដូចជារួមចំណែកជួយក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវរបស់និស្សិតផ្សេងៗទោះបីមានទំហំតូច ឬធំក្តី។ យើងខ្ញុំសូមស្វាគមន៍នូវរាល់មតិរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនាទាំងអស់ពីគ្រប់មជ្ឈដ្ឋានអ្នកអាន និងសិក្សាទាំងអស់ព្រមទាំងការកែលម្អបំពេញបន្ថែមក្នុងការធ្វើឲ្យឯកសារមួយនេះ មានលក្ខណៈកាន់តែប្រសើរឡើងមួយកម្រិតថែមទៀត ។

មាតិកា

បញ្ជីរូប iii

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី ១

សញ្ញាណទូទៅនៃសំណង់នៅកម្ពុជា

១.១. ការចាប់ផ្តើមលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ៥

១.១.១. លក្ខខណ្ឌទូទៅ និងនីតិវិធីសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ៦

១.១.២. សមត្ថកិច្ចក្នុងការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ១០

១.២. ការអភិវឌ្ឍលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ១១

១.២.១. គោលនយោបាយ ១១

១.២.២. យុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ១៤

ជំពូកទី ២

ការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ក្នុងក្រុងព្រះសីហនុ

២.១. ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃសំណង់ក្នុងក្រុងព្រះសីហនុ ១៦

២.២. អត្ថប្រយោជន៍នៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ១៧

២.២.១. ចំណូលសម្រាប់រដ្ឋ ១៧

២.២.២. សោភ័ណភាពក្រុង ១៨

២.២.៣. ភាពងាយស្រួលដល់ការសាងសង់ ១៩

ជំពូកទី ៣

បញ្ហាប្រឈមក្នុងការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ក្នុងក្រុងព្រះសីហនុ

៣.១. ការយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ២១
៣.១.១. ភាពមានកម្រិតនៃកាផ្សព្វផ្សាយព័ត៌មានដែលពាក់ព័ន្ធ ២១
៣.១.២. កម្រិតយល់ដឹងនៃការសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ២២
៣.២. ផលវិបាកនៃការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ២២
៣.២.១. សមភាពនៃការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ២៣
៣.២.២. ការតាមដានរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ២៤
៣.២.៣. វិវាទទាក់ទងនឹងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ២៥
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ២៩
អនុសាសន៍ ៣០
គន្ថនិទ្ទេស ៣១

បញ្ជីរូប

រូប ១.១. ដំណើរនៃការពិនិត្យ និងសម្រេចលើពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ដែលជាសមត្ថកិច្ចរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ទំព័រ ៨។

រូប ១.២. ដំណើរនៃការពិនិត្យ និងសម្រេចលើពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ដែលជាសមត្ថកិច្ចរបស់សាលារាជធានីខេត្ត ទំព័រ ៩។

រូប ១.៣. ស្ថាប័នចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ទំព័រ ១០។

រូប ១.៤. ស្ថិតិសំណង់អគារខ្ពស់ៗនៅរាជធានីភ្នំពេញគម្រោងពីឆ្នាំ ២០០៥ ដល់ ២០១៧ ទំព័រ ១៥។

សេចក្តីផ្តើម

១. លំនាំនៃការស្រាវជ្រាវ

ប្រទេសកម្ពុជាជាប្រទេសមួយដែលធ្លាប់បានឆ្លងកាត់នូវរឿងរ៉ាវដ៏លំបាក ជូរជត់ជាច្រើន ជាពិសេសនោះគឺរបបប្រល័យពូជសាសន៍ ប៉ុល ពត ដែលធ្វើឲ្យកម្ពុជាធ្លាក់ចូលទៅក្នុងរណ្តៅងងឹតសូន្យឈឹង ចំណែកឯហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទីក្រុងត្រូវបានបំផ្លាញខ្ទេចខ្ទី។ ចុងក្រោយរបបដ៏ឃោរឃៅនេះត្រូវបានបញ្ចប់នៅថ្ងៃ ៧ មករា ឆ្នាំ ១៩៧៩ ធ្វើឲ្យប្រទេសកម្ពុជាចាប់ផ្តើមឡើងវិញជាថ្មី ពីចំណុចសូន្យ។ ដោយសារតែយ៉ាងនេះហើយ ទើបធ្វើឲ្យកម្ពុជាជួបប្រទះការលំបាកយ៉ាងខ្លាំងក្នុងការរៀបចំទឹកដីសារជាថ្មី ដែលក្នុងនោះវិស័យសំណង់ដើរតួយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការកសាងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ក៏ដូចជាអភិវឌ្ឍប្រទេសឲ្យមានសោភ័ណ្ឌភាព និងសណ្តាប់ធ្នាប់ឡើងវិញ។ មកទល់នឹងពេលនេះមនុស្សគ្រប់គ្នាអាចមើលឃើញថាសំណង់គ្រប់ប្រភេទដូចជា ផ្ទះ បូរី ការិយាល័យ អគារ ខុនដូ បានរីកដុះដាលដូចផ្សិត និងកើនឡើងគួរឲ្យកត់សម្គាល់ បូករួមទាំងការស្វាគមន៍ឲ្យវិនិយោគិនបរទេសចូលមកវិនិយោគនៅកម្ពុជា ដែលជាកត្តាមួយជួយឲ្យវិស័យសំណង់កាន់តែមានការរីកចម្រើន។ សម្រាប់ក្រុងព្រះសីហនុដែលជាតំបន់ទេសចរណ៍ និងជាទីក្រុងដែលសម្បូរទៅដោយសក្តានុពលភាពផ្សេងៗផងនោះ បានទាញឲ្យទីផ្សារអចលនទ្រព្យមានការចាប់អារម្មណ៍ ដែលជាហេតុធ្វើឲ្យវិនិយោគិនជាច្រើនចូលមកបណ្តាក់ទុនទៅលើវិស័យសំណង់នៅតំបន់នេះ។

សំណង់នីមួយៗមិនមែនចេះតែសាងសង់នោះទេ ពោលគឺត្រូវមានការពិនិត្យឲ្យបានត្រឹមត្រូវតាមលក្ខណៈបច្ចេកទេស ដើម្បីឲ្យសំណង់នោះសាងសង់ឡើងប្រកបដោយគុណភាព និងមានស្តង់ដារត្រឹមត្រូវ។ ក្នុងគោលដៅនៃការរៀបចំសំណង់ទាំងអស់ដែលបានសាងសង់ឡើងនៅកម្ពុជាឲ្យមានគុណភាព ក្រុងមានសោភ័ណ្ឌភាព និងប្រទេសមានសណ្តាប់ធ្នាប់នោះ រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាក៏បានចេញអនុក្រឹត្យមួយ លេខ៨៦ អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧ ដែលជាអនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។ អនុក្រឹត្យនេះបានបញ្ជាក់ថារាល់សំណង់ទាំងអស់គឺត្រូវតែទៅសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ពីអជ្ញាធរដែលមានសមត្ថកិច្ចទើបក្លាយជាសំណង់ដែលស្របច្បាប់ និងទទួលបានការការពារដោយច្បាប់ផងដែរ។ អនុក្រឹត្យនេះក៏បានចូលរួមចំណែកយ៉ាងធំក្នុងការរៀបចំសំណង់គ្រប់ប្រភេទនៅប្រទេសកម្ពុជាឲ្យមានរបៀបរៀបរយ និងបញ្ចៀសជម្លោះនានាដែលកើតចេញពីការសាងសង់។

ស្របពេលជាមួយគ្នានោះ ការអនុវត្តទៅលើលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នេះក៏មានបញ្ហាប្រឈមមួយចំនួនផងដែរ។ ដោយសារតែកង្វះខាតចំណេះដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ភាពធ្វេស-

ប្រហែស ឬមិនយកចិត្តទុកដាក់របស់អជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច អសមភាពនៃការអនុវត្តរវាងអ្នកមាន និងអ្នកក្រ ទើបធ្វើឲ្យការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នេះមិនទាន់មានលទ្ធផលល្អពេញលេញនៅឡើយ។ ដោយសារតែហេតុនេះហើយ ទើបធ្វើឲ្យសំណង់ខ្លះសង់ដោយគ្មានបច្ចេកទេសត្រឹមត្រូវដែលនាំឲ្យកើតមានគ្រោះថ្នាក់ និងសំណង់ខ្លះសង់ផ្ទុយពីប្លង់គោល ឬប្លង់ប្រើប្រាស់ដីធ្លីដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបានបង្កើត និងបណ្តាលឲ្យហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធមានភាពរញ៉េរញ៉ៃ ឬសង់នៅលើតំបន់ដែលគេបានហាមឃាត់។ មូលហេតុទាំងនេះហើយដែលបង្កើតឲ្យមានការស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទ ការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នៅកម្ពុជាៈ ករណីក្រុងព្រះសីហនុ ដើម្បីឲ្យដឹងថាការអនុ-វត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់មានប្រសិទ្ធភាពដល់កម្រិតណា។ ការស្រាវជ្រាវក៏បានពន្យល់ក្បោះក្បាយ និងជាក់លាក់ដែលអាចជាសមិទ្ធផលមួយក្នុងការជួយឲ្យអ្នកដែលមានចម្ងល់ពាក់ព័ន្ធ នឹងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ឬប្រជាពលរដ្ឋគ្រប់រូបយល់ និងដឹងពីផលប្រយោជន៍នៃសំណង់ដែលមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងអាចជួយឲ្យការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នៅក្រុងព្រះសីហនុ កាន់តែមានភាពល្អប្រសើរប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព។

២. ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

នៅពេលបញ្ហាកង្វះចំណេះដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ និងការមិនយកចិត្តទុកដាក់ពីអជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចកើតឡើងក្នុងពេលតែមួយវាបានបង្កើតឲ្យមានភាពស្មុគស្មាញយ៉ាងខ្លាំង។ ម្យ៉ាងមានបុគ្គលខ្លះអនុវត្តដោយបំពាន គ្មានញញើតនឹងច្បាប់ ឆ្លៀតកេងចំណេញនៅពេលប្រទះឃើញភាពខ្វះចន្លោះរបស់ច្បាប់ និងអជ្ញាធរគ្រប់គ្រង។ បញ្ហាខាងលើអាចដោះស្រាយបានលុះត្រាណា រាជរដ្ឋាភិ-បាលបង្កើតគោលនយោបាយដើម្បីរឹតបន្តឹង ដាក់គំនាបទៅអ្នកល្មើស និងផ្សព្វផ្សាយឲ្យបានទូលំទូលាយ ដើម្បីពង្រឹងចំណេះដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋឲ្យបានយល់ពីអត្ថប្រយោជន៍នៃការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។ ការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ឲ្យមានប្រសិទ្ធភាព គឺចាំបាច់ត្រូវយល់ថាលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាអ្វី? លក្ខខណ្ឌអ្វីខ្លះដើម្បីទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់? បានផ្តល់ផលប្រយោជន៍អ្វីខ្លះដល់ខ្លួនឯង និងសង្គមជាតិ? និងត្រូវយល់ថាបច្ចុប្បន្នកំពុងជួបប្រទះបញ្ហាអ្វីខ្លះ?

៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ

ប្រធានបទដែលយកមកធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ គឺគោលបំណងដើម្បីធ្វើឲ្យដឹងថាការអនុវត្តជាក់ស្តែងបានជួបបញ្ហាអ្វីខ្លះ? គោលបំណងមួយទៀតគឺដើម្បីឲ្យការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នៅក្រុងព្រះសីហនុមានប្រសិទ្ធភាព ដែលអាចទាញវិស័យសំណង់នៅកម្ពុជាប្រកបទៅ

ដោយស្តង់ដារត្រឹមត្រូវ។ ប្រធានបទក៏បានបង្ហាញពីគុណប្រយោជន៍ និងបញ្ហាប្រឈមនៃការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដែលក្រុងព្រះសីហនុកំពុងតែជួបប្រទះនាពេលបច្ចុប្បន្ន។ ប្រធានបទនេះនឹងជួយឲ្យអ្នកអានបានដឹងពីអត្ថប្រយោជន៍ និងបញ្ហាប្រឈមមួយចំនួនដែលរាំងស្ទះការអនុវត្ត និងការផ្តល់ផលប៉ះពាល់ដល់សង្គមជាតិ ដោយសារតែការយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋនៅមានកម្រិត ការផ្សព្វផ្សាយពីអជ្ញាធរជំនាញមានមានភាពខ្វះខាត។ លើសពីនេះការស្រាវជ្រាវអាចដាស់ស្មារតីអជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចឲ្យបានដឹងអំពីចំណុចខ្សោយរបស់ខ្លួន ហើយយកទៅកែលម្អដើម្បីឲ្យមានប្រសិទ្ធភាពវិញ។ ការស្រាវជ្រាវនេះក៏បានក្រើនរំលឹកអ្នកអានឲ្យមានការគិតគូរ ចូលរួម ផ្សព្វផ្សាយនូវគោលនយោបាយអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងបានជួយដល់អ្នកសិក្សាពិសេសនិស្សិតផ្នែកនីតិសាស្រ្តឲ្យបានយល់ពីគោលបំណងនៃការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងដឹងថាកម្ពុជាក៏ដូចក្រុងព្រះសីហនុកំពុងជួបបញ្ហាអ្វីខ្លះពេលកំពុងអនុវត្តនាបច្ចុប្បន្ន។

៤. ទំហំ និងដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវក្នុងប្រធានបទនេះ គឺផ្តោតសំខាន់ទៅលើទ្រឹស្តីនៃការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ បទដ្ឋានគតិយុត្តនានាដែលពាក់ព័ន្ធ ដើម្បីឲ្យសំណង់ទាំងអស់មានគុណភាព។ ដើម្បីសម្រេចបានគោលដៅសំណង់មានស្តង់ដារ និងធ្វើឲ្យក្រុងសណ្តាប់ធ្នាប់ល្អ មិនមែនត្រូវការតែលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចូលរួមនោះទេ គឺគោលនយោបាយផ្សេងៗរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលក៏ចាំបាច់ត្រូវអនុវត្តដែរ។ ការស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះ គឺក្នុងក្របខណ្ឌប្រទេសកម្ពុជាផ្តោតសំខាន់ក្រុងព្រះសីហនុតែប៉ុណ្ណោះ។

៥. វិធីសាស្រ្តស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះ ដោយការសិក្សាស្វែងយល់ពីប្រធានបទ និងបានប្រមូលឯកសារតាមវិធីសាស្រ្តមួយចំនួនដូចជា៖

- ការស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទ គឺផ្អែកទៅលើទ្រឹស្តីក្នុងច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តនានា សៀវភៅមេរៀន ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។
- ការស្វែងរកឯកសារ និងទិន្នន័យគឺធ្វើឡើងតាមរយៈបណ្ណាល័យ បណ្ណាគារ ចុះទៅស្ថាប័នរដ្ឋ ចុះទៅសម្ភាសន៍ផ្ទាល់ ព័ត៌មានក្នុងកាសែត វិទ្យុ និងការស្រាវជ្រាវតាមរយៈអ៊ីនធឺណែត ពីគេហទំព័រផ្សេងៗដែលទាក់ទងនឹងប្រធានបទ។

