



**Asia-Pacific
Economic Cooperation**

**APEC 建築師計畫
中華台北監督委員會**

柬埔寨 建築法規

(國家武器外套)

柬埔寨王國

民族宗教君主

柬埔寨王國政府

編號:42 Str.cn

政府令

關於首都及鄉鎮城市化

王國政府

- * 參閱柬埔寨王國憲法。
- * 參閱 2013 年 9 月 24 日簽發的 NS/RKT/0913/903 號王令關於組建柬埔寨王國政府。
- * 參閱 1994 年 7 月 20 日簽發的 02/NS/94 號王令關於宣佈啟用組建與運作內閣事務部法。
- * 參閱 1994 年 8 月 10 日簽發的 04/NS/94 號王令關於宣佈啟用《國土規劃、城市化與建設法》。
- * 參閱 1999 年 6 月 23 日簽發的 NS/RKT/0699/09 號王令關於宣佈啟用成立國土規劃、城市化與建設部法規。
- * 參閱 2001 年 3 月 19 日簽發的 NS/RKT/0301/05 號王令關於宣佈啟用《鄉分區土地管理法》。
- * 參閱 2001 年 8 月 30 日簽發的 NS/RKT/0801/14 號王令關於宣佈啟用《土地法》。
- * 參閱 2008 年 5 月 24 日簽發的 NS/RKT/0508/017 號王令關於宣佈啟用《首都、省、市、縣、區土地管理法》。
- * 參閱 2012 年 5 月 26 日簽發的 NS/RKT/0512/463 號王令關於成立國家級國土規劃與城市化委員會。
- * 參閱 2014 年 3 月 29 日簽發的 NS/RKT/0314/373 號令關於修正於 2012 年 5 月 26 日簽發的 NS/RKT/0512/463 號王令關於成立國家級國土規劃與城市化委員會中的第二條文及第五條文內容。

(簽字和蓋章)

- * 參閱 1998 年 3 月 03 日簽發的 14GNKR.BK 號政府令關於組建與運作公共工程與運輸部。
- * 參閱 1999 年 7 月 20 日簽發的 62GNKR.K 號政府令關於組建與運作國土規、城市化與建設部。
- * 參閱 2005 年 10 月 07 日簽發的 118GNKR.K 號政府令關於國家土地管理規定。
- * 參閱 2009 年 5 月 05 日簽發的 72GNKR.BK 號政府令關於鄉分區土地使用規劃方法。
- * 參閱 2009 年 11 月 23 日簽發的 197GNKR.BK 號政府令關於柬埔寨王國國道與鐵路土地管理法規。
- * 參閱 2012 年 6 月 07 日簽發的 77GNKR.BK 號政府令關於成立首都、省、市、縣、區級國土規劃與城市化委員會。
- * 參閱 2013 年 3 月 18 日簽發的 109GNKR.BK 號政府令關於設定道路名稱或路號與更改道路名稱或路號的程序與手續。
- * 依據國土規劃、城市化與建設部部長提出的申請。

(簽字和蓋章)

決定

第一章

總則

第一條:

此政府令目的為保障:

- * 城市化的質量、效益、持續性及平衡。
- * 在發展、保護與建設工作中,保護公共與私人的權益與利益。
- * 提升文化價值、綠化發展,並參與減緩全球氣候變化現象,同時也加強防範與杜絕自然災害。
- * 關注所有人包括殘疾人士、老年人和兒童的安全、身心健康及提供便利。

第二條:

此政府令為制訂柬埔寨王國的首都、市及鄉鎮城市化目標如下:

- * 具有健康、美化、安全、秩序及舒適的住所、提供就業崗位、學習、娛樂場所及交通便利。
- * 促進經濟社會發展,保護環境、國防、糧食安全及保護文化遺產。提高首都、市及縣會公共設施之修復、開發及維護工作的質量與效力。
- * 根據各地區的地理位置與特徵,促使城市與鄉村的發展與保護工作取得平衡。
- * 明確制訂首都、市及鄉鎮的發展規劃。

第三條:

此政府令的執行範圍包括國家公共用地及國有化企人土地,以及全柬埔寨王國的首都、市及鄉鎮的私人化土地,除了特訂法律規定的特別保護區。

第四條:

此政府令中使用的技術詞語,已在附件中的詞語列單中詳細解釋。

(簽字和蓋章)

第二章 原則

第五條:

城市化工作必須遵守以下原則:

- *必須有相關人士的參與。
- *符合“權力分割”原則。
- *所有決議須遵循級別與雙向化。
- *與各專業單位及當地相關政府合作。
- *以“城市實體規劃”作為發展城市、保護城市、開發土地、發展基礎設施及各類建設的基礎,包括融合工作,確保能夠正確、符合目標、有效、公正、平等及持永性使用土地。

(簽字和蓋章)

第三章 機制責任與義務

第六條:

國家級與基層地方的土地規劃、土地使用藍圖及地使用方案相關機制,如下所述:

- 一、處於國家級的國家級國土規劃與城市化委員會,須帶動與領導國家與地方的土地規劃工作。
- 二、基層或地方級,包含:
 - * 首都級國土規劃與城市化委員會,須帶領規劃首都藍圖與土地使用方案。
 - * 省級國土規劃與城市化委員會,須帶領省內的土地規劃工作。
 - * 市級國土規劃與城市化委員會,須帶領規劃市土地使用藍圖與地使用方案。
 - * 縣級國土規劃與城市化委員會,須帶領縣內的土地使用規劃工作。
 - * 區級國土規劃與城市化委員會,須帶領規劃區級土地使用藍圖。
 - * 鄉、分區級國土規劃與城市化委員會,須帶領鄉、分區的土地使用規劃工作。

上述地方級機制須配合國家級委員會的發展,但保持地方民主化地開展城市實體規劃工作。

第七條:

國家級國土規劃與城市化委員會的機制、責任與義務之規定是根據 2012 年 5 月 26 日簽發的 NS/RKT/0512/463 號王令關於成立國家級國土規劃與城市化委員會,以及 2014 年 3 月 29 日簽發的 NS/RKT/0314/373 號王令關於修正於 2012 年 5 月 26 日簽發的 NS/RKT/0512/463 號王令關於成立國家級國土規劃與城市化委員會中的第二條文及第五條文內容。

(簽字和蓋章)

第八條:

首都、省、市、縣、區級國土規劃與城市化委員會的機制、責任與義務之規定是根據 2012 年 6 月 07 日簽發的 77GNKR.BK 號政府令關於成立首都、省、市、縣、區級國土規劃與城市化委員會。

第九條:

鄉、分區級土地使用規劃的機制、責任、義務及程序之規定是根據 2009 年 5 月 05 日簽發的 72GNKR. BK 號政府令關於鄉分區土地使用與規劃方法。

(簽字和蓋章)

第四章
實體規劃與制定城市實體規劃的程序
第一部分
城市實體規劃

第十條:

城市實體規劃包括有:

- 一、土地使用總規圖。
- 二、土地使用規劃。
- 三、城市化詳規圖。

第十一條:

土地使用總規圖須有最少工作量,如下所示:

- 一、收集與分析數據:應收集與分析具體數據、經濟、社會、環境、人口相關方面的數據,並採納意見。
- 二、確定願景:成考察與確定市、縣、區級的發展與保護願景至少十五(拾伍)年,至於首都級的發展與保護願景至少二十(貳拾)年。
- 三、制定策略:應研究與制定發展與保護策略,以落實下述願景:
 - * 城市發展與保護策略。
 - * 土地使用策略。
 - * 基礎設施發展策略 經濟發展策略。
 - * 社會發展策略。
 - * 保與廢棄物管理策略。
 - * 自然災害防治策略。
- 四、土地使用總規圖的設計圖包括有:
 - 4.1 現狀數據表:
 - * 位置圖。
 - * 土地使用總規圖或土地使用規劃的邊界示意圖。
 - * 人口密度表。

(簽字和蓋章)

- * 確定土地使用類型圖。
- * 主要道路與社區分佈圖。
- * 公共空間與綠色地區分佈圖。
- * 城市擴展規劃圖。
- * 固體廢棄物管理圖。
- * 液體廢棄物管理圖。

4.2 符合願景的未來數據表:

- * 土地使用總規圖或土地使用規劃的邊界示意圖。
- * 人口密度表。
- * 土地使用類型分配圖。
- * 主要道路與社區分佈圖。
- * 公共空間與綠色地區分佈圖。
- * 城市擴展規劃圖。
- * 固體廢棄物管理圖。
- * 液體廢棄物管理圖。