៦. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សាក្រោមប្រធានបទ "**ការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នៅកម្ពុជា៖ ករណីក្រុងព្រះសីហនុ**" គឺចែកចេញជា ៣ ជំពូក។ ក្នុងនោះជំពូកទី ១ បង្ហាញពីសញ្ញាណទូទៅ និងនីតិវិធីនៃការសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។ ជំពូកទី ២ ពិភាក្សាពីទិដ្ឋភាពនៃសំណង់ក្នុងក្រុងព្រះសីហនុ និងលើកឡើងពីអត្ថប្រយោជន៍ផ្តល់ពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។ ជំពូកទី ៣ បង្ហាញពីបញ្ហាប្រឈមនៃការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ដែលកំពុងកើតមានឡើងក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ននៅក្រុងព្រះសីហនុ។ ផ្នែកចុងក្រោយនៃសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះក៏បានរៀបចំឲ្យមានសេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍ដែលជាគំនិតរួមចំណែកក្នុងការកែទម្រង់ ក៏ដូចជាការធ្វើឲ្យការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់កាន់តែបានល្អប្រសើរ។

ជំពូកទី ១

សញ្ញាណទូទៅនៃសំណង់នៅកម្ពុជា

១.១. ការចាប់ផ្តើមលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

វិស័យសំណង់បានដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ ក្នុងការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធរបស់ក្រុងនីមួយៗឲ្យមានសោភ័ណភាព និងសណ្តាប់ធ្នាប់ល្អ។ វិស័យសំណង់ក៏បានជួយស្តារ និងអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចជាតិ ដែលអាចជួយឲ្យការរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋប្រកបដោយសុខុមាលភាព ព្រមទាំងចូលរួមជួយដោះស្រាយវិបត្តិនិកម្មភាពរបស់សង្គម ដោយសារការមានលំហូរការងារច្រើនពីការសាងសង់។ ជាក់ស្តែងសំណង់នៅកម្ពុជាមានការរីកចម្រើនគួរឲ្យកត់សម្គាល់នៅទសវត្សរ៍ក្រោយៗគម្រោងសាងសង់តូចធំពីវិនិយោគិន និងប្រជាពលរដ្ឋទាំងបរទេស ទាំងក្នុងស្រុក បាននឹងកំពុងកើតឡើងជាបន្តបន្ទាប់ដោយឥតឈប់ឈរ។ ដោយសារការកើនឡើងនៃសំណង់ដ៏ច្រើនទើបរដ្ឋាភិ-បាលកម្ពុជាបង្កើតវិធានការដើម្បីគ្រប់គ្រងសំណង់ដែលសាងសង់ទាំងអស់ឲ្យមានគុណភាព ដែលលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាមាគ៌ាមួយជួយឲ្យវិស័យសំណង់នៅកម្ពុជា កាន់តែមានប្រសិទ្ធភាព។ លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ គឺជាលិខិតមួយផ្តល់សិទ្ធិទៅម្ចាស់សំណង់ក្នុងការសាងសង់សំណង់របស់ខ្លួនដោយស្របច្បាប់ និងទទួលបានការការពារពីរាជរដ្ឋាភិបាល។ លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជា "គ្រឹះនៃភាពស្របច្បាប់របស់សំណង់"។[1] លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាបែបបទរដ្ឋបាល ដែលត្រូវបានផ្តល់ដោយស្ថាប័ននិយតកម្មផ្សេងៗ ដែលមានសមត្ថកិច្ចមុនពេលចាប់ផ្តើមសាងសង់នូវសំណង់ថ្មី ឬការកែប្រែទ្រង់ទ្រាយដើមនៃសំណង់ចាស់ទោះជាមានទីតាំងនៅក្នុងទីក្រុង ឬទីប្រជុំជន ។

លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់តម្រូវឲ្យដាក់ស្នើសុំដោយរូបវន្តបុគ្គល នីតិបុគ្គលសាធារណៈ ឬឯកជនដែលមានបំណងចង់សាងសង់សំណង់អ្វីមួយទៅលើដីដែលខ្លួនមានសិទ្ធិ។ អ្នកស្នើសុំត្រូវមានសំណុំឯកសារច្បាស់លាស់ និងបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌឲ្យបានត្រឹមត្រូវតាមការកំណត់របស់រាជរដ្ឋាភិបាល។[2] បទបញ្ញត្តិនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ធ្វើឡើង ដើម្បីធានាឲ្យសំណង់ទាំងអស់សាងសង់ស្របជាមួយនឹងស្តង់ដារនៃប្លង់គោល ប្លង់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី បូករួមទាំងការធានានូវសុខុមាលភាព និងសុវត្ថិភាពដល់ម្ចាស់សំណង់នាពេលបច្ចុប្បន្នក៏ដូចជាពេលអនាគតផងដែរ។

---

[1] អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ.បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧, មាត្រា១, នៅក្នុង ហាប់ ផល្លី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥), ២៥៩។

[2] អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ.បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧, មាត្រា១, នៅក្នុង ហាប់ ផល្លី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥), ២៥៩។

១.១.១. លក្ខខណ្ឌទូទៅ និងនីតិវិធីសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

រាល់ការទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដែលចេញដោយរាជរដ្ឋាភិបាល ឬស្ថាប័ន និយតកម្មផ្សេងៗដែលមានសមត្ថកិច្ច គឺទាមទារអ្នកស្នើទាំងអស់ឲ្យគោរពនូវលក្ខខណ្ឌ និងនីតិវិធីដែលកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យស្ដីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ឆ្នាំ ១៩៩៧។ សំណង់ដែលស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ តម្រូវឲ្យគោរពទៅតាមប្លង់គោល និងប្លង់ប្រើប្រាស់ដីធ្លីដែលចេញដោយរាជរដ្ឋាភិបាល។ ករណីដែលមិនទាន់មានប្លង់គោល និងប្លង់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ការសម្រេចផ្ដល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ត្រូវប្រតិបត្តិឲ្យស្របទៅតាមបទបញ្ញាទូទៅនៃការប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងអាចបង្គ្រប់ដោយបទបញ្ញត្តិសំណង់ជាក់ស្ដែងក្នុងប្លង់ប្រើប្រាស់ដីធ្លីរបស់ខេត្ត ឬក្រុងដើម្បីឲ្យស្របទៅតាមស្ថានភាពមូលដ្ឋានពិតប្រាកដរបស់សំណង់។ [3] បទបញ្ញាទូទៅនៃការប្រើប្រាស់ដីធ្លី បានបញ្ជាក់ថាលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នឹងមិនផ្ដល់ជូនម្ចាស់សំណង់ឡើយ បើការសាងសង់ធ្វើឲ្យមានផលអវិជ្ជមានដល់ផាសុខភាព និងសុវត្ថិភាពសាធារណៈ។[4] ការសាងសង់នៅលើដីដែលងាយបង្កគ្រោះថ្នាក់ ជាពិសេសដីនៅតាមតំបន់មាត់ទឹក ការសាងសង់នៅតំបន់ការពារ ឬតំបន់អភិរក្ស [5] ដែលត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងព្រះរាជក្រឹត្យស្ដីពីការបង្កើត និងការកំណត់តំបន់ការពារធម្មជាតិឆ្នាំ ១៩៩៣[6] ដែលអាចជះឥទ្ធិពលមិនល្អទៅដល់ប្រយោជន៍រួមរបស់សាធារណៈ នឹងមិនត្រូវបានផ្ដល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ទេ។ រាល់សំណង់ទាំងអស់ត្រូវតែមានផ្លូវចេញចូលដែលទទឹងត្រូវសមាមាត្រសមស្របនឹងទំហំនៃអគារ និងត្រូវមានចំណតរថយន្តគ្រប់គ្រាន់តាមសេចក្ដីត្រូវការរបស់អគារ ដោយមិនមានទីតាំងចំណតនៅលើផ្លូវសាធារណៈ បើមិនដូចច្នោះ សំណង់នោះក៏នឹងមិនទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដែរ។ [7] សំណង់ទាំងអស់មិនអាចសាងសង់នៅតំបន់ដែលហាមឃាត់ទេ ក្នុងករណីនៅតែមានការល្មើសសាងសង់នៅក្នុងតំបន់ដែលបានហាមឃាត់ អជ្ញាធរដែនដីត្រូវដាក់កំណត់រយៈពេលជាក់លាក់មួយទៅឲ្យម្ចាស់សំណង់ខុសច្បាប់ក្នុងការរុះរើសំណង់ដោយខ្លួនឯង បើមិន

---

[3] អនុក្រឹត្យស្ដីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ.បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧, មាត្រា១, នៅក្នុង ហាប់ ផល្វី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥), ២៥៩។

[4] អនុក្រឹត្យស្ដីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ.បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧, មាត្រា២៧, នៅក្នុង ហាប់ ផល្វី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥), ២៧៤។

[5] អនុក្រឹត្យស្ដីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ.បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧, មាត្រា២៧, នៅក្នុង ហាប់ ផល្វី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥), ២៧៥។

[6] ច្បាប់ស្ដីពីតំបន់ការពារធម្មជាតិ, លេខនស/រកម/០២០៨/០០៧, ១៨ មករា ២០០៨, មាត្រា២។

[7] អនុក្រឹត្យស្ដីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ.បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧, មាត្រា២៩, នៅក្នុង ហាប់ ផល្វី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥), ២៧៥។

គោរពធ្វើតាមទេអាជ្ញាធរដែនដីនឹងធ្វើការផាកពិន័យ ហើយចាត់រុះរើដោយឲ្យអ្នកល្មើសច្បាប់ចេញសោហ៊ុយចំណាយទាំងអស់។[8]

រាល់សំណុំបែបបទសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ត្រូវដាក់នៅការិយាល័យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នៅក្នុង មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត។ សំណុំឯកសារដែលម្ចាស់សំណើត្រូវមាន គឺពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ធ្វើលើគំរូលិខិតជាផ្លូវការ [9] កិច្ចសន្យាហ៊ុមព័ទ្ធការដ្ឋាន វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (បើករណីជួលរយៈពេលវែង ១៥ ឆ្នាំឡើងទៅ ត្រូវចុះបន្ទុកនៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម សំណង់ខេត្ត ក្រុងជាមុន) និងអត្តសញ្ញាណសាមីសំណើ[10] ម្ចាស់សំណើក៏ត្រូវភ្ជាប់ជាមួយគម្រោងប្លង់ផងដែរ។

ចំពោះពាក្យសុំ ព្រមទាំងសំណុំលិខិតទាំងអស់ត្រូវភ្ជាប់ជាមួយហត្ថលេខារបស់ម្ចាស់ដី និងម្ចាស់គម្រោងសាងសង់។ ពាក្យសុំនឹងត្រូវបានផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដោយការបិទប្រកាសផ្សាយនៅសាលាខណ្ឌ ស្រុក ខេត្ត និងនៅទីដែលសុំសាងសង់ ដើម្បីធ្វើការអង្កេតជាសាធារណៈ និងបើកទទួលការតវ៉ាពីបុគ្គលដែលពាក់ព័ន្ធ។ សំណុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នឹងត្រូវពិនិត្យក្នុងរយៈពេល ៤៥ថ្ងៃ ធ្វើការដោយរាប់ពីថ្ងៃដែលម្ចាស់សំណើទទួលបានបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យពីមន្ត្រីនៅទីតាំងច្រកនៃមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានីខេត្ត។[11] អជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចក៏ត្រូវជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដោយបញ្ជាក់ពីមូលហេតុច្បាស់លាស់ទៅម្ចាស់សំណើ នៅពេលបដិសេធមិនផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ឬស្នើសុំឲ្យមានការកែសម្រួល។[12]

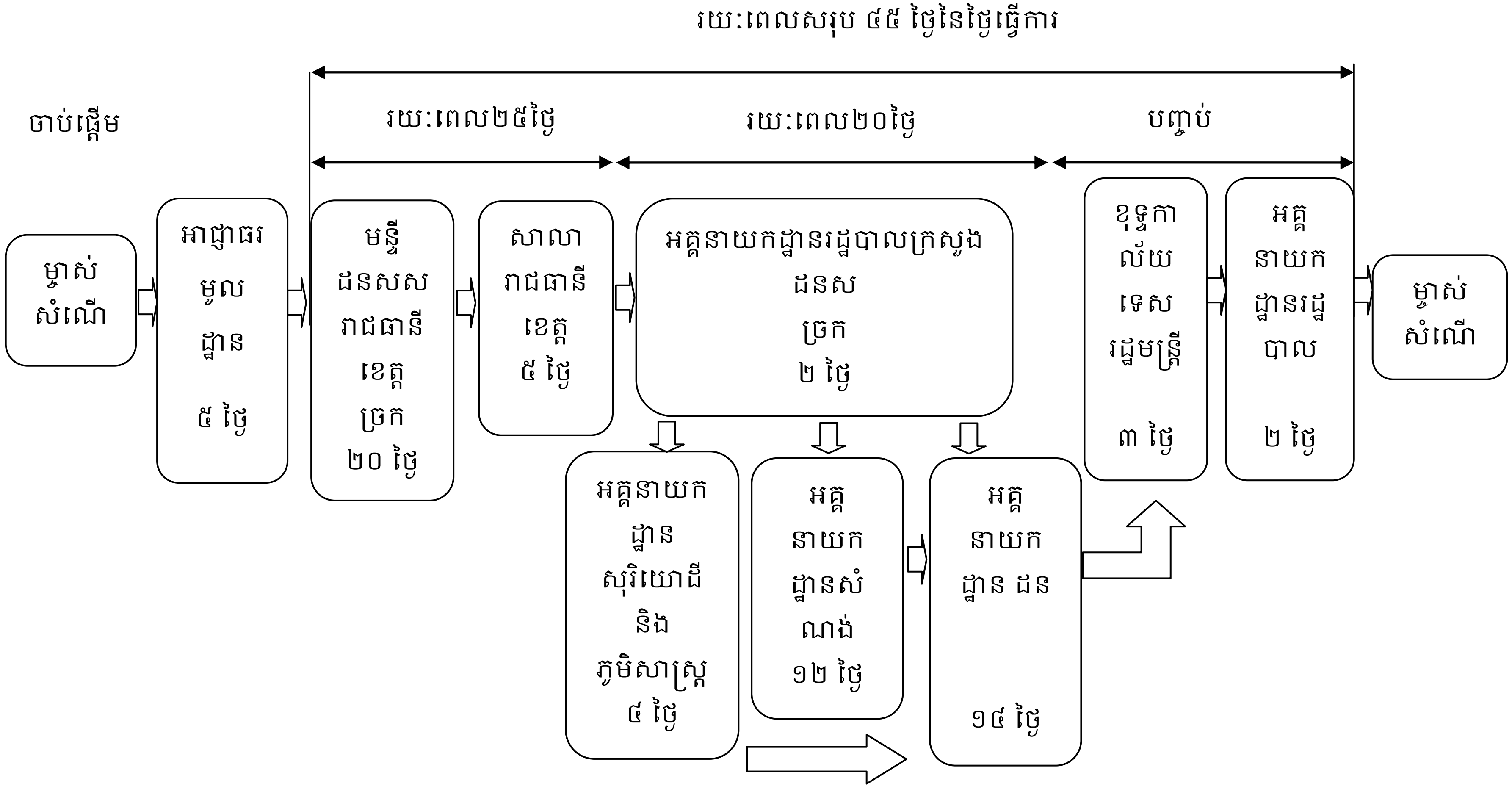
[8] អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ.បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧, មាត្រា៣២, នៅក្នុង ហាប់ ផល្វី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥), ២៧៧ និង ២៧៨។

[9] អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ.បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧, មាត្រា៩, នៅក្នុង ហាប់ ផល្វី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥), ២៦៥។

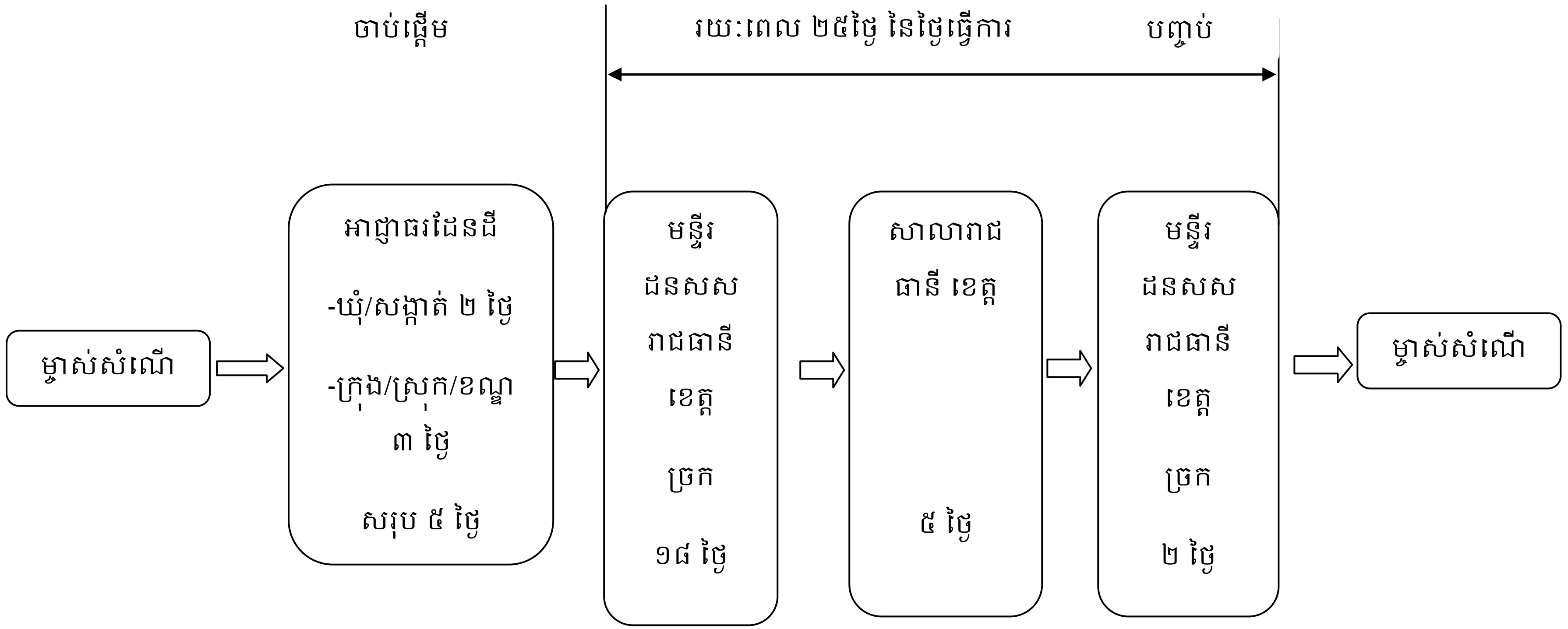
[10] សេចក្តីណែនាំស្តីពីការរៀបចំ និងត្រួតពិនិត្យសំណុំឯកសារសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់សម្រាប់មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណងនិងសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង, លេខ០១សណន, ២៤ កុម្ភៈ ២០០៦, នៅក្នុង ហាប់ ផល្វី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥), ៧៩៧។

[11] អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ.បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧, មាត្រា១៤, នៅក្នុង ហាប់ ផល្វី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥), ២៦៨។

[12] អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ.បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧, មាត្រា៤, នៅក្នុង ហាប់ ផល្វី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥), ២៦១។



រូប ១.១. ដំណើរនៃការពិនិត្យ និងសម្រេចលើពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ដែលជាសមត្ថកិច្ចរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់



រូបភាព ១.២. ដំណើរនៃការពិនិត្យ និងសម្រេចលើពាក្យសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ដែលជាសមត្ថកិច្ចរបស់សាលារាជធានីខេត្ត

១.១.២. សមត្ថកិច្ចក្នុងការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

បច្ចុប្បន្នស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នៅកម្ពុជាមាន ២ កម្រិត។ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម និងសំណង់ជាសមត្ថកិច្ចកម្រិតខ្ពស់ និងមន្ទីររៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្តជាសមត្ថកិច្ចកម្រិតទាប។ ដោយឡែកស្ថាប័នសាលារាជធានីខេត្ត ជាអ្នកមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការសម្រេចចុងក្រោយ បន្ទាប់ពីមានការអនុញ្ញាតឲ្យសាងសង់ពីក្រសួង ឬមន្ទីរ។ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានីខេត្តនីមួយៗ មានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចំពោះសំណង់ណាដែលស្ថិតនៅក្នុងដែនដីដែលខ្លួនគ្រប់គ្រង ប៉ុន្តែក្នុងករណីតែសំណង់ណាដែលមានទំហំដីនៃការសាងសង់តិចជាង ៣០០០ ម៉ែត្រទ្វេគុណប៉ុណ្ណោះ។

សំណង់ជាសមត្ថកិច្ចរបស់កក្រសួងរៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម និងសំណង់ ក្នុងការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ គឺសំណង់មានឧបនិស្ស័យខាងពាណិជ្ជកម្ម ឧស្សាហកម្ម កំពង់ផែ អាកាសយានដ្ឋានមានផ្ទៃក្រឡាកម្រាលលើសពី ៣០០០ ម៉ែត្រទ្វេគុណ អគារសម្រាប់បង្កបង្កើនផលកសិកម្ម អជីវកម្មពី ៥០០ ហិចតាឡើង សណ្ឋាគារគ្រប់ប្រភេទ និងទំហំទាំងអស់ និងសំណង់ក្នុងតំបន់ការពារបេតិកភណ្ឌ។[13] លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់របស់សមត្ថកិច្ចកម្រិតខ្ពស់ គឺត្រូវមានការចុះហត្ថលេខាពីប្រធានគណៈកម្មាធិការរៀបចំដែនដីនគររូបនីយកម្ម និងសំណង់បន្ទាប់ពីបានទទួលយោបល់ឯកភាពពីស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធ។

ផ្ទៃក្រឡាកម្រាលនៃអគារ	ស្ថាប័នចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់
ចាប់ពី ៣០០០ម៉ែត្រទ្វេគុណ ចុះក្រោម	មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី ខេត្ត-រាជធានី
ធំជាង ៣០០០ម៉ែត្រទ្វេគុណ	ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

រូប ១.៣. ស្ថាប័នចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

[13] អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ.បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧, មាត្រា៥, នៅក្នុង ហាប់ ផល្វី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥), ២៦១ និង ២៦២។

១.២. ការអភិវឌ្ឍលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

ដោយសារប្រទេសកម្ពុជាធ្លាប់មានការផ្លាស់ប្តូរនូវរបបជាច្រើន ហើយបញ្ហានៃការរៀបចំទឹកដី និងការអភិវឌ្ឍសង្គមក៏ជួបប្រទះការលំបាក និងបញ្ហាស្មុគស្មាញយ៉ាងខ្លាំង ពិសេសលើការគ្រប់គ្រងវិស័យសំណង់នេះផងដែរ។ ដូច្នេះដើម្បីគ្រប់គ្រងលើវិស័យសំណង់ឲ្យបានល្អ រាជរដ្ឋាភិបាល បានតម្រូវឲ្យមានការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាមុននូវរាល់សំណង់ទាំងអស់ដែលសាងសង់នៅក្នុងទីក្រុងក៏ដូចជាទីប្រជុំជននានា។ ម្យ៉ាងទៀតដោយឃើញថាសម័យបច្ចុប្បន្ននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាមានការសាងសង់ នូវអគារជាច្រើនដែលមានលក្ខណៈជាអគារពាណិជ្ជកម្ម ភោជនីយដ្ឋាន ឃ្លាំង រោងចក្រ អគារ ការិយាល័យជាដើម។ មួយវិញទៀតប្រទេសកម្ពុជាយើងក៏បានចូលជាសមាជិកអង្គការពាណិជ្ជកម្ម ពិភពលោក WTO (World Trade Organization) និងសមាគមអន្តរជាតិផ្សេងៗ ដែលនាំឲ្យមានអ្នកវិនិយោគជាច្រើនបានមកបណ្តាក់ទុននៅក្នុងប្រទេស និងជាកត្តាបណ្តាលឲ្យសំណង់មានការរីកចម្រើនជាលំដាប់។ ដោយឡែកសំណង់ខ្លះគ្មានការគ្រប់គ្រង និងបែបបទសាងសង់ត្រឹមត្រូវទើបនាំឲ្យសំណង់ទាំងនោះមានភាពអនាធិបតេយ្យដោយសារការចេះតែសាងសង់គ្មានលិខិតបទដ្ឋានណាគ្រប់គ្រង និងនាំឲ្យហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធក្រុងមានភាពចលាចល។ ទាំងនេះជាកត្តាដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបង្កើតឲ្យមានការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាមុនសិន មុននឹងធ្វើការសាងសង់អ្វីមួយ។[14]

១.២.១. គោលនយោបាយ

ឯកសារបឋមនៃក្របខ័ណ្ឌយុទ្ធសាស្ត្រគោលនយោបាយដីធ្លីរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ចុះកាលបរិច្ឆេទថ្ងៃទី០៦ កញ្ញា ឆ្នាំ ២០០២ កថាខណ្ឌ ៦-៣-៨ បានចែងថា ការវាយតម្លៃដីគឺជាការចាំបាច់សម្រាប់ការទិញ ឬលក់ជាសាធារណៈនូវដី អចលនវត្ថុផ្សេងៗ និងសម្រាប់ការដកហូត ឬទូទាត់សំណង់ និងសម្រាប់ការយកពន្ធដី ទ្រព្យសម្បត្តិ ព្រមទាំងសម្រាប់បំពេញមុខងាររបស់ទីផ្សារដីឯកជន។ ការវាយតម្លៃដី និងទ្រព្យបានត្រឹមត្រូវគឺជាជំនាញអាជីពមួយដែលតម្រូវឲ្យមានការបណ្តុះបណ្តាលមានការអនុវត្តទូលំទូលាយ និងមានព័ត៌មានសំខាន់ជាច្រើនពាក់ព័ន្ធនឹងតម្លៃប្រាក់ចំណូលព្រមទាំងលក្ខខណ្ឌនានានៃទីផ្សារដែលបានបញ្ចូលទៅក្នុងក្បាលដី និងទ្រព្យជាក់ស្តែង។

[14] អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ.បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧, មាត្រា២, នៅក្នុង ហាប់ ផល្លី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥), ២៦០។

នៅខែ កក្កដា ឆ្នាំ២០០៩ សេចក្ដីថ្លែងការណ៍របស់រាជរដ្ឋាភិបាលស្ដីពីគោលនយោបាយដីធ្លី បានចែងតម្រូវឲ្យការរៀបចំប្រព័ន្ធវាយតម្លៃដីមានលក្ខណៈចូលរួម តម្លាភាព និងការទទួលស្គាល់ផ្លូវការ។ [15]

១.២.១.១. ការរៀបចំគម្រោងប្លង់គោល

ប្លង់គោល គឺជាឯកសារមានលក្ខណៈយុទ្ធសាស្រ្តសម្រាប់ការរៀបចំអភិវឌ្ឍទីក្រុងដែលមានរយៈពេលប្រើប្រាស់រហូតដល់ឆ្នាំ ២០២០។ លក្ខណៈរបស់ប្លង់គោលគឺត្រូវបានរៀបចំធ្វើឡើងក្នុងមាត្រដ្ឋានកំណត់ ១/២៥០០០ ហើយវាមានទិសដៅសម្រាប់កំណត់នូវតំបន់ ដែលជាដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ តំបន់ហាមឃាត់ការសាងសង់ រួមទាំងតំបន់ផ្សេងៗទៀតសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួម ឬទុកបម្រុងជាទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ ព្រមទាំងកំណត់បង្ហាញនូវលំហានានា ដូចជាលំហាកម្ពស់សម្រាប់យន្តហោះឡើងចុះ កំពង់ផែ និងបរិក្ខារសាធារណៈធំៗផ្សេងទៀត។[16] ប្លង់គោលថែមទាំងត្រូវបានបង្កើតឡើងក្នុងបំណងផ្ដល់ជាអនុសាសន៍ដែលជាយុទ្ធសាស្រ្តអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមកិច្ចរបស់ទីក្រុង ក៏ដូចជាសម្រាប់រៀបចំតម្រង់ទិសក្នុងការវិនិយោគរបស់រដ្ឋ និងវិស័យឯកជនផងដែរ។

១.២.១.២. ការរៀបចំគម្រោងប្លង់កម្ពស់

ប្លង់កម្ពស់ គឺជាប្លង់ដើម្បីធ្វើការកំណត់កម្ពស់របស់អគារក្នុងតំបន់ណាមួយ ដែលអនុលោមទៅតាមប្លង់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងប្លង់គោលរបស់តំបន់។ ប្លង់កម្ពស់ត្រូវកំណត់កម្ពស់អតិបរមារនៃបណ្ដាសំណង់ កម្ពស់បញ្ឈរនៃអគារ។ [17]

ប្លង់កម្ពស់បានបែងចែកជា ៣ ប្រភេទ។ ប្រភេទទី ១ គឺកម្ពស់បញ្ឈររបស់អគារ ដែលគិតពីបាតអគារ ទៅត្រឹមពិដានដំបូល និងប្រភេទទី ២ គឺកម្ពស់អតិបរមារ ដែលគិតពីបាតអគារ ទៅត្រឹមចុងដំបូល និងប្រភេទចុងក្រោយគឺកម្ពស់តាមជាន់ ដែលគិតពីកម្រាលជាន់មួយ ទៅកម្រាលជាន់មួយទៀត។ ការកំណត់ប្លង់កម្ពស់ក្នុងការសាងសង់សំណង់អ្វីមួយ ចាំបាច់ត្រូវគិតទៅដល់ចំណុចសំខាន់ៗក្នុងតំបន់ដែលធ្វើការសាងសង់ ពោលគឺឲ្យត្រូវធ្វើការពិនិត្យឲ្យបានច្បាស់នូវ កម្ពស់មធ្យមនៃសង្កាត់ ខណ្ឌ ឬទីប្រជុំជននីមួយៗ និងលក្ខណៈសំខាន់ៗនៃតំបន់ហើយត្រូវធ្វើការវិនិច្ឆ័យឲ្យបាន

---

[15] គោលនយោបាយជាតិស្ដីពីប្រព័ន្ធវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ (ភ្នំពេញ, ២០០៩), ២១១។

[16] សេចក្ដីសម្រេចស្ដីពីនីតិវិធីលំអិតនៃការរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ, លេខ០៤០សសរ, ២២ កក្កដា ២០១៥, នៅក្នុង ហាប់ ផល្វី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ,២០១៥), ១៩៨២។