五、落實與開發管理指導書,應按優先排列擬訂的短期、中期與長期計劃書和行動計劃,以及實行與開發、保護與建設管理指導書。

六、附件。

七、所有資料必須制訂為技術報告。

土地使用總規圖必須附上按優先排列擬訂的短期、中期與長期城市發展與保護行動計劃。

首都土地使用總規圖須通過政府令宣佈正式啟用。

城市和鄉鎮土地使用總規圖須通過國家級國土規劃與城市化委員會主席的決議正式啟用。

第十二條:

土地使用計劃須有最少工作量,如下所示:

(簽字和蓋章)

一、收集與分析數據:主要包括具體數據、城市化、土地使用狀況,住宅建築物、經濟、社會、環境、天然資源、地圖和圖片。

二、制定策略:應根據總規制定策略。

三、土地使用總規圖的設計圖範本包括有:

3.1 現狀數據表:

- * 位置圖。
- * 土地使用總規圖或土地使用規劃的邊界示意圖。
- * 人口密度表。
- * 確定土地使用類型圖。
- * 確定土地使用地區圖。
- * 主要基礎設施與公共服務分佈圖。
- * 公共空間與綠色地區分佈圖。
- * 建築物佔地面積與地皮面積比例圖。
- * 土地使用指數表。
- * 固體廢棄物管理圖。
- * 液體廢棄物管理圖。

3.2 未來數據圖:

- * 人口密度表。
- * 土地使用地區分配圖。
- * 主要基礎設施與公共服務分佈圖。
- * 公共空間與綠色地區分佈圖。
- * 土地使用目的示意圖。
- * 建築物佔地面積與地皮面積比例圖。
- * 土地使用指數表。
- * 建築間距距離圖與排序圖。
- * 建築物限高圖。

四、關於使用土地、開發、保護與各類型建築管理規定。

五、資料與附件。

(簽字和蓋章)

首都土地使用總規圖須通過政府令頒佈正式啟用。

城市和鄉鎮土地使用總規圖須通過國家級國土規劃與城市化委員會主席的決議正式啟用。

第十三條:

城市化詳規圖須有最少工作量,如下所示:

一、收集與分析數據:依據土地使用總圖與土地使用計劃的數據。

二、城市化詳規圖應包括:

- * 位置圖。
- * 確定邊界總規圖。
- * 土地使用詳規圖。
- * 道路分佈圖。
- * 公共空間與綠色地區分佈圖。
- * 土地使用指數表。
- * 建築物規劃圖及排序表。
- * 建築物高度限定表。
- * 建築物設計與結構圖。
- * 示意圖或模型。

城市化詳規圖應按照土地使用計劃規定。

第二部分

城市實體規劃擬訂程序

第十四條:

對於首都級土地使用總規圖和土地使用計劃制定程序與過程,首都級國土規劃與城市化委員會須按以下規定執行:

- * 收集、撰寫、編製與分析數據。
- * 制訂關於執行、管理、開發、保護與建築的願景、策略、示意圖、行動計劃與指導性,以及技術報告。

(簽字和蓋章)

- * 籌備諮詢研討會,並邀請相關方參與。
- * 在 60(陸拾)天內,對外公佈土地使用總規圖與土地使用計劃擬訂的最終草核版本,以接受民眾的建議與其他投訴。
- * 須在 30(參拾)個工作日內,統計民眾的意見包括建議,並呈交國家級國土規劃與城市化委員會審批。如在超出上述 30(參拾)無期限後,需要修改最終版本的情況下,須延期最長為 30(參拾)個工作口或按照實際工作量而定。
- * 國家級國土規劃與城市化委員會須在 60(陸拾)個工作日內進行審查與批准。如在超出上述 30(參拾)天期限後,需要修改最終版本的情況下,國家級國土規劃與城市化委員會須按照實際工作量延期。

第十五條:

關於市級土地使用總規圖和土地使用計劃,以及區級土地使用總規圖的制定程序與過程,市、縣、區級國土規劃與城市化委員會須按以下規定執行:

- * 收集、撰寫、編製與分析數據。
- * 制訂關於執行、管理、開發、保護與建築的願景、策略、示意圖、行動計劃與指導書,以及技術報告。
- * 籌備諮詢研討會,並邀請相關方參與。
- * 在 30(參拾)天內,對外公佈土地使用總規圖與土地使用計劃擬訂的最終草按版本,以接受民眾的建議與其他投訴。須在 30(參拾)個工作日內,統計民眾的意見包括建議,並呈交首都、省級國土規劃與城市化委員會審批。如在超出上述 30(參拾) 天期限後,需要修改最終版本的情況下,須延期最長為 30(參拾)個工作日或按照實際工作量而定。
- * 首都、省級國土規劃與城市化委員會須在 60(陸拾)個工作日內進行審查批准。如在超出上述 30(參拾)天期限後,需要修改最終版本的情況下,國家級國土規劃與城市化委員會須按照實際工作量延期。

(簽字和蓋章)

第十六條:

鄉鎮土地使用總規和止使用計劃制定程序與過程,市、縣、區級國土規劃與城市化委員會須按以下規定執行:

- * 收集、撰寫、編製與分析數據。
- * 制訂關於執行、管理、開發、保護與建築的願景、策略、示意圖、行動計劃與指導書,以及技術報告。
- * 籌備諮詢研討會,並邀請相關方參與。
- * 在 30(參拾)天內,對外公佈土地使用總規圖與土地使用計劃擬訂的最終草校版本,以接受民眾的建議與其他投訴。
- * 須在 30(參拾)個工作日內,統計民眾的意見包括建議,並呈交首都、省級國土規劃與城市化委員會審批。如在超出上述 30(參拾)天期限後,需要修改最終版本的情況下,須延期最長為 30(參拾)個工作日或按照實際工作量而定。
- * 首都、省級國土規劃與城市化委員會須在 60(陸拾)個工作日內進行審查與批准。如在超出上述 60(陸拾)天期限後,需要修改最終版本的情況下,國家級國土規劃與城市化委員會須按照實際工作量延期。

鄉鎮土地使用總規圖與土地使用計劃,須通過國家級國土規劃與城市化委員會的決議,並宣佈啟用。

第十七條:

城市土地使用總規圖與土地使用計劃須遵行此政府令中第五條文的原則規定執行。

城市土地使用總圖與土地使用計劃須進行更新,定期記錄城市的發展情況,以便制訂土地使用總規與土地使用計劃草校,可申請每 5(伍年)進行修訂。

城市土地使用總規圖與土地使用計劃的修訂工作須按城市土地使用總視圖和土地使用計劃制定程序與過程規定執行。

為服務公共利益或國家利益需求的情況下,可提前進行修訂城市土地使用總規圖與土地使用計劃。

(簽字和蓋章)

已完成修訂的土地使用總規圖與土地使用計劃,預中請按照新的土地使用總規圖與土地使用計劃規定,通過並正式啟用土地使用總規圖與土地使用計劃。倘若鄉鎮地點處於兩個或多個地方政府的交匯處,這些地方政府應合作籌備這些地區的土地使用總規圖與土地使用計劃。

第十八條:

技術指導與制訂城市土地使用總規圖與土地使用計劃的詳細程序,以及城市化的詳規圖,包括其他投訴的解決措施,應由國家級國土規劃與城市化委員會制定。

(簽字和蓋章)

第五章 土地使用法規

第十九條:

柬埔寨王國城市土地使用計劃體系分為兩種類型,包括:

- 一、建設用地類型。
- 二、限制建設土地類型。

第一部分 建設用地類型

第二十條:

可建設的土地類型應按地區分配,如下:

- 一、住宅區共有 5(伍)種類型:
 - 低樓層的獨立式住宅區(住房、別墅或仿別墅)。
 - 低樓層的連體式住宅區(排屋或連接在一起的住房)。
 - 中等高樓層住宅區。
 - 高樓層住宅區-綜合住宅區。
- 二、商業區共有 2(貳)種類型:
 - 商業區。
 - 綜合商業區。
- 三、工業區共有 3(參)種類型:
 - 工業區。
 - 輕工業區。
 - 綜合工業區。
- 四、綜合區。
- 五、運輸區。
- 六、旅遊區。
- 七、行政與公共服務區。
- 八、公共空間與綠化區。

(簽字和蓋章)

九、文化與宗教區。

十、根據實際地理情況的其他地區。

可建設土地類型的區域分配須由國土規劃、城市化與建設部部長簽發的部長令規定。

第二十一條:

城市內可建設土地類型的地皮最大占地面積與建築物占地面積之比例,應當按如下規定:

一、住宅區:

- | | |
|--------------|---------------|
| - 低樓層的獨立式住宅區 | 不可超過地皮面積的 50% |
| - 低樓層的連體式住宅區 | 不可超過地皮面積的 75% |
| - 中等高樓層的住宅區 | 不可超過地皮面積的 60% |
| - 高樓層住宅區 | 不可超過地皮面積的 60% |
| - 綜合住宅區 | 不可超過地皮面積的 65% |

二、商業區:

- | | |
|---------|---------------|
| - 商業區 | 不可超過地皮面積的 75% |
| - 綜合商業區 | 不可超過地皮面積的 70% |

三、工業區:

- | | |
|---------|---------------|
| - 工業區 | 不可超過地皮面積的 60% |
| - 輕工業區 | 不可超過地皮面積的 60% |
| - 綜合工業區 | 不可超過地皮面積的 60% |

四、綜合區

不可超過地皮面積的 70%

五、運輸區

不可超過地皮面積的 60%

六、旅遊區

不可超過地皮面積的 50%

七、行政與公共服務區

不可超過地皮面積的 60%

八、公共空間與綠化區

不可超過地皮面積的 10%

九、文化與宗教區

不可超過地皮面積的 50%

十、其他地區

不可超過地皮面積的 50%

(簽字和蓋章)

上述建築物占地面積與地皮面積比例,不適用於本政府令頒佈之前,已正式通過土地使用計劃的任何住宅區。為此,當局必須按該土地使用計劃執行。

針對新建築物蓋建在一處擁有一幢或多幢舊樓,且尚無拆遷計劃的土地,那麼建築物占地面積與地皮面積比例的計算方式,必須在新建築物的占地面積上增加舊建築物的面積。

建成後,地皮內剩餘的土地面積須修建公園,公園面積至少為剩餘土地面積的 30%。

除了修建公園,所有申請建設的地皮須按技術規範種植樹木,以增加 城市綠化面積,並參與減少全球氣候變化問題。

除非另有其他法律規定,面積為 150(壹佰伍拾)平方米的地皮, 須種植至少 1(壹)棵樹。如果計算出來的結果含有小數點,種植的數量應以“四捨五入”的方式取用整數。

建築物占地面積與地皮比例的計算與確定,以及建造綠化空間詳規應出國土規劃、城市化與建設部部長簽發的通知規定。

首都、市、縣、區內的建築物地面積與地皮比例圖須按照土地使用規劃總規圖與土地使用計劃的程序,並通過國家級國土規劃與城市化委員會主席的決議並啟用。

第二十二條:

土地使用指數應根據建築物總面積與該建築物位於的地皮平面面積之比而定。

若新建築物蓋建在一處擁有一幢或多幢舊樓的土地上,且尚無拆遷計劃,那麼土地使用指數的計算方式,必須在新建築物的面積上增加舊建築物的面積。

城市內可建設土地類型的土地使用指數上限,規定如下:

一、住宅區:

- | | |
|--------------|----------|
| - 低樓層的獨立式住宅區 | 不可超過 1.5 |
| - 低樓層的連體式住宅區 | 不可超過 1.5 |
| - 中等高樓層的住宅區 | 不可超過 3.0 |

(簽字和蓋章)

- 高樓層住宅區 不可超過 5.0
- 綜合住宅區 不可超過 5.0

二、商業區;

- 商業區 不可超過 12
- 綜合商業區 不可超過 10

三、工業區:

- 工業區 不可超過 3.0
- 輕工業區 不可超過 3.0
- 綜合工業區 不可超過 3.0

四、綜合區 不可超過 10

五、運輸區 不可超過 3.0

六、旅遊區 不可超過 5.0

七、行政與公共服務區 不可超過 5.0

八、公共空間與綠化區 不可超過 0.3

九、文化與宗教區 不可超過 2.0

十、一部份其他地區 不可超過 5.0

國土規劃、城市化與建設部部長簽發的部長令規定土地使用指數。

第二十三條:

為了保障有效地規劃城市實體計劃、城市管理、城市發展、城市基礎設施、擴大城市以及城市的土地使用,至於建築用地類型的最高人口密度規定為每公頃至少 120(壹佰貳拾)人。

第二部分

限制建設的土地類型

第二十四條:

限制建設的土地類型分為以下區域:

(簽字和蓋章)

- 一、農業區。
- 二、森林區。
- 三、水資源區。
- 四、保護區。
- 五、根據實際地理狀況的一部份其他區域。

該地區的開發與建設項目應遵行現有法律規定與程序,要求事先獲得 更改土地類型為建設用地類型批文。

惟有農業區允許蓋建非營業性的私人住宅,也可建設以農業為目的作法、工廠,不必申請更改土地類型為建設用地,除了另有其他法律規定的地區之外。限制建設土地類型由國土規劃、城市化與建設部部長簽發的通知規定。

第二十五條:

建築物占地面積與地皮的最大面積比例,針對城市限制建設土地類型規定為30(參拾)%。

若新建築物蓋建在一處擁有一種或多幢舊樓的土地,且尚無拆遷計劃,那麼建築物占地面積與地皮比例的計算方式,必須增加舊建築物的面積。

地皮內蓋建後剩餘的土地面積須建造公園,其占地面積比例最多為剩餘面積的50%(伍拾)。

面積為100(壹佰)平方米的地皮須種植至少1(壹)棵樹,除非另有其他法律規定。如果計算出來的結果含有小數點,種植的數量應以“四捨五入”的方式取用整數。

第二十六條:

城市限制建設土地類型使用最大指數規定為1.5(壹點伍)。

若新建築物蓋建在一處擁有一種或多種舊樓的土地,且尚無拆遷計劃,那麼建築物占地面積與地皮比例的計算方式,必須增加舊建築物的面積。

(簽字和蓋章)

第三部分

關於建設用地與限制建設用地類型的法律規定

第二十七條:

城市化與建設工作環境由國土規劃、城市化與建設部部長,以及環境部部長簽發的聯合部門通告規定。

第二十八條:

官方公佈的建築物平面總面積,不包含地面建築平面面積、地下建築平面面積僅有柱子,未鋪設牆磚)、樓梯的建築平面面積、屋簷之下 1,80(壹點捌拾)米的空間的建築平面面積,提供照明空間面積、大樓內部的花園以及住宅大樓內提供社區保健服務之建築平面面積。

土地使用指數的計算方式由國土規劃、城市化與建設部部長簽發的通告規定。

首都、市、縣及區內的使用指數表須按照土地使用總規與土地使用計劃的程序制定,並通過國家級國土規劃與城市化委員會主席的決議宣佈啟用。

第二十九條:

若業主申請蓋建的建築物超出本政府令第二十二條規定的土地使用指數最大限額,業主必須事先向國家繳款。因超出土地使用指數最大限額繳交的款項一部份須上繳國家,一部份交國土規劃、城市化與建設部,以及一部份上繳該建築項目所在的地方政府。

上繳國家的款額與資金分配鬚根據財政與經濟部部長與國土規劃、城市化與建設部部長簽發的聯合部門通告規定。

針對上述第一段落所述的申請蓋建的建築物超出土地使用指數最大限額規定,如該申請項目對安全、健康、城市美化、公共秩序、和諧與環境造成不良影響的情況下,將不予以批准。

(簽字和蓋章)

第三十一條:

地皮中的建築物與合法持有的土地界線的距離規定如下:

針對已有距離設計圖的地點,根據土地使用法律規定地皮中的建築物與合法持有的土地界線的距離,符合現有的合法排列圖或按照土地使用計劃中預測未來擴建道路的可能性。

至於未設有距離設計圖的地點,根據土地使用法律規定地皮中的建築物與合法持有的土地界線的距離,須按照以下規定:

一、低樓層

- 前方距離至少為 4(肆)米。必要情況下如在商業區與綜合區,以及建築物無砌牆,僅有支梁,且地面層作為公共行步之用,此距離可限定為最少 2(貳)米
- 後方和兩側的距離至少為 2(貳)米

二、中等高樓層大樓

- 第一類型:建築物高度從第 3 層至 8 層
- 前方距離至少為 4(肆)米。必要情況下如在商業區與綜合區,以及建築物無砌牆,僅有支梁,且地面層作為公共行步之用,此距離可限定為最少 2(貳)米
- 後方和兩側的距離至少為 2(貳)米
- 第二類型:建築物高度從第 9 層至 11 層
- 前方間距距離至少為 5(伍)米。必要情況下如在商業區與綜合區,以及建築物無砌牆,僅有支梁,且地面層作為公共步行之用,此距離可限定為最少 2.5(貳點伍)米
- 後方和兩側的間距距離至少為 2.5(貳點伍)米。

在商業區與綜合區或在公共場所內,必須設置帶有屋頂的走道,其寬度至少為 2(貳)米,以鼓勵步行。

上述規定之外,國土規劃、城市化與建設部部長兼國家級國土規劃與城市化委員會主席簽發的部長令,規定可建設土地類型和限制建設土地類型的地皮之最小間距技術規範。

首都、市、縣、區內的建築物間距設計圖須按土地使用總體規劃圖與土地使用計劃進行倡議規劃與執行使用。

(簽字和蓋章)