[17] អ៊ុន សកក្កដា. "នីតិនគរូបនីយវិទ្យា" (មេរៀនថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រឆ្នាំទី ៤, មហាវិទ្យាល័យនីតិសាស្រ្ត និងវិទ្យាសាស្រ្តសេដ្ឋកិច្ច, ២០១៨), ២០៥។

ត្រឹមត្រូវនូវប្រភេទនៃសំណង់សម្រាប់សាងសង់ដើម្បីឲ្យការរៀបចំទីក្រុង និងទីប្រជុំជនកាន់តែមានសោភ័ណភាពថែមទៀត។ ការកំណត់ក្នុងលក្ខណៈពិសេសតាមគោលការណ៍ការអនុញ្ញាតឲ្យសាងសង់សំណង់ មានការកំណត់កម្ពស់បែបនេះ គឺវាមានលក្ខណៈដូចគ្នា ទៅនឹងការរៀបចំប្លង់ជួរតម្រង់ដែរ មានន័យថាវាអាស្រ័យទៅលើទីតាំងនៃតំបន់នីមួយៗនៅក្នុងទីក្រុងនានា ក៏ដូចជាទីក្រុងប្រជុំជន។ ប៉ុន្តែចំពោះការកំណត់កម្ពស់នៃអគារដែលអាចធ្វើការសាងសង់បាននៅក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ពុំទាន់មានការកំណត់ឲ្យច្បាស់លាស់នៅឡើយទេ ដោយហេតុថាការរៀបចំ។

១.២.១.៣. ការរៀបចំគម្រោងប្លង់ជួរតម្រង់

ប្លង់ជួរតម្រង់គឺជាប្លង់ដែលគោរពតាមជួរតម្រង់ នៃអគារជិតខាងហើយមានទំហំពីអ័ក្សផ្លូវប្រវែងស្មើៗគ្នាស្ថិតនៅតាមបណ្តោយផ្លូវតែមួយ។ ការកំណត់លក្ខណៈទូទៅរាល់សំណង់ទាំងឡាយត្រូវបោះទីតាំងលើជួរតម្រង់ផ្លូវសាធារណៈ ឬឃ្លាតថយពីជួរតម្រង់យ៉ាងតិច ៤ម៉ែត្រ។ ការកំណត់ដូចនេះត្រូវយកមកអនុវត្តក្នុងករណីមិនទាន់មានប្លង់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងប្លង់គោល។ ម្យ៉ាងវិញទៀតក្នុងការប្រតិបត្តិខាងលើ ត្រូវធ្វើការកំណត់ នូវប្រភេទដីជាពីរករណីសម្រាប់ការសាងសង់ តាមមុខងាររបស់អគារ និងកំណត់គម្លាត សម្រាប់ការសាងសង់ផងដែរ ដើម្បីរក្សាឲ្យបាននូវសោភ័ណភាពរបស់សំណង់។

ការកំណត់គម្លាតដីឡូត៍ភូមិគ្រឹះ និងដីផ្ទះល្វែងគឺមានលក្ខណៈខុសគ្នាគួរឲ្យកត់សម្គាល់។ ចំពោះដីឡូត៍ភូមិគ្រឹះ គឺធ្វើការកំណត់គម្លាតយ៉ាងតិច ៤ម៉ែត្រសម្រាប់ដីឡូត៍ និងទុកចញ្ចើមថ្នល់យ៉ាងតិច ៥ម៉ែត្រពោលគិតពីថ្នល់ទល់នឹងរបងនៃដីឡូត៍ភូមិគ្រឹះ យ៉ាងតិច ៩ម៉ែត្រ។ ហើយចំពោះការសាងសង់ភូមិគ្រឹះវិញ គិតនូវគម្លាតដែលអនុញ្ញាតឲ្យមានការសាងសង់ចម្ងាយ ៤ម៉ែត្រ យ៉ាងតិចគិតពីរបងទៅដល់ភូមិគ្រឹះ ឬអាចសាងសងបាន ៥០% នៃផ្ទៃដីហើយផ្ទៃដែលនៅសល់ត្រូវចាត់ចែងរៀបចំជាសួនច្បារផ្សេងៗ។ ចំណែកឯផ្ទះល្វែងវិញគឺកំណត់ដោយ គិតពីថ្នល់មកទល់មុខផ្ទះ ត្រូវរក្សាឲ្យមានគម្លាត ៤ម៉ែត្រ យ៉ាងតិចពីជួរតម្រង់អគារពោលគឺគម្លាតមុខចោល ៤ម៉ែត្រយ៉ាងតិចក្រោយ ២ម៉ែត្រ ចំហៀង ២ម៉ែត្រ តែអាចអនុគ្រោះគម្លាតចំហៀងតូចជាង ២ម៉ែត្រ តែត្រូវគោរពតាមផលធៀបផ្ទៃបាតនៃសំណង់ គឺ៧៥% ហើយចំពោះផ្ទះល្វែងដែលស្ថិតនៅប្លុកតភ្ជាប់គឺអាចសង់ជាប់សាធារណៈដូចជាផ្ទះជាប់ផ្សារជាដើម។ ចំណែកគម្លាតដែលបានលយទៅលើចិញ្ចើមថ្នល់ និងព្រំដីឡូត៍នោះ គឺមិនអនុញ្ញាតឲ្យប្រក់ដំបូលអាលុយមីញ៉ូមទេ ដោយសារធ្វើឲ្យបាត់បង់សោភ័ណភាពក្រុង។

១.២.២. យុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល

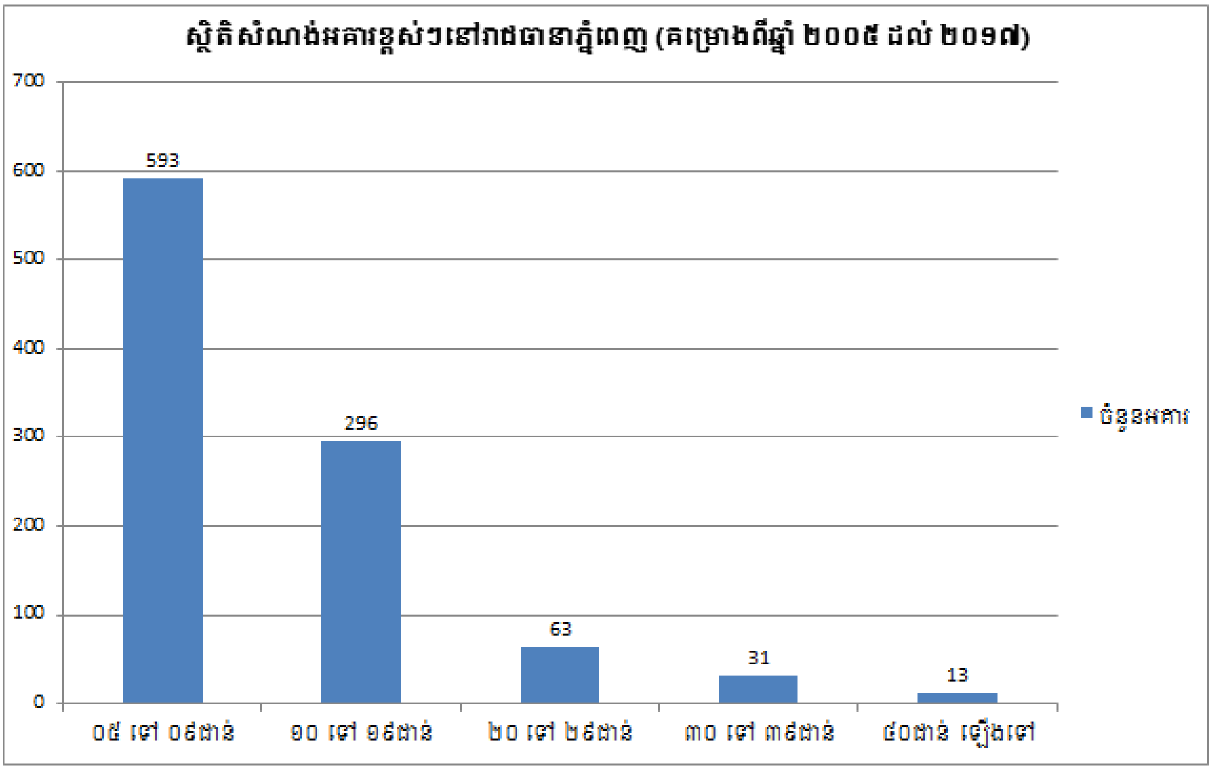
រាជរដ្ឋាភិបាលមានគម្រោងធ្វើយ៉ាងណារៀបចំវិស័យសំណង់ឲ្យមានលក្ខណៈស្តង់ដារ និងមានសណ្តាប់ធ្នាប់។ ហើយរាល់គម្រោងទាំងអស់ នឹងស្ថិតនៅក្នុងការគ្រប់គ្រងរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ដើម្បីធ្វើការអង្កេត និងពិនិត្យរាល់គុណភាពសំណង់ដែលសាងសង់ ហើយមិនមានសំណង់ខុសច្បាប់កើតមានឡើងទៀតឡើយ។

១.២.២.១. ការគ្រប់គ្រងវិស័យសំណង់

តាមរយៈទិន្នន័យ និងស្ថិតិសំណង់បានបង្ហាញឲ្យឃើញថាការវិនិយោគវិស័យសំណង់អគារនៅកម្ពុជាមានកំណើនគួរឲ្យកត់សម្គាល់ក្នុងឆ្នាំ ២០១៤ រហូតដល់បច្ចុប្បន្ន។ ក្នុងឆ្នាំ២០១៤ ការវិនិយោគវិស័យសំណង់អគារនៅទូទាំងប្រទេសកម្ពុជា មានគម្រោងសរុបចំនួន ១៦៩៤ ដែលមានផ្ទៃក្រឡាសាងសង់សរុបចំនួន ៦លានម៉ែត្រទ្វេគុណ និងគិតតម្លៃប៉ាន់ស្មានសរុបប្រមាណ ២១០៩ លានដុល្លារអាមេរិក គឺមានការកើនឡើងប្រមាណ ៧២% បើធៀបនឹងឆ្នាំ២០១៤ ដែលមានទុនវិនិយោគសរុបជាង ១២២៦លានដុល្លារអាមេរិក។ ដោយឡែកក្នុងឆ្នាំ ២០១៥ ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ សង្កេតឃើញថា ការវិនិយោគវិស័យសំណង់មានគម្រោងសរុប ២៣០៥ គម្រោង និងគិតតម្លៃប៉ាន់ស្មានសរុបប្រមាណ ៣៣៣៨លានដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក គឺមានការកើនឡើងជាង ៣៣% បើធៀបនឹងរយៈពេលដូចគ្នាក្នុងឆ្នាំ ២០១៤។[18] សម្រាប់សំណង់អគារខ្ពស់នៅទូទាំងរាជធានីភ្នំពេញ ពីឆ្នាំ ២០០៥ ដល់ ២០១៧ មានចំនួនរហូតដល់ទៅ ៩៩៦ សំណង់។[19]

[18] ប្រកាសស្តីពីការកែសម្រួលប្រការ ៧ និងប្រការ១០ នៃប្រកាសលេខ៧៥ប្រក/ដនស ស្តីពីការគ្រប់គ្រងសហគ្រាស និងក្រុមហ៊ុនសិក្សាគម្រោងប្លង់ និងសាងសង់, នៅក្នុង ហាប់ ផល្លី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥),៦៤០។

[19] ការិយាល័យសំណង់, មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ, *ស្ថិតិសំណង់ខ្ពស់ៗក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ,* (១០ មករា ២០១៨)។



រូប ១.៤. ស្ថិតិសំណង់អគារខ្ពស់ៗនៅរាជធានីភ្នំពេញ គម្រោងពីឆ្នាំ ២០០៥ ដល់ ២០១៧

១.២.២.២. គម្រោងអភិវឌ្ឍ និងសមិទ្ធផល

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ សម្រេចបានការងារធំៗជាច្រើនទៅលើវិស័យការងារដីធ្លី និងសំណង់ ដូចជា ការផ្តល់ដីសម្បទានសង្គមកិច្ចជូនប្រជាពលរដ្ឋដែលក្រីក្រ និងខ្វះខាតដី។[20] ការផ្តល់ដី និងសាងសង់ផ្ទះជូនអតីតកងកម្លាំងប្រដាប់អាវុធ និងគ្រួសារ គ្រួសារយោធិន និងនគរបាលនៅតាមបណ្តាលព្រំដែន ការជម្រុញការសាងសង់លំនៅឋានមានតម្លៃសមរម្យ ដែលជាការបង្កលក្ខណៈងាយស្រួល និងលើកកម្ពស់សិទ្ធិទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ មានចំណូលមធ្យម ប្រាក់ចំណូលទាប និងជនងាយរងគ្រោះ។ ការកាត់បន្ថយវិវាទដីធ្លី ការពង្រឹងសុវត្ថិភាពក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លី តាមរយៈការពន្លឿនការចុះបញ្ជីដីធ្លីជូនប្រជាពលរដ្ឋ និងដីសហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច ដែលសកម្មភាពទាំងនេះ ទទួលបាននូវការគាំទ្រយ៉ាងខ្លាំងពីសំណាក់មហាជនទូទៅ។ ទន្ទឹមនឹងនេះក្រសួងនឹងបន្តក្នុងការចូលរួមអនុវត្តគោលនយោបាយ និងយុទ្ធសាស្ត្រចតុកោណរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា។

[20] ប្រកាសស្តីពីគោលការណ៍នាំអនុវត្តអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច, លេខ២០០ជនស/ប្រក, ១៩ វិច្ឆិកា ២០០៣, នៅក្នុង ហាប់ ផល្លី, វាយឡើងវិញ, *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម* (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥), ៦៤០។

ជំពូកទី ២

ការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ក្នុងក្រុងព្រះសីហនុ

២.១. ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃសំណង់ក្នុងក្រុងព្រះសីហនុ

ក្រុងព្រះសីហនុជាក្រុងមួយមានទីតាំងស្ថិតនៅក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ ដែលកំពុងដើរតួនាទីជាប៉ូលសេដ្ឋកិច្ចរបស់ប្រទេសកម្ពុជា។ ក្រុងព្រះសីហនុជាតំបន់ឆ្នេរសមុទ្រដែលមានខ្សាច់សក្បុសជាមួយទឹកសមុទ្រខៀវស្រងាត់ដ៏ស្រស់ស្អាត ដែលជាកត្តានាំឲ្យក្លាយជាតំបន់ទេសចរណ៍ដ៏ទាក់ទាញសម្រាប់ភ្ញៀវជាតិ និងអន្តរជាតិ។ គម្រោងអភិវឌ្ឍរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាក្នុងការពង្រីកព្រលានយន្តហោះកងកេងសីហនុឲ្យក្លាយជាព្រលានយន្តហោះ លំដាប់អន្តរជាតិដែលអាចទទួលជើងហោះហើរត្រង់កាន់តែច្រើនឆ្ពោះមកកាន់ខេត្ត[21] ជាមួយគម្រោងធ្វើផ្លូវល្បឿនលឿនពីភ្នំពេញទៅមកខេត្តព្រះសីហនុដែលនឹងសាងសង់រួចរាល់នៅឆ្នាំ ២០២០ បានបង្កើតភាពងាយស្រួលដល់ភ្ញៀវទេសចរណ៍ក្នុងការធ្វើដំណើរទៅមកសម្រាប់ការកម្សាន្ត និងគម្រោងក្នុងការរៀបចំខេត្តព្រះសីហនុទាំងមូលឲ្យទៅជាតំបន់ឧស្សាហកម្ម ទើបបណ្ដាលឲ្យទីផ្សារអចលនទ្រព្យនៅក្រុងព្រះសីហនុក៏ដូចជាខេត្តព្រះសីហនុទាំងមូលមានសន្ទុះយ៉ាងខ្លាំង។ កត្តាកំណើនភ្ញៀវទេសចរណ៍ និងការកែប្រែទៅជាតំបន់ឧស្សាហកម្ម ដែលជាសក្ដានុពលរបស់ក្រុងបានជម្រុញឲ្យវិស័យសេដ្ឋកិច្ចកើនឡើងព្រមទាំងទាមទារចាំបាច់ឲ្យមានកន្លែងស្នាក់នៅគ្រប់គ្រាន់ដែលអាចផ្គត់ផ្គង់បានតាមតម្រូវការ។