第三十二條:

地皮面積的技術規範的設定,為保證城市實體計劃的規劃、城市管理、城市發展、基礎設施的開發及土地開發更美化、有秩序及有效。

針對住宅區的地皮面積規定下限,按以下類型規定:

一、低樓層住宅區:

- 分離式住宅區(別墅或仿別墅)土地面積最少 10mx20m 一連接式住宅(排屋或連在一起的房子)土地面積最少 4x150

二、中等高樓層的住宅區:

- 第一類型(三層至八層) 土地面積最少 15mx25m
- 第二類型(九層至十一層) 土地面積最少 20mx30m

三、高樓層住宅區:

- 第一類型(十二層至十八層)地皮面積從 1500m² 起
- 第二類型(十九層以上)地皮面積從 3000m² 起

上述地皮面積技術規定不適用於已設有面積的地皮,以及面積小於以上規定的土地。

針對其他住宅區、商業區、工業區及農業區的地皮面積技術規定,應 通過國土規劃、城市化與建設部部長的通告規定。

第二十三條:

更改限制建築土地類型為建築用地類型,須通過以下方式進行:

- 王國政府倡導成立新城市或城鎮,以及根據柬埔寨王國地圖中的城市發展計劃。
- 國土規劃、城市化與建設部、國家級國土規劃與城市化委員會的倡導,從專業的角度,以滿足人口增長、經濟發展與社會發展的需求。
- 首都、省政府,以及首都、省級國土規劃與城市化委員會的倡導,根據人口增加的需求,如第二十三條規定中所;建築用地類型的人口密度超過上限。
- 地主或投資者的申請,確實以開發土地為目標,且符合城市化的技術規範。

(簽字和蓋章)

關於申請更改土地類型,從限制建築土地類型改為建築用地類可獲允準,除非申請更改類型的土地有明確的土地使用計劃和公共基礎設施具體計劃,以及取得國土規劃、城市化與建設部與國家級國土規劃與城市化委員會的批准。

- 為申請更改土地使用類型,申請人必須準備發展總規圖,並在建築用地總面積中預留至少 25(貳拾伍)的空間用於修建道路,預留總面積中 10(拾)%土地或人均 10(拾)平方米空間,用於建公共場所與綠色空間。

申請更改土地使用類型如涉及國有土地,必須按現有法律、法規及程序執行。申請更改土地使用類型文件辦理程序和手續由國土規劃、城市化與建設部部長簽發的通告規定。

第三十四條:

地皮中建築物的停車場數量必須足夠,能滿足各類大樓的需求,位置須設在公共道路和公共場所之外。

地皮中建築物的停車場數量最低限度規定如下:

一、住宅大樓包含:

- 分離式住宅(別墅和仿別墅)平面面積 100m^2 必須有一個小停車場
- 連接式住宅屋(排汗和違建在一起的房子)平面面積 120m^2 必須有一個小停車場
- 高級公寓平面面積 100m^2 必須有一個小停車場
- 中級公寓平面面積 120m^2 必須有一個小停車場
- 普通公寓平面面積 150m^2 必須有一個小停車場

二、商業樓包含:

- 餐廳、飲品店和俱樂部平面面積 20m^2 必須有一個小停車場
- 舞池面積 1m^2 必須有一個小停車場
- 超市平面面積 50m^2 必須有一個小停車場
- 市場或商店平面面積 50m^2 必須有一個小停車場
- 其它商業樓平面面積 50m^2 必須有一個小停車場

(簽字和蓋章)

三、工業樓包含:

- 工廠平面面積 50m^2 必須有一個小停車場平面面積 125m^2 必須有一個人停車場
- 私人貨物倉庫平面面積 400m^2 必須有一個小停車場平面面積 2000m^2 必須有一個大停車場

四、教學、教育與體育樓包含:

- 高等教育樓平面面積 100m^2 必須有一個小停車場
- 中學教育樓平面面積 200m^2 必須有一個小停車場
- 小學教育樓平面面積 300m^2 必須有一個小停車場
- 體育中心平面面積 100m^2 必須有一個小停車場

五、保健樓包含:

- 醫院大樓平面面積 100m^2 必須有一個小停車場
- 健身房平面面積 120m^2 必須有一個小停車場

六、歌劇院、會議廳、宴會廳和電影院,包括:

- 歌劇院、電影院、會議廳和宴會廳平面面積 30m^2 必須有一個小停車場平面面積 300m^2 必須有一個大停車場

七、酒店與客棧包括:

- 酒店共 5 間客房必須有一個小停車場共 30 間客房 必須有一個大停車場
- 客棧共 10 間客房 必須有一個小停車場共 30 間客房,必須有一個大停車場

八、公共辦事樓和私人辦公樓包括:

- 行政與辦公樓私人平面面積 100m^2 必須有一個小停車場

九、加油站包括:

- 加油站平面面積 10m^2 必須有一個小停車場以及面積 100m^2 必須有一個大停車場

十、運輸辦公樓包括:

- 運輸辦公樓平面面積 100m^2 必須有一個小停車場以及平面面積 500m^2 必須有一個大停車場

(簽字和蓋章)

十一、其他建築物包括:

- 其他建築物平面面積 150m^2 , 必須有一個小停車場以及平面面積 1500m^2 必須有一個大停車場

上述地皮中建築物的停車場數量規定, 系柬埔寨王國開發與建設中必備的最少停車場數量。至於計算方式, 若結果含有小數點, 應取用結果次位最大值的整數, 即為停車場數量。

針對多功能大樓, 其停車場數量的計算方式必須根據每一項功能的類型, 並相加在一起, 得到整幢大樓的停車場總數量。

公共場所與私人停車場的設置, 應設有供殘疾人士和易受害群族用之停車場。

停車場的規定。

停車場的大小及地皮停車場的技術需要, 須根據國土規劃、城市化與建設部部長簽發的通告進行規定。

至於首都、市及鄉鎮地區的公共停車場的位置及停車場大小規定, 須根據國土規劃、城市化與建設部部長與公共工程與運輸部部長聯合簽發的通告進行規定。

簽發允准建設上述建築物類型的批文必須遵從相關法規, 即第三十二條文中規定的停車場最少數量。

(簽字和蓋章)

第六章

公共基礎設施、提供公共服務之建築物與公共空間

第三十五條:

公共基礎設施、提供公共服務之建築物與公共空間包含如下:

一、公共基礎設施,包括:

- 公共街道
- 公共設施如淨水系統、排污水道系統、排雨水渠、電線、通訊路線等等

固體和液體廢棄物管理系統如垃圾場、垃圾加工廠、污水過濾池等等

一、火災與其他風險管理系統

二、為民眾提供公共服務的建築物,包括:

- 公共行政辦公樓,公共教學大樓、公共醫院
- 公共停車位、公交車停車位、客運巴士停車位、供乘客用之火車站、貨物分配站、碼頭後勤物質供應中心等等。必須分別設有一般人士及殘疾人士的停車位,不可設在步行用途的公共街道上

三、公共空間包括:

- 公園、兒童娛樂場所、運動場所、體育廣場、娛樂廣場

公共基礎設施、提供公共服務之建築物與公共空間的設計,必須分開為一般人士、殘疾人士及易受害群族設計。

執行各開發項目過程中,為公共利益導致私人的合法產權受影響,被充公一部分或全部產權,必須根據《徵用法》執行。

第一部分

關於公共基礎設施

(簽字和蓋章)

第三十六條:

用於建設實體基礎設施的土地面積比例應當占可建設土地類型的百分之25(貳拾伍)。

所有城市開發項目應當按此法規條款實施。

第三十七條:

城市道路網應當按以下分類:

第一類:大道。

第二類:街道。

第三類:小道。

第四類:服務於重要運輸的道路。

第五類:人行道。

第三十八條:

如上述第36條款所述的,一條大道與一條大道,或一條街道與一條街道,或一條路與一條路的間隔距離,以及每條路的寬度,應當符合關於國土規劃的國家政策,以及按另行法規實施。

第三十九條:

具體城市規劃應當建有公共基礎設施、向公眾提供服務的建築和公共空間,以及最小限度的綠色空間,包括道路網、自來水系統、污水排放系統、雨水排放系統、蓄水庫、污水處理池、固本廢料和液體廢料管理系統、消防水管、電力網絡,以及電信網絡。

第四十條:

具體城市規劃應當明確載明有關適應和減少氣候變化影響的計劃,以確定可能易於引發火災和其他風險的地點,確保公共安全、公共衛生、環境、自然資源、文化和民眾生命安全。

(簽字和蓋章)

關於可能引發火災和其他風險的詳細闡述,應當列入具體城市規劃技術報告。

第四十一條:

國土規劃、城市化建設部部長和公共工程與運輸部部長聯合簽發部長令,規定首都城市和鄉鎮道路網絡開發的土地面積。

關於城市運輸基礎設施和公共設施的詳細技術規範,諸如固體廢料管理系統、液體廢料管理系統,以及火災與其他風險管理等,由主管部門、機構制定。

第二部分 公眾服務建築物

第四十二條:

具體城市規劃應當按必要的需求建有足夠的公共服務大樓,如學校、健康中心、行政大樓等,以確保公共服務的有效性和平等性。所有公共服務大樓應當為所有人,包括殘疾人士、老年人等而建。

第四十三條:

為確保教育工作的有效性和平等性,具體城市規劃應當按以下規範建設學校:

- 最遠直徑 500(伍佰)米建有一所幼兒園,或每村至少建有一所幼兒園,或根據具體地理位置和技術規範建設
- 最遠直徑 500(伍佰)米建有一所小學,或每村至少建有一所小學,或根據具體地理位置和技術規範建設
- 最遠直徑 3000(參仟)米建有一所初級中學,或每鄉至少建有一所初級中學,或根據具體地理位置和技術規範建設
- 最近直徑 5000(伍仟)米建有一所高中,或每縣至少建有一所高中,或根據具體地理位置和技術規範建設

(簽字和蓋章)

第四十四條:

關於公共行政大樓、公共健康服務大樓、公共停車場、公共乘客休息站、郵政大樓等的詳細技術規劃主管部門和機構制定。

第三部分
關於公共空間

第四十五條:

在可建設土地類別上的公共空間和綠色空間規劃應當設定 1000(壹仟)用地 1(壹)公頃,或者占可建設土地類別總面積的百分之 5(伍)。公共空間應當為所有人,包括殘疾人士、老年人和喪失能力人士設置基礎設施。

第四十六條:

公共空間和綠色空間包括:

- 1-幼兒園和小學年齡段的兒童樂園和運動場所,其配備安全的設施和工具,並有助於兒童的健康成長和智能發展。該樂園面積可達 2000(貳仟)平方米,並建有安全圍欄,每個樂園之間的最長距離為 1(壹)公里,或者緊靠幼兒園或小學。
- 2-服務於當地社區或各個住宅區內人民,可供他們直接或間接使用的村公園。該公園面積可達 5000(伍仟)平方米,且每個公園之間的最長距離為 2(貳)公里。
- 3-服務於分區和鄰近地區人民,可供他們休息、娛樂、休閒和運動的分區公園,該公園面積可達 5(伍)公頃。
- 4-服務於城市居民,可供他們休息、娛樂、休閒和運動的城市公園。
- 5-該公園面積可達 10(拾)公頃。區域公園系大型公園,可服務於區域或多個城市,旨在維護自然景觀和市容,用於城市居民旅遊露營和休閒。該公園面積可達 50(伍拾)公頃。
- 6-植物園種植綜合植物,用於考察研究、休閒和參觀。民眾喜歡以家庭式,並用上幾乎一天時間到此植物園遊玩、旅遊和休閒。該植物園面積可根據實際地理情況建設。

(簽字和蓋章)

- 7-動物園飼養多種野生動物,用於考察研究、休閒和參觀。民眾喜歡以家庭式到此動物園遊玩、旅遊和休閒。該動物園面積可根據實際地理情況建設。
- 8-道路公園、綠化帶,規劃在公園內和沿路種植樹木,連接城市內綠化帶。綠化帶面積可根據實際地理情況建設。

第四十七條:

在必要情況下,上述 8 類公園面積可以小於規定,但無論如何,其面積工作日應當適用於公眾和社區居民,且在公共空間和綠色空間規劃詳細技術方案內載明。
主管部門或機構制定公共空間和綠色空間規劃技術規範。
柬埔寨於國內的具體城市規劃、城市開發方案和建設應當遵照此法規條款。

(簽字和蓋章)

第七章

城市開發、城市保護和城市建設

第四十八條:

城市應當按建設方案、城市開發方案和城市保護方案推進,旨在確保土地的有效使用與改善,以及公共基礎設施與公共空間的填補和環境美化,確保城市開發和保護的可持續性和一體化。城市開發應當考慮適配住宅的需求,以及在貧困家庭和低收入人群有能力獲得適配住宅與國家和私人經濟需求之間取得平衡。

第四十九條:

城市開發方案包括:

- 1- 土地開發方案
 - 1.1 土地使用類型變更方案。
 - 1.2 地塊縮小方案。
 - 1.3 地塊分割方案。
- 2- 地塊更改方案。
- 3- 城市重新開發方案。
- 4- 新地點開發方案。
- 5- 住宅開發方案。
- 6- 工業園區開發方案。
- 7- 經濟特區開發方案。
- 8- 城市基礎設施開發方案。
- 9- 旅遊區開發方案。
- 10- 土地分配方案。
- 11- 其他開發方案。

城市保護方案包括:

- 1-綠化帶保護方案。
- 2-歷史遺蹟保護方案。
- 3-文化景區保護方案。

(簽字和蓋章)

4-其他保護方案。

第五十條:

城市開發方案包括:

1-地開發方案,以改變土地使用類型、改善重新用地區域為目標進行城市開發,包括合併地塊或分割地塊。方案應當遵循城市化法規,並確保土地使用的最小限度規範、公共基礎設施和公共空間,以及環境、經濟和社會條件。

1-1 土地使用類型更改方案;根據本政府令第 32 條規定,將土地的使用從一種類型改為另一種類型。地塊合併方案:將項目中連在一起的所有地塊進行合併,形成。

1-2 一個用於開發和建設的總體土地使用方案。方案應當符合土地使用和基礎設施法規,確保公共基礎設施、公共空間和公共服務的佈局。

1-3 地塊分割方案:將地塊分割成多個面積更小的地塊,用於建設住宅、商業和工業建築等。方案應當符合土地使用和基礎設施法規,確保公共基礎設施、公共空間和公共服務的佈局。

2-地塊調整方案;在所有地塊主人參與和同意捐贈,以及根據現有的法規提高土地使用效率前提下,對地塊進行重新調整,從而改善公共基礎設施、公共空間和公共服務。

3-城市重新開發方案:在城市某一區域實施,以改善基礎設施與提高土地使用效率和容貌為目標,通過將土地和大樓權益轉為項目中具有同等價值的新大樓覆蓋面積所有權,但應當獲得地主的參與和同意,或者符合法定的城市開發需求。

4-新地點開發方案:按城市開發戰略實施,以彌補人口增長的需求、社會與經濟發展為目標,確保城市的居住、休閒娛樂、就業、安全出行和美觀的功能。

5-住宅開發方案;為確保健康、舒適、美觀與和諧的生活而實施,要求;同區不同功能的土地使用者改為同一功能,避免對當地生活造成影響。

6-工業園區開發方案;為確保工業領域的統一性與和諧性而實施,要求同區不同功能的土地使用者改為同一功能,避免對健康造成影響。

(簽字和蓋章)

- 7-經濟特區開發方案:按於 2005 年 12 月 29 日表決通過的經濟特區建設和管理政府令的精神實施。經濟特區總體規劃和土地使用方案應當最低限度的確保公共基礎設施和公共空間的規範性,同時確保區內基礎設施與現有基礎設施或國家、地區、省、市計劃的一體化。
- 8-新基礎設施開發方案,根據人口增長、社會經濟發展和城市開發戰略而補充實施或新建的公共基礎設施,其應當確保與國家、地區、省、市公共基礎設施的一體化。
- 9-旅遊區開發方案:根據柬埔寨旅遊政策而實施的吸引旅遊領域投資和提高旅遊服務質量的方案。
- 10-土地分配方案:以改善社區人民生活狀況與條件、容貌而實施的方案,使其獲得適宜的住宅、公共基礎設施和公共服務。為了互相分享利益,土地分配方案應當獲得地主和/或社區和投資者的一致同意。
- 11-其他開發方案:為確保居住的健康性、舒適性、容貌與和諧性,根據城市開發需要而補充實施的方案。

第五十一條:

城市保護方案包括:

- 1-綠化帶保護方案:為確保居住環境質量、糧食安全、綠化系統,以及參與遏制氣候變化而實施的方案。
- 2-歷史文化遺產建築保護方案:為維護歷史認同感、城市的變遷和民族利益而實施的方案。
- 3-城市景色保護方案;為維護自然景色,特別是城市某一區域的景色而,實施的方案,旨在提升城市容貌和旅遊魅力。
- 4-文化景點保護方案;為維護國家文化景點而實施的方案,旨在提升文化與旅遊魅力。
- 5-其他保護方案:根據保護城市和周邊地區需要而補充實施的方案,旨在確保居住環境質量、自然景觀、歷史認同感和國家文化。