កត្តាអំណោយផលទាំងអស់នេះ បានទាក់ទាញវិនិយោគិនក្នុង និងក្រៅស្រុកយ៉ាងច្រើនដែលមើលឃើញឱកាសនេះ ហើយបានចូលខ្លួនមកវិនិយោគជាមួយវិស័យអចលនទ្រព្យ ទើបបានក្លាយជាមូលហេតុទាញវិស័យសំណង់នៅក្រុងព្រះសីហនុឲ្យមានភាពមមាញឹកយ៉ាងខ្លាំង។ ជាក់ស្ដែងក្នុងឆ្នាំ ២០១៨ រាប់ពីខែមករា មកដល់ ខែមិថុនា ខេត្តព្រះសីហនុមានសំណង់តូចធំចំនួន ២៤០ គម្រោងបាននឹងកំពុងសាងសង់ ហើយមានការកើនឡើងចំនួនប្រមាណ ៣០០% បើប្រៀបធៀបជាមួយឆ្នាំ ២០១៧ ដោយសំណង់ទាំងអស់មានទីតាំងនៅចំកណ្ដាលក្រុងព្រះសីហនុតែម្ដង។[22] ក្នុងចំណោមសំណង់ទាំងអស់ ក្នុងនោះមានសំណង់អគារខ្ពស់ដែលមានកម្ពស់ ៨ ជាន់ឡើងចំនួន ១១

[21] ដែន ស៊ីវម៉េង, "រដ្ឋាភិបាលនឹងរៀបចំខេត្តព្រះសីហនុជាតំបន់ឧស្សាហកម្ម", ភ្នំពេញប៉ុស្តិ៍, ២០ សីហា ២០១៥។

[22] ទីចាត់ការអន្តរវិស័យ, រដ្ឋបាលខេត្តព្រះសីហនុ, *សម្រង់ទិន្នន័យមានច្បាប់ និងអត់ច្បាប់ ឆ្នាំ២០១៧ និង ឆ្នាំ២០១៨។*

គម្រោងផងដែរ និងមានផ្ទៃក្រឡាសរុបចំនួន ១៦៦៥៩៨.២១ ម២។[23] ទិន្នន័យនេះបញ្ជាក់ឲ្យឃើញថាវិស័យ សំណង់នៅក្រុងព្រះសីហនុពិតជារីកដុះដាលដូចផ្សិតពិតមែន។

២.២. អត្ថប្រយោជន៍នៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

ផែនការគោលនយោបាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ក្នុងការដាក់ឲ្យអនុវត្តនូវលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បានផ្តល់ផលវិជ្ជមានយ៉ាងច្រើនដល់សង្គមជាតិ រួមទាំងម្ចាស់សំណង់ផងដែរ។ ថ្វីត្បិតតែដំណើរការនៃការសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់តម្រូវឲ្យអ្នកផ្តល់ និងអ្នកស្នើចំណាយពេលវេលា ព្រមទាំងសោហ៊ុយមួយចំនួនពិតមែន ប៉ុន្តែលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បានហុចផលប្រយោជន៍ដែលមិនអាចគណនាបានត្រលប់មកវិញចំពោះបុគ្គលដែលពាក់ព័ន្ធសម្រាប់ពេលបច្ចុប្បន្ន និងនៅក្នុងពេលអនាគតយ៉ាងច្រើន។

២.២.១. ចំណូលសម្រាប់រដ្ឋ

ប្រទេសកម្ពុជាសម្រេចបានកំណើនសេដ្ឋកិច្ច ៧% ក្នុងឆ្នាំ២០១៧។[24] ដើម្បីធានាឲ្យសម្រេចនូវកំនើនសេដ្ឋកិច្ចរង្វង់ ៧% ក្នុងគោលបំណងឲ្យប្រជាជនទទួលបានប្រាក់ចំណូលកាន់តែខ្ពស់ និងបង្កើនចំណូលថវិកាជាតិ គឺចាំបាច់ត្រូវផ្អែកលើគោលការណ៍នៃការរៀបចំថវិកាជាតិជាគ្រឹះយុទ្ធ-សាស្ត្រ។[25] ចំណូលជាតិទទួលបានកាន់តែច្រើន នាំឲ្យសង្គមជាតិមានការរីកចម្រើនកាន់តែខ្លាំង និងលឿនរហ័សស្របទៅតាមបច្ចេកវិទ្យាទំនើបៗផងដែរ។ ការគិតតម្លៃសោហ៊ុយពីកម្រងសេវាផ្តល់ជូនសាធារណៈជាគុណប្រយោជន៍ដល់ចំណូលថវិកាជាតិ ដែលអាចជួយសម្រួលដល់ហិរញ្ញវត្ថុជាតិសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍ និងការចំណាយទៅលើសកម្មភាពសាធារណៈដែលអាចជាចំណាយចរន្ត ឬចំណាយមូលធន។ ភាគីស្នើសុំ និងភាគីផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ អាចហៅបានថាជាអ្នកប្រើប្រាស់ និងអ្នកផ្តល់ជូននូវសេវាសាធារណៈ ដូច្នេះអ្នកប្រើប្រាស់មានតួនាទីបំពេញភារកិច្ចបង់ថ្លៃសោហ៊ុយទៅអ្នកផ្តល់សេវា។

ចំណូលពីសោហ៊ុយនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដែលទទួលបានមាន ២ ប្រភេទដូចជា សេវាដែលផ្តល់ដោយសមត្ថកិច្ចសាលាខេត្ត ក្រុង និងសេវាផ្តល់ដោយសមត្ថកិច្ចក្រសួងរៀបចំដែនដី

[23] អន ស្រស់, *របាយការណ៍សំណង់អគារខ្ពស់ ចាប់ពី ៨ ជាន់ឡើងទៅ* (ខេត្តព្រះសីហនុ៖ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី ខេត្តព្រះសីហនុ, ២១ ឧសភា ២០១៨)។

[24] ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ, *ការវាយតម្លៃកំនើនសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាក្នុងឆ្នាំ ២០១៧*, (២០១៨)។.
ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ២០១៨។

[25] ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ, *ថវិកាសង្ខេប ឆ្នាំ ២០១៨*, (២០១៨), ៣។

នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ហើយចំណូលពីសេវាដែលផ្តល់ដោយសមត្ថកិច្ចទាំង ២ ខាងលើត្រូវបង់ចូលរដ្ឋ ១០០%[26] ដោយបែងចែកជាចំណែកៗទៅកាន់ ៤ ទីតាំងដូចគ្នា ប៉ុន្តែសមាមាត្រនៃការបែងចែកមានលក្ខណៈខុសគ្នា។ ចំណូលសេវាដែលផ្តល់ដោយសមត្ថកិច្ចសាលាខេត្ត ក្រុង គឺត្រូវបែងចែកជា ៣០% ចំនួន ៣ ចំណែក ដែលចំណែកទី ១ ត្រូវបង់ចូលថវិការដ្ឋ ១ ភាគទៀតជាចំណែករបស់ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ សំរាប់ចំណាយទៅលើបុគ្គលិកជំនាញក្រោមការគ្រប់គ្រង និង ១ ភាគចុងក្រោយ ជាចំណែកដែលត្រូវបញ្ចូលទៅថវិកា ខេត្ត ក្រុង ក្នុងនោះ ១០% ជារបស់ស្រុក ខណ្ឌ សម្រាប់ប្រើជាប្រយោជន៍ និងសល់ ១០% នៃចំណូលសរុប គឺសម្រាប់ថវិការបស់ ឃុំ សង្កាត់។[27] រីឯចំណូលសោហ៊ុយលើការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ដែលផ្តល់ដោយសមត្ថកិច្ចក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់នោះ គឺ ៣០% ត្រូវបញ្ចូលទៅក្នុងថវិការដ្ឋ ៣៥% ជាភាគរបស់ក្រសួងខ្លួនឯងផ្ទាល់សម្រាប់សម្រួលដល់ចំណាយចរន្តរបស់ខ្លួនក្នុងដំណើរការបំពេញភារកិច្ចផ្តល់សេវាជូនអ្នកប្រើប្រាស់ ២៥% ត្រូវបញ្ចូលទៅថវិកាខេត្ត ក្រុង និងក្នុងនោះ ៨% ជាចំណែករបស់ស្រុក ខណ្ឌ និង ១០% ចុងក្រោយជាភាគបញ្ចូលទៅថវិការបស់ ឃុំ សង្កាត់។[28]

ចំណែកនៃការបែងចែកពីសោហ៊ុយនៃការផ្តល់សេវាទាំងអស់ ត្រូវប្រើឲ្យមានប្រសិទ្ធភាពដល់ប្រយោជន៍សាធារណៈ។ ដូច្នេះនៅពេលមានសំណង់កើនឡើង បានជួយឲ្យចំណូលរបស់រដ្ឋពីការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់កើនឡើងដូចគ្នា ហើយចំណូលទាំងនោះនឹងជួយឲ្យកម្ពុជាទទួលបានការអភិវឌ្ឍកាន់តែប្រសើរ។

២.២.២. សោភ័ណភាពក្រុង

ក្រុងមានសោភ័ណភាពល្អ មិនមែនកើតឡើងដោយភាពចៃដន្យនោះទេ ពោលគឺរាជរដ្ឋាភិបាលត្រូវគិតគូរ និងរៀបចំផែនការគោលនយោបាយឲ្យបានហ្មត់ចត់ ក្នុងការអនុម័តសាងសង់សំណង់គ្រប់ប្រភេទ និងទំហំដើម្បីឲ្យសំណង់ទាំងអស់សាងសង់ស្របទៅតាមស្ថានភាព លក្ខណៈពិសេសនៃទីកដីតាមភូមិសាស្ត្រតំបន់នីមួយៗ និងមានស្តង់ដារត្រឹមត្រូវ។ លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បានដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ ក្នុងការរួមចំណែកជួយរៀបចំក្រុងឲ្យបានល្អប្រសើរ និងមានសណ្តាប់ធ្នាប់ល្អ ព្រមទាំងធានានូវការការពារបេតិកភណ្ឌ ប្រវត្តិសាស្ត្រ វប្បធម៌ និងធនធានធម្មជាតិផង។

[26] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីសោហ៊ុយលើសេវាសំណង់, លេខ ០៣៣ សហវ.ប្រក, ១២ មករា ២០០៦, មាត្រា ៧។
[27] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីសោហ៊ុយលើសេវាសំណង់, លេខ ០៣៣ សហវ.ប្រក, ១២ មករា ២០០៦, មាត្រា ៨។
[28] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីសោហ៊ុយលើសេវាសំណង់, លេខ ០៣៣ សហវ.ប្រក, ១២ មករា ២០០៦, មាត្រា ៨។

សំណង់ដែលទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់រួច មានន័យថាសំណង់នោះបានគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបានកំណត់រួចហើយ ជាក់ស្តែងមានដូចជា ប្លង់គោល ប្លង់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងប្លង់កម្ពស់ជាដើម។ល។

គោលបំណងនៃការរៀបចំប្លង់គោលគឺដើម្បីបែងចែក និងបញ្ជាក់ឲ្យបានច្បាស់លាស់អំពីតំបន់ដែលត្រូវប្រើប្រាស់ទៅលើវិស័យអ្វីមួយ។ តំបន់កសិកម្ម ពាណិជ្ជកម្ម ឧស្សាហកម្ម សេវាកម្ម សិប្បកម្ម ទេសចរណ៍ វប្បធម៌ សាសនា និងតំបន់សម្រាប់សាងសង់លំនៅឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ឬតំបន់សម្រាប់អគាររដ្ឋបាលសាធារណៈត្រូវបានកំណត់ទីតាំងយ៉ាងជាក់លាក់ ជៀសវាងនូវការប្រើប្រាស់ដីធ្លីមិនត្រូវតាមស្តង់ដារ។ ប្លង់គោលបានបែងចែកតំបន់នីមួយៗ ដាច់ដោយឡែកពីគ្នា ដែលតំបន់ក្នុងក្រុង មិនគួរមាននូវរោងចក្រ សហគ្រាសតាំងនៅទេព្រោះអាចនាំឲ្យខូចសក្តានុពលក្រុង។ ប្លង់កម្ពស់ ជាប្លង់កំណត់នូវកម្ពស់របស់អគានៃតំបន់ណាមួយអាស្រ័យទៅតាមតំបន់នីមួយៗ។ ប្លង់កម្ពស់បានកំណត់យ៉ាងច្បាស់អំពីតំបន់ណាដែលអាចសាងសង់សំណង់ដែលមានកម្ពស់ខ្ពស់ និងសំណង់ទាបៗ ដើម្បីរក្សានូវសុវត្ថិភាព និងការពារផលប៉ះពាល់ដល់ទេសភាពធម្មជាតិ ឬតំបន់ប្រវត្តិសាស្ត្រ។

សរុបជារួម ការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ បានដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការធ្វើឲ្យក្រុងមានសោភ័ណភាព និងសុវត្ថិភាពចំពោះប្រជាពលរដ្ឋ។ ដោយហេតុថាសំណង់ទាំងអស់នឹងត្រូវបានអនុញ្ញាតឲ្យសាងសង់ក្នុងតំបន់តែមួយ លុះត្រាណាតែមានគោលដៅក្នុងការប្រើប្រាស់ដូចគ្នាប៉ុននោះ។ កម្ពស់ដូចគ្នានៃសំណង់ទាំងអស់ក្នុងតំបន់តែមួយ នឹងធ្វើឲ្យតំបន់ទាំងនោះមានរបៀបរៀបរយ និងមានសណ្តាប់ធ្នាប់។ នៅតំបន់ក្បែរព្រលានយន្តហោះ នឹងមិនអនុញ្ញាតឲ្យមានសំណង់ខ្ពស់ទេ ព្រោះវាអាចងាយនាំឲ្យកើតមានគ្រោះថ្នាក់បាន និងអសុវត្ថិភាពដល់អ្នករស់នៅ និងអ្នកធ្វើដំណើរនៅម្តុំទីតាំងនោះបាន។ ការហាមមិនឲ្យសាងសង់នៅក្នុងតំបន់ការពារ រមណីយដ្ឋាន ដើម្បីការពារបេតិកភណ្ឌទាំងអស់ មិនឲ្យបាំងដោយសំណង់ណាមួយដែលជាហេតុអាចឲ្យបាត់បង់នូវសម្រស់ដ៏ស្រស់ស្អាត និងអច្ឆរិយៈដែលបន្សល់ទុកពីដូនតា។

២.២.៣. ភាពងាយស្រួលដល់ការសាងសង់

ការមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ក្នុងដៃ ប្រៀបដូចមានធានារ៉ាប់រងសម្រាប់ការសាងសង់ដូច្នោះដែរ។ ការសាងសង់ជាមួយភាពស្របច្បាប់ និងការទទួលបានការការពារពីរាជរដ្ឋាភិបាលអាចជួយលុបបំបាត់ការភ័យខ្លាចរបស់ម្ចាស់សំណង់ពីឧបសគ្គផ្សេងៗដែលអាចរារាំង និងផ្តល់ភាព

ងាយស្រួលដល់ដំណើរការនៃការងារសាងសង់ផងដែរ។ នៅពេលសំណង់ទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ មានន័យថាសំណង់នោះគឺពិតជាបានសាងសង់ត្រូវតាមលក្ខណៈបច្ចេកទេស និងច្បាប់សំណង់ ដូច្នេះលិខិតនេះនឹងផ្តល់ភាពងាយស្រួលដល់ម្ចាស់សំណង់។ ការសាងសង់ស្របច្បាប់អាចជួយឲ្យម្ចាស់សំណង់មានភាពកក់ក្ដៅ ដោយបញ្ឈប់ការគិតថានឹងមានរឿងអ្វីកើតឡើងចំពោះសំណង់របស់គាត់ក្នុងពេលសាងសង់ និងពេលសាងសង់រួច មកពីហេតុថាសំណង់របស់គាត់បានសាងសង់ស្របជាមួយនឹងគោលនយោបាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលបានកំណត់ មានគុណភាពជាលក្ខណៈស្តង់ដារ។

ជំពូកទី ៣

បញ្ហាប្រឈមក្នុងការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ក្នុងក្រុងព្រះសីហនុ

៣.១. ការយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ

ស្របពេលដែលសេដ្ឋកិច្ច និងជីវភាពរបស់ប្រជាពលរដ្ឋមានការលូតលាស់ ការដ្ឋានសំណង់អគាររបស់ប្រជាពលរដ្ឋក៏មានការរីកដុះដាលក្រោមសន្ទុះខ្លាំងក្លាដែរ។ នៅក្នុងដំណាក់កាលនេះ ចំនួនសំណង់អគារនៅក្នុងក្រុងព្រះសីហនុ មានការកើនឡើងយ៉ាងរហ័ស ផ្ទុយទៅវិញការយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋអំពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ស្ថិតក្នុងសភាពខ្វះខាតខ្លាំងនៅឡើយ ដោយពួកគាត់មិនទាន់បានយល់ដឹងអំពីគុណសម្បត្តិ និងការការពារដោយច្បាប់ទៅដល់សំណង់របស់ពួកគាត់នៅពេលដែលគាត់បានស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ត្រឹមត្រូវ។

នៅពេលសាងសង់ប្រជាពលរដ្ឋដែលមិនបានស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ តែងជួបប្រទះនូវបញ្ហាដោយសារពួកគាត់មិនបានគោរពតាមបទដ្ឋានបច្ចេកទេស និងច្បាប់សំណង់ ដែលត្រូវបានកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល។ ពួកគាត់មិនមានការយល់ដឹងអំពីប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីធ្លី ការកម្រិតកម្ពស់សាងសង់ ការកំណត់ទីធ្លាក្នុងបរិវេណអគារ ឬទិសដៅអភិវឌ្ឍរបស់អាជ្ញាធរ និងរាជរដ្ឋាភិបាលទេ។ ជាក់ស្តែងដោយសារការខ្វះខាតនូវការយល់ដឹងនេះ ប្រជាពលរដ្ឋនៅក្នុងក្រុងព្រះសីហនុបានសាងសង់អគារ ពួកគាត់ដោយមិនគោរពតាមប្លង់គោល និងគម្រោងអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធរបស់ខេត្តឡើយ ដែលអគាររបស់ពួកគាត់មួយចំនួនមិនបានទុកចម្ងាយគ្រប់គ្រាន់ពីចំណីផ្លូវ និងគោរពតាមសន្ទស្សន៍ប្រើប្រាស់ដី និងផលធៀបក្រឡាផ្ទៃបាតនៃអគារនោះទេ។

៣.១.១. ភាពមានកម្រិតនៃការផ្សព្វផ្សាយព័ត៌មានដែលពាក់ព័ន្ធ

ស្ថិតក្នុងបរិបទសង្គមបច្ចេកវិទ្យា ទោះបីជាប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយមានការរីកចម្រើនខ្លាំងក្លា ដូចជាបណ្តាញអ៊ីនធើណិត និងសង្គមហ្វេសប៊ុកក្តី ប៉ុន្តែការផ្សព្វផ្សាយព័ត៌មានអំពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ហាក់បីនៅមានកម្រិតទាំងនៅតាមកាសែត ទស្សនាវដ្តី ទូរទស្សន៍ វិទ្យុ ឬគេហទំព័រ និងផេកហ្វេសប៊ុក (FACEBOOK) របស់ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធនានា។ ប្រើប្រៀបធៀបទៅនឹងការផ្សព្វផ្សាយអំពីច្បាប់ព្រហ្មទណ្ឌ ឬច្បាប់រដ្ឋប្បវេណី ច្បាប់ដែលទាក់ទងនឹងវិស័យសំណង់ និងព័ត៌មានអំពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់មានភាពខ្វះខាតខ្លាំងជាងគេ ដែលកត្តានេះបង្កផលវិបាកទៅដល់ប្រជាពលរដ្ឋ

ក្នុងការស្វែងយល់ អនុវត្ត និងអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការអនុវត្តភារកិច្ចនៅពេលដែលមានបញ្ហាកើតឡើងអំឡុងពេលមានការដ្ឋានសាងសង់។

៣.១.២. កម្រិតយល់ដឹងនៃការសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

រហូតដល់បច្ចុប្បន្ននេះ ទោះបីជាបច្ចេកវិទ្យាមានការរីកចម្រើនជាងមុនក្តី ប៉ុន្តែប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួននៅតែមិនទាន់យល់ដឹងអំពីការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។ ប្រជាពលរដ្ឋភាគច្រើនក៏មិនបានបំពេញតួនាទីពេញលេញជាម្ចាស់សំណង់ ក្នុងការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតមុននឹងសាងសង់សំណង់របស់ខ្លួនដែរ។ បញ្ហាទាំងនេះដោយសារពួកគាត់នៅខ្វះខាតព័ត៌មាន ការយល់ដឹង ថាតើអគាររបស់គាត់គួរស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ឬអត់? តើត្រូវធ្វើការស្នើសុំអំពីស្ថាប័នណា និងប្រជាពលរដ្ឋខ្លះទៀតមានគំនិតថា ការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ត្រូវចំណាយពេលវេលាយូរ និងត្រូវបង់ថ្លៃសេវាច្រើន។

ជាក់ស្តែងប្រជាពលរដ្ឋមួយគ្រួសារដែលរស់នៅក្នុងភូមិ១ សង្កាត់៣ ក្រុងព្រះសីហនុ ខេត្តព្រះសីហនុ បានសាងសង់ផ្ទះល្វែងទទឹង ៨ម៉ែត្រ បណ្តោយ ១៨ម៉ែត្រ កម្ពស់ ៣ ជាន់ ដែលមានផ្ទៃក្រឡាកម្រាលសរុប ៤៣២ម៉ែត្រទ្វេគុណ នៅដើមឆ្នាំ២០១៨ ដោយពុំបានស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ពីមន្ទីរជំនាញនោះទេ។[29] ប្រជាពលរដ្ឋរូបនោះបាននិយាយថា គាត់មិនដឹងពីរបៀប និងនីតិវិធីនៃការសុំ ហើយក៏នឹងមិនដឹងថាពេលសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បានផ្តល់ផលប្រយោជន៍អ្វីដល់គាត់វិញនោះទេ ផ្ទុយទៅវិញគាត់មានតែខាត ដោយសារត្រូវចំណាយសោហ៊ុយបង់ទៅលើសេវាដើម្បីសុំ ហើយក៏បានបន្តទៀតថាគាត់បានឃើញសំណង់ជាច្រើនសង់ដោយគ្មានលិខិតអនុ-ញ្ញាត ហើយគ្មានអ្វីកើតឡើងចំពោះសំណង់នោះឡើយ ដូច្នេះគាត់មិនចាំបាច់ទៅសុំនាំតែខាតពេល និងប្រាក់ទេ។

៣.២. ផលវិបាកនៃការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

ខណៈវិស័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យកំពុងមានការរីកដុះដាលយ៉ាងឆាប់រហ័ស និងមានភាពលេចធ្លោយ៉ាងខ្លាំង បញ្ហាក៏កើតមានឡើងហូរហែរជាមួយគ្នាផងដែរ។ ជាក់ស្តែងនៅក្នុងក្រុងព្រះសីហនុមានអគារជាច្រើន កំពុងសាងសង់ឡើងដោយមិនគោរពតាមច្បាប់ ដែលបណ្តាលមកពីកត្តាជាច្រើន។ ក្នុងនោះគេសង្កេតឃើញមានភាពមិនប្រក្រតីកើតឡើងក្នុងការអនុវត្តលិខិត

[29] ប្រជាពលរដ្ឋនៅក្រុងព្រះសីហនុ, បទសម្ភាសថ្ងៃ ២៥ មិថុនា ២០១៨, អ្នកនិពន្ធសុំរក្សាសិទ្ធិមិនបញ្ចេញឈ្មោះអ្នកត្រូវបានសម្ភាស។

អនុញ្ញាតសាងសង់ រវាងអ្នកមានអំណាច អ្នកមានទ្រព្យសម្បត្តិ និងប្រជាពលរដ្ឋធម្មតា។ ភាពខ្វះចន្លោះរបស់អាជ្ញាធរក្នុងការពិនិត្យតាមដានសំណង់ចាស់ សំណង់ថ្មីដែលកើតមានក្នុងស្រុកភូមិរបស់ខ្លួន ក៏ដូចជាវិវាទដែលផ្តើមពីការគ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ផងដែរ។

៣.២.១. សមភាពនៃការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

ភាពស្មើគ្នានៃការអនុវត្តច្បាប់ជាកត្តាចម្បងមួយ ដែលអាចជួយពន្លឿនការអភិវឌ្ឍ។ ប្រជាជនគ្រប់រូបមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចស្មើគ្នាក្នុងចូលរួមរាល់សកម្មភាពទាំងអស់ដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបានប្រកាសឲ្យប្រើប្រាស់។ ការសង្កេតជាទូទៅកន្លងមកបានបង្ហាញថា មានបុគ្គលមួយចំនួនអាងខ្លួនមានលុយ និងមានអំណាច ហើយគេចវេសមិនព្រមគោរពតាមបញ្ញត្តិដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបានកំណត់។[30]

ជាក់ស្តែងការអនុវត្តច្បាប់សំណង់ និងសាងសង់ដែលមិនមានលក្ខណៈស្មើភាពគ្នាចំពោះមុខច្បាប់ រវាងមន្ត្រីមានអំណាច ឈ្មួញមានទ្រព្យ និងពលរដ្ឋក្រីក្រអត់បុណ្យស័ក្តិ ឬគ្មានខ្នងបង្អែក បានធ្វើឲ្យរដ្ឋបាលក្រុងព្រះសីហនុទទួលរងការរិះគន់ពីសំណាក់ប្រជាពលរដ្ឋ ក៏ដូចជាមន្ត្រីអង្គការក្រៅរដ្ឋាភិបាលដែរ។[31] សកម្មភាពចុះផ្អាក ឬវាយកម្ទេចចោលភាគច្រើនរបស់ក្រុងនេះ គឺបានអនុវត្តមានប្រសិទ្ធភាព ចំពោះតែសំណង់ដែលអត់ច្បាប់របស់ពលរដ្ឋមានជីវភាពក្រីក្រប៉ុននោះ ចំណែកសំណង់ធំៗដែលអត់ច្បាប់សាងសង់ មិនឃើញមានរដ្ឋបាលក្រុងព្រះសីហនុបញ្ជាកម្លាំងចុះមកទប់ស្កាត់ដើម្បីបញ្ឈប់ការសាងសង់ឡើយ។[32]

អសមភាពនៃការអនុវត្តបទបញ្ញាត្តិនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ អាចបណ្តាលឲ្យខូច ឬប៉ះពាល់ដល់សោភ័ណភាពទីក្រុង និងធ្វើឲ្យបាត់បងចំណូលមួយផ្នែកតូចរបស់ជាតិ។ មួយវិញទៀត ការគេចវេសមិនអនុវត្តរបស់ជនណាមួយ បានធ្វើឲ្យអ្នកដែលគោរពប្រតិបត្តិតាមច្បាប់ត្រឹមត្រូវ អស់ភាពជឿជាក់ចំពោះអង្គការនិយតកម្ម ដែលមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការគ្រប់គ្រងគោលការណ៍ដែលបានដាក់ប្រើនោះ។ ជាក់ស្តែងពលរដ្ឋនៅក្រុងព្រះសីហនុបានលើកឡើងថា "បើសិនមន្ត្រីជំនាញមិន

[30] ដែន ចែងចាំង, "សំណង់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាផ្នែកមួយប៉ះពាល់ដល់ការអភិវឌ្ឍក្រុង", Propertyarea, ២១ ធ្នូ ២០១៧។

[31] ដែន អយុធ្យា, សង្គមស៊ីវិលនិងពលរដ្ឋចោទរដ្ឋបាលសីហនុថាអនុវត្តច្បាប់សំណង់មិនស្មើភាព, *វិទ្យុអាស៊ីសេរី,* ២០១៧ សីហា ២៥។

[32] ជៀប សុធារី, បទសម្ភាសដោយ ដែន អយុធ្យា, *វិទ្យុអាស៊ីសេរី,* ២០១៧ សីហា ២៥។

ហ៊ានយកច្បាប់មកអនុវត្តផង តើឲ្យប្រជាពលរដ្ឋដែលកំពុងរស់នៅខេត្តព្រះសីហនុមានទំនុកចិត្ត និងមានភាពកក់ក្តៅពីមន្ត្រីជំនាញដូចម្តេច?”។[33]

ដោយមានការចោទសួរពីសាធារណៈជនជាច្រើន ចំពោះការបើកការដ្ឋានសាងសង់បុរីផ្ទះល្វែងមួយស្ថិតក្នុងក្រុងព្រះសីហនុ តែពុំមានច្បាប់សាងសង់ត្រឹមត្រូវដែលម្ចាស់គម្រោងមានតួនាទីជានាយការិយាល័យបង្ការ និងបង្ក្រាបអគ្គិភ័យនៃស្នងការដ្ឋាននគរបាល ខេត្តព្រះសីហនុ។[34] ឆ្លើយតបទៅនឹងបញ្ហានេះប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោ ដីខេត្តព្រះសីហនុបានឲ្យដឹងថា បុរីសាងសង់ផ្ទះល្វែងនោះពិតជាមិនលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ត្រឹមត្រូវពិតមែន ហើយលោកក៏បានស្នើទៅថ្នាក់លើដើម្បីសុំកិច្ចអន្តរាគមន៍ ប៉ុន្តែមិនទាន់ទទួលបានការឆ្លើយតបទេ។[35]ជុំវិញរឿងហេតុនេះ អាចសន្និដ្ឋានបានថាក្រុងព្រះសីហនុពេលបច្ចុប្បន្នកំពុងតែកើតមានអសមភាពក្នុងអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។