(簽字和蓋章)

首都、省、市、縣、區應當制定保護方案計劃與戰略,並根據技術原則,對歷史建築、建築成果、地點、景觀和其他保護目標進行登記,以確保城市的可持續發展和明確的身份認同感。

保護技術原則應當由國土規劃、城市化建設部部長和文化藝術部部長,或/和其他相關中央部門部長聯合簽發部長令實施。

第五十二條:

建設方案,包括各類自然人或法人申請在土地上建設,並按建設許可證和其他相關法規實施的方案。

第五十三條: (缺)

第五十四條: (缺)

第五十五條:

國土規劃和城市化建設部部長簽發的部長令,規定城市開發方案、城市保護方案和城市建設工作的相關實施程序。

(簽字和蓋章)

第八章 城市開發、城市保護和城市建設管理

第五十六條:

國土規劃和城市化建設部有職權管理城市化建設工作,以確保城市開發與保護具有效率、質量、可持續、平等、和諧與一體化地展開。

國土規劃和城市化建設部可根據現有法律法規,在需要和能力許可情況下,將城市化建設技術管理工作職權授予首都/省國土規劃、城市化建設與地政廳,和市、縣、區國土規劃、城市化建設與地政局。對於此項工作,國土規劃和城市化建設總局長、建設總局長直接擔任國土規劃與城市化建設總的參謀。

首都/省國土規劃、城市化建設與地政廳,和市、縣、區國土規劃、城市化建設與地政局,應當處於首都市長、省長與市長、縣長、區長的協調之下。

第五十七條:

為確保國土規劃與城市化建設技術管理工作的開展以及作為合法性基礎,所有不動產開發項目必須事先向國土規劃和城市化建設部,和/或其他主管部門、單位申請許可證。必須擁有許可證的不動產開發包括:

- 1-新建建築、重新建設、在現在大樓擴建和增建、變更大樓功能、變更大樓規模、增加建築面積,以及更改、修復和拆建現有大樓外貌。
- 2-建設或變更易引發火災的大樓規模,如:存放油罐、石化產品存放處、易燃品生產車間等。
- 3-以商業目的安裝廣告牌、安裝電視和電信基站,以及地上或大樓結構建設。
- 4-土地開發(變更土地原有結構、填土、挖土、地塊合併、地塊分割、用地類型變更,以及土地使用區域功能變更等)。
- 5-本政府令第 7 章所列的土地開發方案。
- 6-其他規範性變更,包括延長已到期的許可證、許可證轉讓等。

為了便利民眾,新建的或修復的小型及非商業性住宅無需申請開工、興建和竣工許可證,其將在另外的政府令有所規定。

(簽字和蓋章)

第五十八條:

所有不動產開發許可證申請書必須以官方文字柬埔寨文書寫。英文或法文或其他外國文字可以在柬埔寨文下面書寫,但字號必須小於柬埔寨文。為了接受抗議舉報並確保不會發生用地衝突,在頒發不動產開發許可證之前,不動產開發申請書應當在規定時間內提前張貼公示。

國土規劃和城市化建設部部長令,和/或國土規劃和城市化建設部部長與其他相關部門、機構聯合簽發的部長令;規定不動產開發許可證申請程序和手續。

第五十九條:

在柬埔寨王國從事技術服務、諮詢、規劃圖研究、建築質量檢查和開發、保護性建設的自然人和法人,應當在國土規劃和城市化建設部登記註冊並獲得批准。

國土規劃和城市化建設部部長令規定自然人和法人申請從事技術服務、諮詢、規劃圖研究、建築質量檢查和開發、保護性建設的登記註冊程序和評估條件。

第六十條:

開發、保護和建設許可證應當遵照已正式頒佈實施的土地規劃方案、土地使用總體規劃和土地使用計劃。

在尚未式頒佈實施土地規劃方案、土地使用總體規劃和土地使用計劃的情況下,開發、保護和建設許可證的頒發應當遵照本政府令有關條款規定,以及已正式頒佈實施的城市化建設相關技術標準。

國土規劃和城市化建設部部長令規定開發、保護和建設管理工作的具體技術規範。

第六十一條:

建設、維修和拆遷許可證的頒發原則、機制和程序由另外政府令規定。

(簽字和蓋章)

第九章 不動產開發監察工作

第六十二條:

負責不動產開發監察工作的官員應當依據現有法律法規實施其職務和任務,應當有制服、標誌和任務指示令。

第六十三條:

有關當局對不動產開發進行監察時,其具有以下權利和義務。

- 檢查建築工地內部和周邊範圍的不動產開發和安全生产工作。
- 要求項目開發者或不動產開發者提供與不動產開發相關的所有信息和文件。
- 命令按不動產開發許可證整改。
- 暫停建設工地。
- 暫時沒收建設、建築動工許可證,或建設從業證書。
- 暫時禁止使用大樓或對大樓進行經營。
- 執行上級部門交付的其他任務。

第六十四條:

項目開發者或不動產開發者不服從監察當局決定下令按不動產許可證進行整改、暫停建設工地、暫扣建設工地內的設備機械和其他工具、暫時沒收建設與動工許可證或建設從業證書、禁止暫時使用大樓或對大樓進行經營,可在收到上述決定之日 30 天內向國土規劃與城市化建設部,或向首都、省長,或向市、縣、區長提出抗議。

國土規劃與城市化建設部部長在收到抗議之日起最遲 45(肆拾伍)天內作出決定。

首都、省長在收到抗議之日起最遲 30(拾)天內作出決定。

市、縣、區長在收到抗議之日起最遲 20(拾)天內作出決定。

司法部部長和國土規劃與城市化建設部部長聯合簽發部長令,規定不動產開發監察程序與手續。

(簽字和蓋章)

第十章 罰則

第六十五條:

本政府令中的懲罰包括:

- 書面警告。
- 撤口建設、工地動工許可證。
- 撤消、沒收建設從業證書。
- 強迫拆除和恢復因違建而遭到破壞或改變的情況。
- 禁止使用大樓或對大樓進行經營。
- 過渡性罰款。

第六十六條:

上述第 65 條所規定的懲罰屬於國土規劃與城市化建設部,或者屬於頒發開發許可證、建設、維修和拆除許可證、動工與竣工許可證的有關當局的職權。

第六十七條:

由國土規劃與城市化建設部部長、內政部部長、財經部部長和司法部部長聯合簽發的部長令,規定過渡性罰款、罰款交付、罰款收據管理,以及罰款所得分配程序。

過渡性罰款抵消司法控訴。

第六十八條:

根據本政府令規定,有關地方當局可以對犯有不嚴重錯誤的項目開發者或房地產開發者下發警告書。

(簽字和蓋章)

第六十九條:

項目開發者或房地產開發者未持開發或建設許可證進行房地產開發,將被處於以下過渡性罰款:

- 對國家層面主管的建築,對於已建建築面積處於 80000(捌萬)元瑞爾/平方米
- 歸首都、省層面主管的建築,對於已建建築面積處於 40000(肆萬)元瑞爾/平方米
- 歸市、縣、區層面主管的建築,對於已建建築面積處於 20000(貳萬)元瑞爾/平方米

除了上述過渡性罰款之外,為使建築合法化,項目開發者或房地產開發者還必須申請建設許可證,並按技術規範進行調整。

對市容、公共安全與秩序、區域或周邊房地產和諧性造成嚴重影響的建築,項目開發者或者房地產開發者必須予以調整或被強制性全面拆除,而所有費用均由項目開發者或房地產開發者承擔。

第七十條:

未按許可證進行房地產開發的項目開發者或房地產開發者,將被處於以下過渡性罰款:

- 建設面積超出許可證的處於 80000(捌萬)元瑞爾/平方米
- 建築高度每超出一米和大樓體積每超出一立方米的分別處於 80000(捌萬)元瑞爾和 10000(壹萬)元瑞爾
- 未按許可證規定,從地界到大樓的間隔距離超出 10 公分的,處於 80000(捌萬)元瑞爾,以及由間隔距離引起的大樓體積每超出 1 立方米的處於 10000(壹萬)元瑞爾。

除了上述過渡性罰款之外,為使建築合法化,項目開發者或房地產開發者還必須申請建設許可證,並按技術規範進行調整。

(簽字和蓋章)

對市容、公共安全與秩序、區域或周邊房地產和諧性造成嚴重影響的建築,項目開發者或者房地產開發者必須予以調整或被強制性拆除,而所有費用均由項目開發者或房地產開發者承擔。

第七十一條:

未持開工許可證面進行房地產開發或建設的項目開發者或房地產開發者,將被處於以下過渡性罰款:

- 歸國家管理的建築,處於 1000 000(壹百萬)元瑞爾
- 歸首都、省管理的建築,處於 500 000(伍拾萬)元瑞爾
- 歸市、縣、區管理的建築,處於 100 000(壹拾萬)元瑞爾

項目開發者或房地產開發者還將受到以下任何一個或多個懲罰:

- 沒收建設許可證
- 吊銷或沒收建設經營證書
- 對於違規行為造成的損失或變化將予以強制性拆除和恢復原貌
- 禁止使用大樓或暫停對大樓開展營業

第七十二條:

未持竣工許可證進行房地產開發的項目開發者或房地產開發者,將被處於以下過渡性罰款:

- 歸國家管理的建築,處於 1000 000(壹百萬)元瑞爾
- 歸首都、省管理的建築,處於 500 000(伍拾萬)元瑞爾
- 歸市、縣、區管理的建築,處於 100 000(拾萬)元瑞爾

項目開發者或房地產開發者還將受到以下任何一個或多個懲罰:

- 吊銷或沒收建設經營證書
- 禁止使用大樓或暫停對大樓開展營業

(簽字和蓋章)

第七十三條:

逾期使用許可證的項目開發者或房地產開發者,將被處於以下過渡性款:

- 歸國家管理的建築,處於 1000000 (壹佰萬)元瑞爾
- 歸首都、省管理的建築,處於 500000(伍拾萬)元瑞爾
- 歸市、縣、區管理的建築,處於 100000(拾萬)元瑞爾

項目開發者或房地產開發者還將受到以下任何一個或多個懲罰:

- 吊銷或沒收建設經營證書
- 對於違規行為造成的損失或變化將予以理性拆除和恢復原貌
- 禁止使用大樓或暫停對大樓開展營業

第七十四條:

項目開發者或房地產開發者:

- A 未按地方主管部門指示停止建設工地或未按本政府令第 65 條款規定向地方主管部門提出申訴,或
- B 阻攔或狡辯不允許主管部門入內檢查建設工地,或
- C 在主管部門檢查建設工地時,狡辯不肯提供信息或展示相關文件,或
- D 使用任何工具阻礙有關主管部門檢查建設工地。

將被處於以下過渡性罰款:

- 歸國家管理的建築,處於 2000 000(貳佰萬)元瑞爾
- 歸首都、省管理的建築,處於 1000 000(壹佰萬)元瑞爾
- 歸市、縣、區管理的建築,處於 200 000(貳拾萬)元瑞爾

項目開發者或房地產開發者還將受到以下任何一個或多個懲罰:

- 沒收建設許可證
- 吊銷或沒收建設經營證書
- 對於違規行為造成的損失或變化將予以強制性拆除和恢復原貌
- 禁止使用大樓或暫停對大樓開展營業

(簽字和蓋章)

第七十五條:

未獲建設許可證發放主管部門批准面轉讓建設許可證,併進行房地產開發的項目開發者或房地產開發者,將被處於以下過渡性罰款:

- 歸國家管理的建築,處於 2000000(貳佰萬)元瑞爾
- 歸首都、省管理的建築,處於 1000 000(壹佰萬)元瑞爾
- 歸市、縣、區管理的建築,處於 200000(貳拾萬)元瑞爾

項目開發者或房地產開發者還將受到以下任何一個或多個懲罰:

- 沒收建設許可證
- 吊銷或沒收建設經營證書

第七十六條:

使用逾期建設經營證書的建築承包公司,將被處於以下過渡性罰款:

- 一級建築公司處於 6000 000(陸佰萬)元瑞爾
- 二級建築公司處於 4000 000(肆佰萬)元瑞爾
- 三級建築公司處於 3000 000(參佰萬)元瑞爾

第七十七條:

對於破壞市容、公共安全與秩序,以及區域和諧性的,將被處於以下過渡性罰款:

- 一級建築公司處於 6000000(陸佰萬)元瑞爾
- 二級建築公司處於 4000000(肆佰萬)元瑞爾
- 三級建築公司處於 3000000(參佰萬)元瑞爾

建築公司還將面臨吊銷或沒收建設經營證書的額外懲罰。

以下情況屬於做壞市容、公共安全與秩序,以及區域和諧性:

- 建設、維修或拆遷工地沒有圍欄、沒有安全保護網、產生噪音,以及沒有建設工地標示牌,一建設工地沒有向員工、工地管理技術人員和工人配備充足的安全保護設施。

(簽字和蓋章)

- 建設、維修或拆遷土地引起的污染,以及因工作疏忽而引起天然氣罐和燃油池洩露的污染。
- 使用起重機械、設備的建設工地,對公共道路行駛造成影響,或在夜間未安裝標示燈。
- 將混凝土攪拌車或混凝土抽調車的混凝土廢水,以及水泥廢水從建設土地放到人行道、公共下水道或公共區域。
- 沒有技術人員或工程師或建築師管理和負責的建設工地。
- 延誤且未按地方主管部門通知實施拆除和清潔。

第七十八條:

持逾期設計圖紙經營證書並開展經營活動的圖紙設計公司,將被處於以下過渡性罰款:

- 一級圖紙設計公司處於 6000000(陸佰萬)元瑞爾
- 二級圖紙設計公司處於 4000000(肆佰萬)元瑞爾
- 三級圖紙設計公司處於 3000000(參佰萬)元瑞爾

第七十九條:

違反本政府令且應根據現行法規進行懲罰者,但未按地方主管部門指示實施的,地方主管部門有權立案移交法院審理,並可申請沒收設施、設備和其他工具。

第八十條:

沒有適當理由而拒絕受理建設、維修或拆遷許可證申請的任何主管官員,或未按本政府令規定,反對頒發建設許可證的,將受到行政處罰或刑事懲罰,若有。

城市化建設主管官員或地方主管官員檢查建設工地時,對於未按建設許可證進行開發建設的房地產項目提出反對的,將受到行政處罰或刑事懲罰,若有。

任何主管官員未持任務指示令而對建設、維修或拆遷工地進行檢查的,將受到行政處罰。

(簽字和蓋章)

第十一章 補充條款

第八十一條:

應當支付城市化建設服務費的,包括:頒發房地產開發許可證、城市化建設規範性證書、建設開工許可證、建設竣工許可證,以及房地產開發與建設技術、建設技術諮詢服務、圖紙設計、建築與建設質量審查等原則性許可證。

城市化建設服務費的計算以土地面積、建築面積與土地使用指數,以及整體建築項目為基礎。

財政與經濟部部長、國土規劃與城市化建設部部長聯合簽發的部長令,規定上述服務費及其計算標準。

第八十二條:

上述第 61 條款所列的服務費收入,其一部分納入國庫,一部分作為國土規劃與城市化建設部城市化建設技術工作扶持資金,其餘部分分配到相關地方行政部門。

城市化建設服務費收入的分配應當按財政與經濟部部長、國土規劃與城市化建設部部長聯合簽發的部長令實施。

(簽字和蓋章)

第十二章 過渡條款

第八十三條:

在本政府令頒佈實施之前的土地或大樓的使用,在不危及公共健康、公共安全、環境、歷史與文化或造成危害的,應當按現有條件繼續使用。

第八十四條:

本政府令規定的條件僅適用於本政府令頒佈實施之後製定的土地使用藍圖、土地使用計劃,和/或城市化具體規劃。

正在或已經制定的土地使用藍圖、土地使用計劃,和/或城市化具體規劃,但尚未頒佈實施的,允許繼續完成制定並提交國家級國土規劃與城市化委員會表決,作為初步藍圖正式頒佈實施。

自本政府令頒佈實施後,首都、省國土規劃與城市化委員會應當努力推動完成自己轄區內的使用藍圖、土地使用計劃,和或城市化具體規劃的制定,並提交表決與正式實施。

本政府令頒佈實施之前申請的房地產開發與建設項目許可證,應當按照現有的程序繼續申請流程。

本政府令頒佈實施之前正在開展的房地產開發與建設項目,應當根據申請者持有的許可證繼續建設工作。

本政府令頒佈實施之前向申請者授予的房地產開發許可證,應當繼續有效直至到期失效。

(簽字和蓋章)

第十三章
終則

第八十五條:

在本政府令實施之際,其他法規所具有的實施效力與本政府令內容相反的,相反部分則視為無效。

第八十六條:

總理府部長、財政與經濟部部長、國土規劃與城市化建設部部長、各相關部門和機構主管,應當自本政府令簽字日起按各自職責實施。

2015年4月3日,首都金邊

總理

(簽字和蓋章)

洪森親王

已將此政府令呈報洪森親王,請求簽字

國務部長

國土規劃與城市化建設部部長

(簽字)

黃春林(TM CHIHUN LIM)

獲取單位:

- 王廷事務部
- 憲法理事會秘書處
- 參議院秘書處
- 國會秘書處
- 王國政府秘書處
- 總理辦公廳
- 副總理辦公廳

(簽字和蓋章)

-如第 86 條款

-王廷刊物

-文件存檔

(簽字和蓋章)

2015年4月3日簽發的42號關於首都、市及鄉鎮城市化政府令的附件

名詞

土地開發:指更改土地使用類型為另一種類型,通過地塊合併、地塊分割、地塊調整及增加土地使用人口密度,以達成建設住宅、商業、服務、工業等目標。應當符合土地使用和基礎設施法規,確保公共基礎設施、公共空間和公共服務的佈局。

地塊合併:指將多塊連在一起的土地合併成為一塊土地,形成一個用於城市發展方格,使公共基礎設施、公共服務一體化及更加完善、保障其永久性、公平、透明、健康,以及城市提供便利。

地塊分割:指將地塊分割成為多個地塊,用於建設住宅、商業、工業建築等。應當符合土地使用和基礎設施法規,確保公共基礎設施、公共空間和公共服務的佈局。

地塊調整:指重新調整土地,優化公共基礎設施、公共空間及公共服務,參與並提高使用土地的能力與效率,以符合現有法律規定。一是更換土地使用類型:指根據現有法律規定,將土地的使用從一種類型改為另一種類型。

低樓層、分離式住宅區:指用於蓋建低樓層、分離式或一面牆連接在一起的住宅區,包括單一別墅、聯體別墅、地皮周圍有空地的住家、宿舍、公寓的建築物面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

低樓層、連接式住宅區:指該地區的功能為蓋建低樓層、牆壁連在一起的住宅區,包括排屋、聯體排屋、公寓的建築物面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

中等高樓層住宅區:指該地區的功能為蓋建低樓層、牆壁連在一起的住宅區,包括單一別墅、聯體別墅、排屋、聯體排屋、住宅、公寓的建築物面積與地皮比值以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

(簽字和蓋章)

高樓層住宅區:指該地區的功能為蓋建高樓層住宅區,包括住宅、公寓的建築物面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

綜合住宅區:指用於蓋建多功能住宅區的地區,包括連接式住宅、半連接式住宅、分離式住宅、住所、公寓,其建築物面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

商業區:指其功能用於蓋建提供商業、商務和各種服務的建築物,如辦公樓、銀行、電影院、戲劇院、餐廳、酒店、商店、市場及貨物批發中心等等,其建築物面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此上政府令的規定。

綜合商業區:指具有商業用途之地區,提供住宅與住宿,包括售賣貨物與提供服務的商店和小型市場,以供應並解決當地居民的日常需求,其建築物面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

工業區:指該地區蓋建的建築物功能,用於服務高度污染的大型工業,包括工廠、大型作坊、倉庫、修車場等等,且不允許在該地區內蓋建住宅。該地區的建築物面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

輕工業區:指該地區蓋建的建築物功能用於服務污染較少的小型工業,包括工廠、小型作坊、倉庫、修車場等等,且不允許在該地區內蓋建住宅。該地區的建築物面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

綜合性工業區:指該地區蓋建的建築物主要功能用於工業與服務業。各種工廠均允准建設,除了對環境造成嚴重影響之建築物之外。該地區允許蓋建住宅與商業大樓,包括學校、醫院、大學、餐廳、電影院、倉庫、修車場。該地區的建築物面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

綜合區:指該地區具有多功能用途,用於居住、商業與提供服務,保障生活環境,其建築物面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

(簽字和蓋章)

運輸區:指該地區的主要功能用於建設基礎建設和服務大樓,為運輸和交通服務,包括火車站、機場、車站、渡口、擺渡口、碼頭倉庫、貨物銷售中心及後勤通訊中心。該地區的建築面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

旅遊區:指該地區蓋建的建築物,為旅遊與娛樂業服務,包括酒店、客棧、餐廳和娛樂場所等等。

行政與公共服務:指該地區蓋建的建築物的主要功能系提供行政與公共服務,包括部委、政府部門、廳、單位、首都政廳、省政廳、市政廳、縣/區政廳、鄉分區政府辦事處、學校、醫院、圖書館、衛生所、由政府廳等。該地區的建築物面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

公共場所與綠色空間區:指該地區的功能用於休息、休閒、娛樂及辦各種公共活動,包括公園、花園、兒童遊樂園、兒童娛樂場、青華遊樂場、老年人遊樂場等,應為服務大眾而設計與建設。該地區的建築物面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

文化與宗教區:指該地區蓋建的建築物主要功能,作為歷史、藝術、文化與宗教用途,包括古蹟、佛寺、宗教孝廟、學校、博物館、體育廣場、調塑作坊、佛寺大殿、佛教大學等。該地區的建築物面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

農業區:指該地區的主要功能為農業用途,包括:用地、園、菜園、飼養農場、樹苗培植處、魚、蝦、螃蟹飼養場、農作坊等。該地區可蓋建供農民居住的住所。該地區的建築物面積與地皮比值,以及土地使用指數須符合此政府令的規定。

森林區:指受保護與增加種植的森林區,包括喬木林、木林、森林保護區、浸水森林等。

水資源區:指受保護的水域和水源區,包括海洋、河、湖、溪、水渠、水、水利設施等。

(簽字和蓋章)

保護區:指受保護的天然景區與景觀,作為環境、經濟、社會、科學、教育與娛樂用途,包括海、河床、國家公園山區、濕地區、自然生態區等。

城市:指首都、市和鄉鎮。城市的級別分為大型、中型及小型,根據人口數量、人口密度、非農民的打工者比例、城市功能及城市具體設施等條件設定。

城市化:指制訂城市實體規劃、城市及周邊地區包括受影響地區的開發、保護、發展管理、建築及改善工作的工藝、科學及技術,旨在使城市持久性發展、透明度、和諧、美化、平等及一體化。

土地使用總體規劃圖或總規圖:指具體發展計畫制訂的願景與策略,以及確定土地使用類型(建築用地和限制築用地),展示關於城市的規模、城市基層設施及城市主要交通,並將其融合。土地使用總規圖必須附上長、中及短期城市發展與保護行動計劃,並明確排列優先工作順序。土地使用總規圖為當局政府及單位審批並正式啟用的規劃圖。

城市化詳規圖:指顯示任何地區的地理位置圖或系城市發展計劃,以展示城市某一個或多個地區的土地設計、位置及使用土地的具體與詳細策劃,並通過圖校或塑像展示具體設施的開發、保護與建設的設計、模型及美化。城市化詳規圖必須遵循土地使用計劃。

限高圖:指限定建築物高度上限的設計圖。該設計閣根據道路的寬度與建築物的距離以及建築物的高度比例制定,以保證每一幢建築物與建築物之間的亮度、保持通風及良好的居住環境,並確保地區的「建築物與公共基礎設施的和諧性」。

建築用地類型:指鼓勵各領域開發與建設的土地類型。此類土地分為住宅區、商業區、工業區、綜合區、運輸區、旅遊服務區、行政與公共服務區、公共空間與綠色區、文化與宗教區及一些其他區,根據實際地理情況而定。

限制建築土地類型:指限制建設的土地類型。此類土地分為農業區、森林區、水資源區、保護區及一些其他區域,根據實際地理情況而定。

(簽字和蓋章)

地皮面積技術規定:指地皮的面積根據土地的長度與深度而定,以保證城市規劃、城市發展、基礎設施及土地的開發更美化、且有秩序。

城市實體計劃:指將土地使用計劃與具體基礎設施計劃融合在一起,以保證城市的發展、保護與建設工作能夠持久、透明、和諧、美化及平等。
城市實計劃應有土地使用總規或總規圖,土地使用計劃及城市化詳規圖。

土地使用計劃:指地使用總規圖中的詳細計劃,即規定用地類型、地區,以及設定實際使用土地的相關規定,每個地區的建設、發展與保護期限,設定交通網並將其融合在一起。土地使用計劃是由當局政府部門審批並正式啟用的計劃。

建築物面積與地皮面積比值:指佔地建築物的面積與地皮面積的比例,以百分比計算。建築物業主:指大樓或建築物的產權人。

人口密度:指人口與土地面積的比例。

達標建築物:指具有安全、效率的橋樑、水渠、擋土牆、排水系統及其他實體建設工程,以及道路的穩定性。

土地使用指數:指官方的建築物總平面面積與該建築物位於的地皮平面面積的比例。目前,建築物業主或房地產開發商:指從當局政府獲得批文的自然人或法人。

當局政府:指根據職責簽發建築批文的國土規劃、城市化與建設部、首都政廳、省/市政廳、縣/區政廳。

相關官員:指國土規劃、城市化與建設部的國家級和地方級官員。

(簽字和蓋章)