៣.២.២. ការតាមដានរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច

ការគ្រប់គ្រងនូវគោលនយោបាយនីមួយៗរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ត្រូវបានបែងចែកដាច់ដោយឡែកពីគ្នាទៅឲ្យអជ្ញាធរមានជំនាញ។ សម្រាប់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាគោលស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ រដ្ឋបាលរាជធានី និងរដ្ឋបាលខេត្តមាននាទីគ្រប់គ្រងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់កម្រិតទាប សម្រាប់សំណង់នៅក្នុងដែនដីដែលជាសមត្ថកិច្ចរបស់ខ្លួន ដោយលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់កម្រិតខ្ពស់ស្ថិតនៅក្រោមអំណាចរបស់គណៈកម្មាធិការជាតិរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដែលជាអង្គភាពចំណុះក្រោមក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ សម្រាប់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ក្រុងព្រះសីហនុក៏ដូចគ្នា គឺលិខិតខ្លះគ្រប់គ្រងដោយ រដ្ឋបាលខេត្ត និងលិខិតខ្លះទៀតដោយគណៈកម្មាធិការជាតិរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។

ការតាមដានរបស់អជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចមានសារៈសំខាន់ណាស់ ក្នុងការធ្វើឲ្យផែនការ និងគោលនយោបាយដែលបានដាក់មកអនុវត្តឲ្យមានភាពរលូន និងជោគជ័យ។ ការដាក់គោល

[33] ដែន អយុធ្យា, សង្គមស៊ីវិលនិងពលរដ្ឋចោទរដ្ឋបាលសីហនុថាអនុវត្តច្បាប់សំណង់មិនស្មើភាព, *វិទ្យុអាស៊ីសេរី,* ២០១៧ សីហា ២៥។

[34] ដែន អយុធ្យា, សង្គមស៊ីវិលនិងពលរដ្ឋចោទរដ្ឋបាលសីហនុថាអនុវត្តច្បាប់សំណង់មិនស្មើភាព, *វិទ្យុអាស៊ីសេរី,* ២០១៧ សីហា ២៥។

[35] នួន ប៉ុក, បទសម្ភាសដោយ ដែន អយុធ្យា, *វិទ្យុអាស៊ីសេរី,* ២០១៧ សីហា ២៥។

នយោបាយ ហើយគ្មានអ្នកតាមដាន និងត្រួតពិនិត្យ គឺគោលនយោបាយនោះនឹងមិនអាចប្រព្រឹត្ត ទៅដោយល្អបានទេ ពីព្រោះថាទោះបីជាអនុវត្ត ឬមិនអនុវត្ត ក៏នឹងគ្មានអជ្ញាធរណាមួយចូលមក ខ្វល់ខ្វាយឡើយ។ សម្រាប់ក្រុងព្រះសីហនុកាលពីពេលថ្មីៗនេះ មានសំណង់សណ្ឋាគារមួយកន្លែង ត្រូវបានផ្អាក និងរុះរើជាបន្ទាន់ដោយសារសំណង់នោះសាងសង់ដោយគ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាង សង់ ហើយរំលោភលើដីចំណីឆ្នេរសមុទ្រដែលជាដីសាធារណៈ និងប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថានយ៉ាង ធ្ងន់ធ្ងរ ។[36]

ភ្ញៀវទេសចរណ៍ជាតិ និងពលរដ្ឋខេត្តព្រះសីហនុក៏បានសំណូមពរដល់រាជរដ្ឋាភិបាលជាន់ខ្ពស់ នៃប្រទេសកម្ពុជាឲ្យជួយអន្តរាគមន៍ បិទការដ្ឋានសំណង់ធំៗផ្សេងជាច្រើនទៀត ដែលគ្មានលិខិត អនុញ្ញាតសាងសង់ និងសង់រំលោភដីចំណីឆ្នេរ ហើយប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថានឆ្នេរសមុទ្រដែលកំពុងតែ ធ្វើសកម្មភាពសាងសង់ទាំងអស់នោះ។[37] បញ្ហាទាំងនេះកើតឡើងបណ្តាលមកពីកំសោយនៃការតាម ដានរបស់អ្នកមានសមត្ថកិច្ច។

៣.២.៣. វិវាទទាក់ទងនឹងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

ការកើតឡើងនូវវិវាទជារឿងធម្មតាប៉ុននោះ។ ចំពោះសំណង់ក៏ដូចគ្នាទម្រាំសម្រេចបានជា សមិទ្ធផលបានឆ្លងកាត់បញ្ហាជាច្រើន អាចជាបញ្ហាបច្ចេកទេស បញ្ហាហិរញ្ញវត្ថុ ឬបញ្ហាគតិយុត្ត។ បញ្ហាដែលកើតឡើងអាចមានទំហំតូច ឬធំ ចំពោះបញ្ហាគតិយុត្តក៏ដូចគ្នា ហើយក៏មានសំណង់ខ្លះ ដោយសារគ្មានគោរពនូវបទដ្ឋានគតិយុត្តត្រឹមត្រូវទើបបង្កមានបទល្មើស ផ្តល់ផលប៉ះពាល់រំខាន ដល់អ្នកជិតខាង ប្តឹងផ្តល់ឡើងដល់តុលាការទៀតផង។

៣.២.៣.១. បណ្តឹងទប់ស្កាត់ការងារសាងសង់

បណ្តឹងនេះកើតឡើង ដោយសារម្ចាស់សំណង់សង់អគារដោយមិនមានលិខិតអនុញ្ញាត សាងសង់ ឬក៏កំពុងដំណើរការសុំផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។ ហើយកត្តាដែលពាក់ព័ន្ធនឹង ពាក្យ បណ្តឹងនេះ ភាគច្រើនកើតឡើងមានដូចជា ការប្តឹងអំពី ដីឡូត៍ ការហាមមិនឲ្យសាងសង់ បន្ថែមជាន់ ឬការសង់ជាប់នឹងព្រំដែន ដែលខុសពីការកំណត់។ ការកំណត់កម្ពស់នៃសំណង់ មិនឲ្យ

[36] រដ្ឋបាលខេត្តព្រះសីហនុ ខេត្តព្រះសីហនុ, *កម្មវត្ថុស្តីពីការបញ្ឈប់ជាបន្ទាន់នូវគម្រោងសាងសង់សំណង់គ្រប់ប្រភេទ ដោយគ្មានច្បាប់អនុញ្ញាតសាងសង់ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅផ្លូវអូរឈើទាល សង្កាត់លេខ៤ ក្រុងព្រះសីហនុ ខេត្តព្រះ សីហនុ, លេខ០០៨/១៨លស.កសន* (ក្រុងព្រះសីហនុ៖ ០២ មីនា ២០១៨)។

[37] ជនអនាមិក, "រដ្ឋបាលក្រុងព្រះសីហនុ បញ្ឈប់ការដ្ឋានសាងសង់លំដាប់ផ្កាយប្រាំ សង់ជាប់ឆ្នេរអូរឈើទាល", CEN, ៣ មិនា ២០១៨។

ខ្ពស់ជាងផ្ទះអ្នកនៅជាប់ព្រំជាមួយគ្នាជាដើម [38] ។ ជាក់ស្តែងរដ្ឋបាលក្រុងព្រះសីហនុ បានធ្វើកំណត់ហេតុផ្អាកការដ្ឋានមួយកន្លែងដែលសាងសង់អគារ សណ្ឋាគារកម្ពស់ ៨ជាន់លើដីឡូត៍លេខ ១៦០៩ ស្ថិត នៅភូមិ ៤ សង្កាត់លេខ ៤ ក្រុងព្រះសីហនុជាបណ្តោះអាសន្ន ដោយសារតែបានកាយដីចូលព្រំ របស់ភាគីម្ខាងទៀតជិតមួយម៉ែត្រ និងពុំទាន់មានច្បាប់អនុញ្ញាតនៅឡើយ។ ក្នុងពាក្យបណ្តឹងរបស់ស្ត្រីវ័យ ៤២ឆ្នាំ ម្នាក់ រស់នៅរាជធានីភ្នំពេញ បានសុំឲ្យលោកអភិបាលក្រុងព្រះសីហនុអន្តរាគមន៍ទប់ស្កាត់ និងបញ្ឈប់ការរំលោភបំពានចូលដីកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅភូមិ៤ សង្កាត់លេខ៤ ក្រុងព្រះសីហនុ ពីបុគ្គលមួយក្រុម។ រដ្ឋបាលក្រុងព្រះសីហនុបានបើកកិច្ច-ប្រជុំសម្របសម្រួលដោះស្រាយទំនាស់ជាន់ព្រំ ដោយការសាងសង់សំណង់នៅភូមិ៤ សង្កាត់៤ មានលោកអភិបាលក្រុងព្រះសីហនុ និងលោកអភិបាលរងក្រុងព្រះសីហនុ មន្ត្រីសាលាក្រុង និងតំណាងភាគីទាំង ២ ចូលរួមផងដែរតែមិន បានធ្វើកំណត់ហេតុទេ ពោលគឺនិយាយតែមាត់ប៉ុណ្ណោះ ។[39]

៣.២.៣.២. បណ្តឹងទាស់ការសាងសង់

បណ្តឹងនេះ កើតឡើងនៅពេលដែលការដ្ឋានចាប់ដំណើរការ និងកំពុងការសាងសង់ បង្កចំណែកមាន ការប៉ះពាល់ដល់អ្នកជិតខាងធ្វើឲ្យប្រេះស្រាំផ្នែកណាមួយនៃអគារ (ជញ្ជាំង សសរ ធ្នឹម និងពិដានជាដើម)។ ហើយបណ្តឹងនេះក៏មានស្ថានភាពពាក់ព័ន្ធមួយចំនួនទៀត ដែលមានដូចជាការប្តឹងអំពីការបុកគ្រឹះធ្វើចំណែកមានការប្រេះស្រាំ សំណង់អគារគ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ធ្វើការសាងសង់ប៉ះពាល់ទៅដល់ដីសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ជាលក្ខណៈ សម្ហូហភាព ឬគៀននឹងព្រំអ្នកជិតខាង ឬសាងសង់លើទីធ្លាសាធារណៈ និងការសាងសង់ បន្ថែមជាដើម ឬក៏សំណង់ដែលសង់ផ្ទុយ ពីលិខិតដែលបានអនុញ្ញាត គឺពួកគេអាចប្តឹងពីការសាងសង់ចូលក្នុងផ្លាគម្លាត និងលយចូលលើផ្លូវ ឬច្រកផ្លូវសាធារណៈថែមទាំងអាចប្តឹងពាក់ព័ន្ធ នឹងការចោះប្រហោងបង្អួច ចោះប្រ-ហោងខ្យល់ លើជញ្ជាំងជាប់ព្រំ ឬប៉ះពាល់ដល់គ្រឹះ ដែលជាទម្ររបស់ជញ្ជាំង ឬសសរជាប់ព្រំ និងការសាងសង់ លើសជាន់ផងដែរ។[40]

---

[38] អ៊ុន សកក្កដា. " នីតិនគរូបនីយវិទ្យា" (មេរៀនថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រឆ្នាំទី ៤, មហាវិទ្យាល័យនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ២០១៨), ២២០។

[39] សរិទ្ធ, "រដ្ឋបាលក្រុងព្រះសីហនុផ្អាក តែរដ្ឋបាលខេត្តព្រះសីហនុអនុញ្ញាត ឲ្យសំណង់សណ្ឋាគារខុសច្បាប់បន្ត សកម្មភាព", រស្មីកម្ពុជា, ២០ ធ្នូ ២០១៧។

[40] អ៊ុន សកក្កដា. "នីតិនគរូបនីយវិទ្យា" (មេរៀនថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រឆ្នាំទី ៤, មហាវិទ្យាល័យនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ២០១៨), ២២១។

រដ្ឋបាលខេត្តព្រះសីហនុ បានចេញលិខិតចុះថ្ងៃទី ២ ខែមករា ឆ្នាំ ២០១៨ មានចុះហត្ថលេខា និងបោះត្រា ដោយលោកអភិបាលខេត្តព្រះសីហនុ ជម្រាបជូនលោកស្រី ដែលជាម្ចាស់របង ឬសំណង់នានា នៅតំបន់អភិវឌ្ឍន៍ពយកំពេញ ស្ថិតក្នុងភូមិ ១ សង្កាត់លេខ ៣ ក្រុងព្រះសីហនុ ខេត្តព្រះសីហនុ។ លិខិតរដ្ឋបាលខេត្តព្រះសីហនុ មានបោះត្រា និងចុះហត្ថលេខាដោយបង្ហាញថា ដើម្បីឲ្យដំណើរការ នៃការបើកផ្លូវមានភាពរលូន រដ្ឋបាលខេត្តព្រះសីហនុ បានស្នើលោក លោកស្រី ធ្វើការ រុះរើរបង និងសំណង់នានា ដែលចូលមកចំណុចនិយាមកា ទៅតាមស្នាមគំនូសពណ៌ក្រហម ដែលមន្ត្រីជំនាញបានបាញ់ថ្នាំជាសម្គាល់ ដោយទុករយៈ ១៥ ថ្ងៃ ឲ្យធ្វើការរុះរើរបង ឬសំណង់នានា ដោយខ្លួនឯង។ ប៉ុន្តែបើក្នុងករណីម្ចាស់របង ឬសំណង់នានាមិនរុះរើដោយខ្លួនឯង តាមរយៈពេលកំណត់ទេ រដ្ឋបាលខេត្តព្រះសីហនុ នឹងចាត់កម្លាំងរុះរើរបង ឬសំណង់នានាទាំងនោះចោលដោយមិនទទួលខុសត្រូវ ចំពោះរាល់ ការខូចខាតនោះទេ។[41]

៣.២.៣.៣. សំណង់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

យោងតាមរបាយការណ៍ពីសាលាខេត្តក្រុងព្រះសីហនុបានឲ្យដឹងថា បច្ចុប្បន្ននេះអគារ មានកម្ពស់ចាប់ពី ៥ ជាន់ឡើងទៅមានប្រមាណ ២០០ អគារ និងកំពុងកើនឡើងបន្ថែមទៀត[42]។ ក្នុងនោះដែលនាយកប្រតិបត្តិក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យ ស៊ីអិលរៀលធីបានថ្លែងដឹងថា សំណង់ខុសច្បាប់ភាគច្រើនកើតឡើងពីការសង់លំនៅឋានគ្រួសារ ដែលពួកគាត់មិនសូវយល់ដឹងពីច្បាប់នៃការសាងសង់។ [43] ក្រៅពីប្រជាពលរដ្ឋសាងសង់លំនៅឋានគ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ កន្លងមកគេក៏សង្កេតឃើញមាន គម្រោងសាងសង់ធំៗមួយចំនួន សង់សំណង់អគារដោយគ្មានលិខិតអនុញ្ញាតផងដែរ ដោយអាងមានលុយ និងអំណាច ហើយការសាងសង់នោះ ទៀតសោត អាចនឹងរំលោភដីសាធារណៈទៀតផង។ ជាមួយគ្នានេះផងដែរ អគ្គនាយកក្រុមហ៊ុន Key Real Estate បានមានប្រសាសន៍ថា ការសង់អគារ ឬលំនៅឋាន គ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់គឺ បង្កហានិភ័យខ្លាំង

[41] ដែន សីមា, "អភិបាលខេត្តព្រះសីហនុព្រមានអនុវត្តច្បាប់ចំពោះបុគ្គលមិនសហការបើកពង្រីកផ្លូវតំបន់ពយកំពេញដើម្បីអភិវឌ្ឍឆ្នេរ សមុទ្រថ្មី បំរើវិស័យទេសចរណ៍", CEN, ២០ ធ្នូ ២០១៧ ។

[42] របាយការណ៍ប្រចាំឆ្នាំរបស់សាលាក្រុងព្រះសីហនុ ។

[43] ដែន ចែងចាំង, "សំណង់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាផ្នែកមួយប៉ះពាល់ដល់ការអភិវឌ្ឍក្រុង", Propertyarea, ២១ ធ្នូ ២០១៧។

ណាស់សម្រាប់វិស័យនេះ ដែលធ្វើឲ្យខូចសោភ័ណភាពក្រុង សំណង់មិនមានគុណភាព ប៉ះពាល់សណ្តាប់ធ្នាប់ និងទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈ។[44]

សម្រាប់ខេត្តព្រះសីហនុទាំងមូល សំណង់មិនមានលិខិតអនុញ្ញាតមានរហូតទៅដល់ ៩២ គម្រោង រយៈពេលពីខែមករា មកដល់ខែមិថុនា ដែលក្នុងនោះមានថ្នាក់ក្រុង ២០ គម្រោង ខេត្ត ៦៣ គម្រោង និងក្រសួងចំនួន ៩ គម្រោងផងដែរ។[45] សំណង់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ក្នុងក្រុងព្រះសីហនុនេះមានការកើនឡើង ៣៧ គម្រោងធៀបជាមួយឆ្នាំ ២០១៧។[46] សំណង់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាតនេះមានប្រមាណ ៣៨% លើសពី ១ ភាគ ៣ នៃសំណង់ទាំងអស់ដែលកំពុងសាងសង់ក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ ដែលមានទីតាំងសុទ្ធសឹងក្នុងក្រុងព្រះសីហនុទាំងអស់។[47] ប្រជាពលរដ្ឋបានស្នើសុំស្ថាប័នជំនាញគួរតែមានវិធានការយ៉ាងតឹងរឹងទៅលើម្ចាស់សំណង់ដែលគ្មានច្បាប់ទាំងនោះ ដើម្បីធ្វើយ៉ាងណា ឲ្យការអភិវឌ្ឍវិស័យសំណង់នៅកម្ពុជាមាននិរន្តភាព និង សោភ័ណភាព។[48]

---

[44] ដែន ចែងចាំង, "សំណង់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាផ្នែកមួយប៉ះពាល់ដល់ការអភិវឌ្ឍក្រុង", Propertyarea, ២១ ធ្នូ ២០១៧។

[45] ទីចាត់ការអន្តរវិស័យ, រដ្ឋបាលខេត្តព្រះសីហនុ, *សម្រង់ទិន្នន័យមានច្បាប់ និងអត់ច្បាប់ ឆ្នាំ២០១៧ និង ឆ្នាំ២០១៨។*

[46] ទីចាត់ការអន្តរវិស័យ, រដ្ឋបាលខេត្តព្រះសីហនុ, *សម្រង់ទិន្នន័យមានច្បាប់ និងអត់ច្បាប់ ឆ្នាំ២០១៧ និង ឆ្នាំ២០១៨។*

[47] ទីចាត់ការអន្តរវិស័យ, រដ្ឋបាលខេត្តព្រះសីហនុ, *សម្រង់ទិន្នន័យមានច្បាប់ និងអត់ច្បាប់ ឆ្នាំ២០១៧ និង ឆ្នាំ២០១៨។*

[48] ដែន ចែងចាំង, "សំណង់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាផ្នែកមួយប៉ះពាល់ដល់ការអភិវឌ្ឍក្រុង", Propertyarea, ២1 ធ្នូ ២០១៧។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

យោងតាមរយៈពេលនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវខាងលើ អំពីការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ផ្តោតសំខាន់ក្រុបខណ្ឌក្រុងព្រះសីហនុរួចមក គុណសម្បត្តិ និងផលវិជ្ជមាននៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ជាច្រើនបានស្តែងចេញសម្រាប់បង្ហាញឲ្យប្រជាពលរដ្ឋទូទៅ និងក្រុមអ្នកសិក្សាពីផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ពិសេសពាក់ព័ន្ធនឹងនគរូបនីយកម្មឲ្យបានដឹង និងស្វែងយល់។ កម្រិតយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់ក្នុងការសម្រេចគោលនយោបាយអ្វីមួយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល។ ការយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋនេះ ក៏ជាបញ្ហាប្រឈមដ៏ធំមួយសម្រាប់ការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នៅក្រុងព្រះសីហនុផងដែរ។ សំណង់លំនៅឋានក្នុងក្រុងព្រះសីហនុភាគច្រើនគ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ទេ ដោយសារតែការខ្វះចំណេះដឹងនេះ។ វាក៏បានផ្តល់ផលអវិជ្ជមានចំពោះប្រជាពលរដ្ឋជាម្ចាស់សំណង់ និងចំពោះផលប្រយោជន៍សារធារណៈ អំពីការមិនសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ដែលបានបង្ហាញក្នុងអត្ថបទសារណានេះដែរ និងអាចឲ្យគ្រប់ភាគីពាក់ព័ន្ធ រួមទាំងអ្នកសិក្សាគ្រប់រូបបន្តយកចិត្តទុកដាក់ពីបញ្ហានេះ។

អសមភាព និងការតាមដានរបស់អជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចក៏ជាផលវិបាកដែលធ្វើឲ្យការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ឲ្យគ្មានប្រសិទ្ធភាពដែរ។ ប្រជាពលរដ្ឋនឹងឈប់ខ្វល់ខ្វាយពីអ្វីដែលច្បាប់បានចែង ព្រោះថាអ្នកមានទ្រព្យ មានអំណាចមិនគោរពផង អ៊ីចឹងយើងគ្រាន់ជាប្រជាពលរដ្ឋធម្មតាមិនចាំបាច់គោរពក៏បានដែរ។ អជ្ញាធរមិនតាមដាន និងខ្វល់ខ្វាយពីអ្វីដែលដាក់ឲ្យអនុវត្តផង ដូច្នេះទោះបីជាគោរព ឬមិនគោរពក៏គ្មានអ្វីកើតឡើងដែរ។ លើសពីនេះការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ មិនមានតម្លាភាព និងការយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋនៅមានភាពទន់ខ្សោយ ក៏បានបង្កឲ្យមានផលអវិជ្ជមានដល់បុគ្គលម្ចាស់សំណង់ បាត់បង់សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ក៏ដូចជាខូចសោភ័ណភាពរបស់សង្គមជាតិផងដែរ។ បញ្ហាប្រឈមទាំងអស់នេះហើយដែលធ្វើឲ្យសំណង់គ្មានច្បាប់នៅក្រុងព្រះសីហនុមានការកើនឡើង។

អនុសាសន៍

ជាការពិតណាស់ ការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ពិតជាបានរួមចំណែកក្នុងការរៀបចំសណ្តាប់ធ្នាប់សំណង់អគារ និងផ្តល់ផលប្រយោជន៍ជាច្រើនដល់ប្រជាពលរដ្ឋ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន និងអាជ្ញាធរថ្នាក់ជាតិ រួមទាំងរាជរដ្ឋាភិបាលយ៉ាងច្រើន។ ដូច្នេះស្ថាប័នជំនាញ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច គួរតែបន្តខិតខំប្រឹងប្រែងធ្វើការងារ ក្នុងការផ្តល់នូវលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដល់ប្រជាពលរដ្ឋ ដែលជាម្ចាស់សំណើ និងម្ចាស់អគារ។ មិនតែប៉ុណ្ណោះរាជរដ្ឋាភិបាល ជាពិសេស ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ គួរតែជម្រុញ និងបង្កើនការផ្សព្វផ្សាយអំពី លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ឲ្យបានកាន់តែច្រើន និងទូលំទូលាយតាមគ្រប់បណ្តាញផ្សព្វផ្សាយនានាទាំងរបស់រដ្ឋ និងឯកជនព្រមទាំងបណ្តាញផ្សព្វផ្សាយសង្គមផងដែរ។

លើសនេះទៅទៀត រាជរដ្ឋាភិបាលថ្នាក់ជាតិគួរធ្វើយ៉ាងណាព្យាយាម ឬដាក់វិធានការលុបបំបាត់ រាល់ការអនុវត្តច្បាប់ដែលគ្មានតម្លាភាព និងមិនស្មើភាពចំពោះប្រជាពលរដ្ឋ និងអ្នកមានមុខងារធំដុំ ឬអ្នកមានប្រាក់ ពីសំណាក់អជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ក៏ដូចជាពីសំណាក់អជ្ញាធរនៅតាមមូលដ្ឋានផងដែរ។ អនុវត្តដោយសមភាពដើម្បីបង្កើនទំនុកចិត្តពីសំណាក់ប្រជាពលរដ្ឋ សម្រាប់ឲ្យពួកគាត់កាន់តែមានជំនឿលើការអនុវត្តច្បាប់ ពិសេសការអនុវត្តលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងជម្រុញទឹកចិត្តពួកគាត់ឲ្យកាន់តែចូលរួមក្នុងការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ឲ្យបានកាន់តែច្រើន និងគ្រប់ៗគ្នានៅពេលដែលមានការសាងសង់។

គន្ថនិទ្ទេស

ច្បាប់និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត

ច្បាប់ស្តីពីតំបន់ការពារធម្មជាតិ, លេខនស/រកម/០២០៨/០០៧, ១៨ មករា ២០០៨។

អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ.បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧។

ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីសោហ៊ុយលើសេវាសំណង់, លេខ ០៣៣ សហវ.ប្រក, ១២ មករា ២០០៦។

ប្រកាសស្តីពីគោលការណ៍នាំអនុវត្តអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច, លេខ២០០ដនស/ប្រក, ១៩ វិច្ឆិកា ២០០៣។

សេចក្តីណែនាំស្តីពីការរៀបចំ និងត្រួតពិនិត្យសំណុំឯកសារសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់សម្រាប់មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់និងសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង, លេខ០១សណន, ២៨ កុម្ភៈ ២០០៦។

សេចក្តីសម្រេចស្តីពីនីតិវិធីលម្អិតនៃការរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ, លេខ០៤០សសរ, ២២ កក្កដា ២០១៨។

សៀវភៅ និងឯកសារផ្សេងៗ

ការិយាល័យសំណង់, មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ, *"ស្ថិតិសំណង់ខ្ពស់ៗក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ,"* ១០ មករា ២០១៨។

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់. *របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលនៃការអនុវត្តការងារឆ្នាំ ២០១៧ និងលើកទិសដៅការងារឆ្នាំ ២០១៨.* លេខ០០២ដនស/អរប/នរប/របា. ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងរៀបចំដែលដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់, ១២ មករា ២០១៨។

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ, *ថវិកាសង្ខេប ឆ្នាំ ២០១៨*។

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ. (២០១៨).*ការវាយតម្លៃកំណើនសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាក្នុងឆ្នាំ ២០១៧* .ដកស្រង់ចេញពី www.mef.gov.kh ថ្ងៃទី ១០ កក្កដា ២០១៨។

ជៀប សុធារី, បទសម្ភាសន៍ដោយ ដែន អយុធ្យា, *វិទ្យុអាស៊ីសេរី,* ២០១៧ សីហា ២៥។

ដែន ចែងចាំង, *សំណង់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាផ្នែកមួយប៉ះពាល់ដល់ការអភិវឌ្ឍក្រុង.* Propertyarea, ២1 ធ្នូ ២០១៧, ដកស្រង់ចេញពី www.propertyarea.asia.com។

ដែន សីមា, *អភិបាលខេត្តព្រះសីហនុព្រមានអនុវត្តច្បាប់ចំពោះបុគ្គលមិនសហការបើកពង្រីកផ្លូវតំបន់ពយកំពេញដើម្បីអភិវឌ្ឍឆ្នេរ សមុទ្រថ្មី បំរើវិស័យទេសចរណ៍*, ២0 ធ្នូ ២០១៧, ដកស្រង់ចេញពី www.cen.com.kh។

ដែន ស៊ីរម៉េង. *រដ្ឋាភិបាលនឹងរៀបចំខេត្តព្រះសីហនុជាតំបន់ឧស្សាហកម្ម.* ភ្នំពេញប៉ុស្តិ៍, ២០ សីហា ២០១៥. ដកស្រង់ចេញពី www.postkhmer.com ថ្ងៃទី 02 កក្កដា ២០១៨។

ដែន អយុធ្យា, សង្គមស៊ីវិលនិងពលរដ្ឋចោទរដ្ឋបាលសីហនុថាអនុវត្តច្បាប់សំណង់មិនស្មើភាព, *វិទ្យុអាស៊ីសេរី,* ២០១៧ សីហា ២៥។

ទីចាត់ការអន្តរវិស័យ, រដ្ឋបាលខេត្តព្រះសីហនុ, "សម្រង់ទិន្នន័យមានច្បាប់ និងអត់ច្បាប់ ឆ្នាំ២០១៧ និងឆ្នាំ២០១៨." គ្មានការបរិច្ឆេទ។

នួន ប៉ុក, បទសម្ភាសន៍ដោយ ដែន អយុធ្យា, *វិទ្យុអាស៊ីសេរី,* ២០១៧ សីហា ២៥។

ហាប់ ផល្លី, វាយឡើងវិញ. *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម.* ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥។

រដ្ឋបាលខេត្តព្រះសីហនុ ខេត្តព្រះសីហនុ, *កម្មវត្ថុស្តីពីការបញ្ឈប់ជាបន្ទាន់នូវគម្រោងសាងសង់សំណង់គ្រប់ប្រភេទដោយគ្មានច្បាប់អនុញ្ញាតសាងសង់ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅផ្លូវអូរឈើទាល សង្កាត់លេខ៤ ក្រុងព្រះសីហនុ ខេត្តព្រះសីហនុ, លេខ០០៨/១៨លស.កសន* (ក្រុងព្រះសីហនុ៖ ០២ មីនា ២០១៨)។

អន ស្រស់. *របាយការណ៍សំណង់អគារខ្ពស់ ចាប់ពី ៨ ជាន់ឡើងទៅ.* ខេត្តព្រះសីហនុ៖ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី ខេត្តព្រះសីហនុ, ២១ ឧសភា ២០១៨។

អ៊ុន សកក្កដា. "នីតិនគរូបនីយវិទ្យា." មេរៀនសម្រាប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រឆ្នាំទី៤, មហាវិទ្យាល័យនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ២០១៨ ។

អ្នកនិពន្ធអនាមិក. *គោលនយោបាយជាតិស្តីពីប្រព័ន្ធវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ.* ភ្នំពេញ, ២០០៩។