ផែនការរៀបចំដែនដី និងនគរូបនីយកម្មៈ
ទស្សនៈ និងគោលការណ៍ទូទៅ

MENG Bunnarith, PhD

Deputy Director-General

General Department of Land Management and Urban Planning

MLMUPC, Date: …

មាតិកា

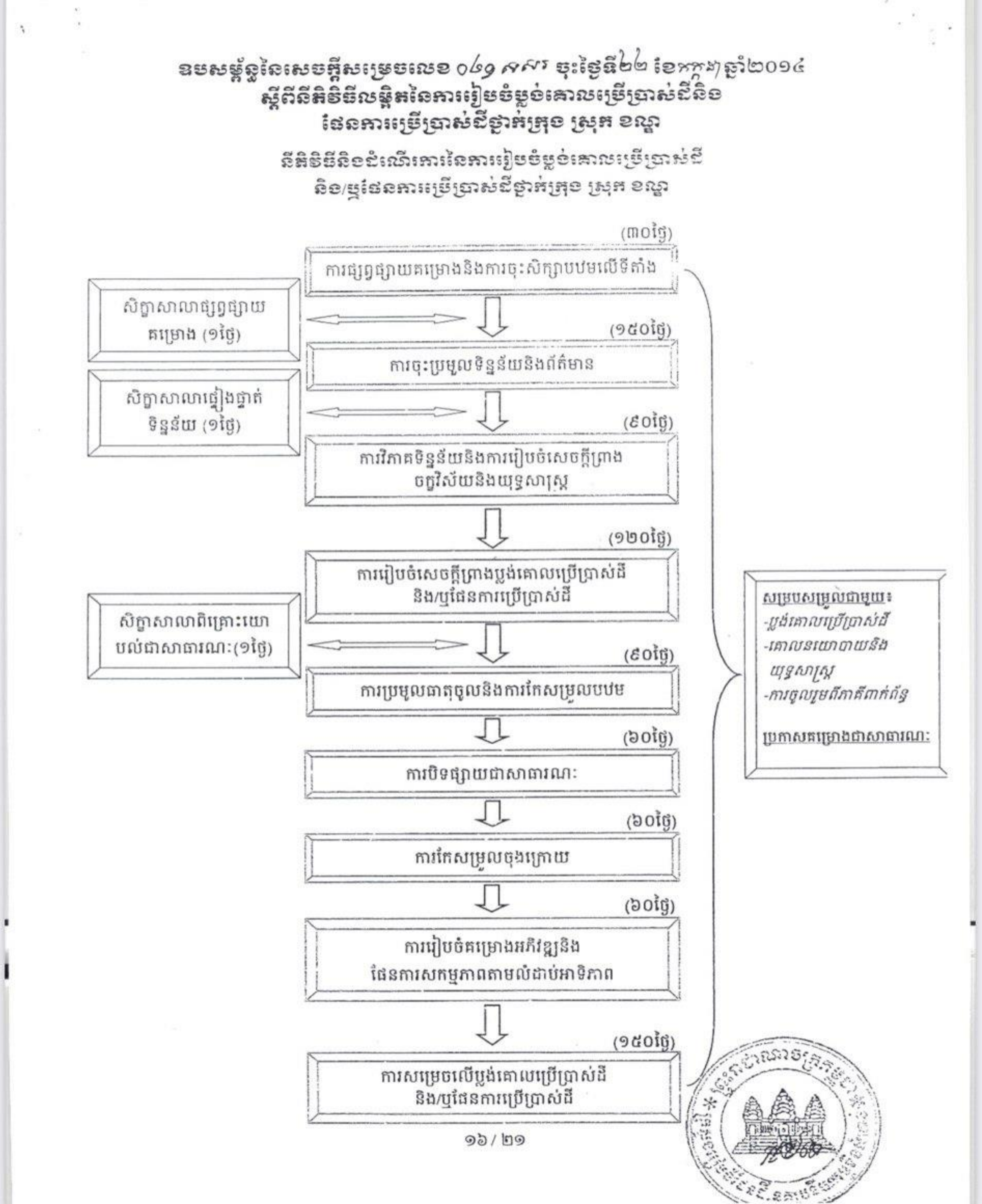
- ប្រព័ន្ធផែនការរៀបចំដែនដីនិងនគរូបនីយកម្ម
- នីតិវិធីលម្អិត
- ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដី?
- ទស្សនៈនៃការរៀបចំផែនការ
- ការវិភាគ និងទស្សនៈ
- កត្តានាំឲ្យជោគជ័យ

ប្រព័ន្ធផែនការរៀបចំដែនដីនិងនគរូបនីយកម្ម

អន្តរជាតិ/តំបន់	- Different Types of Plans (i.e., Federal Spatial Plan, …)
ថ្នាក់ជាតិ	- ផែនការរៀបចំដែនដីប្រទេសកម្ពុជា (ថ្នាក់ជាតិ)
ថ្នាក់តំបន់	- ផែនការរៀបចំដែនថ្នាក់តំបន់ (ឧ. តំបន់ឆ្នេរ,…)
រាជធានី/ខេត្ត	- *រាជធានី* → ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី → ផែនការប្រើប្រាស់ដី - *ខេត្ត* ផែនការរៀបចំដែនថ្នាក់ខេត្ត
ក្រុង	- ក្រុង → ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី → ផែនការប្រើប្រាស់ដី
ស្រុក/ខណ្ឌ	- ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី
ឃុំ/សង្កាត់	- ផែនការប្រើប្រាស់ដី

ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និងផែនការប្រើប្រាស់ដី:

នីតិវិធីលម្អិត



ឧបសម្ព័ន្ធនៃសេចក្តីសម្រេចលេខ ០៤១ សសរ ចុះថ្ងៃទី២២ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៤
ស្តីពីនីតិវិធីលម្អិតនៃការរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនិង
ផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ

នីតិវិធីនិងដំណើរការនៃការរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី
និង/ឬផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ

(៣០ថ្ងៃ)
ការផ្សព្វផ្សាយគម្រោងនិងការចុះសិក្សាបឋមលើទីតាំង

សិក្ខាសាលាផ្សព្វផ្សាយគម្រោង (១ថ្ងៃ)

(១៥០ថ្ងៃ)
ការចុះប្រមូលទិន្នន័យនិងព័ត៌មាន

សិក្ខាសាលាផ្ទៀងផ្ទាត់ទិន្នន័យ (១ថ្ងៃ)

(៩០ថ្ងៃ)
ការវិភាគទិន្នន័យនិងការរៀបចំសេចក្តីព្រាងចក្ខុវិស័យនិងយុទ្ធសាស្ត្រ

(១២០ថ្ងៃ)
ការរៀបចំសេចក្តីព្រាងប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និង/ឬផែនការប្រើប្រាស់ដី

សិក្ខាសាលាពិគ្រោះយោបល់ជាសាធារណៈ(១ថ្ងៃ)

(៩០ថ្ងៃ)
ការប្រមូលធាតុចូលនិងការកែសម្រួលបឋម

(៦០ថ្ងៃ)
ការបិទផ្សាយជាសាធារណៈ

(៦០ថ្ងៃ)
ការកែសម្រួលចុងក្រោយ

(៦០ថ្ងៃ)
ការរៀបចំគម្រោងអភិវឌ្ឍនិង ផែនការសកម្មភាពតាមលំដាប់អាទិភាព

(១៥០ថ្ងៃ)
ការសម្រេចលើប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និង/ឬផែនការប្រើប្រាស់ដី

សម្របសម្រួលជាមួយ៖
-ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី
-គោលនយោបាយនិង យុទ្ធសាស្ត្រ
-ការចូលរួមពីភាគីពាក់ព័ន្ធ

ប្រកាសគម្រោងជាសាធារណៈ

១៦ / ២១

ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និង ផែនការប្រើប្រាស់ដី

→ តើផែនការទាំងពីរខុសគ្នាដូចម្តេច?

- តើអ្វីជាប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី?
- តើអ្វីជាផែនការប្រើប្រាស់ដី?

- **ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី** សំដៅដល់ផែនការដែលកំណត់អំពីចក្ខុវិស័យនិងយុទ្ធសាស្ត្រតម្រង់ទិសសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍរូបវន្តនិងកំណត់អំពីប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី (ប្រភេទដីអាចសាងសង់បាននិងប្រភេទដីកម្រិតការសាងសង់) ព្រមទាំងបង្ហាញអំពីទម្រង់ បណ្តាញហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនិងគមនាគមន៍សំខាន់ៗនៃក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ និងការធ្វើសមាហរណកម្មក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ និងតំបន់ជុំវិញ។ ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី ត្រូវភ្ជាប់ជាមួយនូវផែនការសកម្មភាពសម្រាប់អភិវឌ្ឍ និងអភិរក្សក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ទៅតាមលំដាប់អាទិភាពសម្រាប់រយៈពេលខ្លី មធ្យមនិងវែង។ ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ មានចក្ខុវិស័យសម្រាប់រយៈពេលយ៉ាងតិច១៥(ដប់ប្រាំ)ឆ្នាំ និងអាចធ្វើការកែសម្រួលក្នុងរយៈពេល៥(ប្រាំ)ឆ្នាំម្តង។

→

- **ផែនការប្រើប្រាស់ដី** សំដៅដល់ផែនការលម្អិតចេញពីប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី ដែលកំណត់អំពីប្រភេទប្រើប្រាស់ដី តំបន់ប្រើប្រាស់ដី និងកំណត់អំពីបទបញ្ញានៃការប្រើប្រាស់ដីជាក់ស្តែង ការសាងសង់ ការអភិវឌ្ឍ និងការអភិរក្សក្នុងតំបន់នីមួយៗ។ ផែនការប្រើប្រាស់ដីបង្ហាញនូវបណ្តាញគមនាគមន៍ និងការធ្វើសមាហរណកម្មក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ និងតំបន់ជុំវិញ។ ផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ មានចក្ខុវិស័យសម្រាប់រយៈពេលយ៉ាងតិច១៥(ដប់ប្រាំ)ឆ្នាំ និងអាចធ្វើការកែសម្រួលក្នុងរយៈពេល៥(ប្រាំ)ឆ្នាំម្តង។

↓

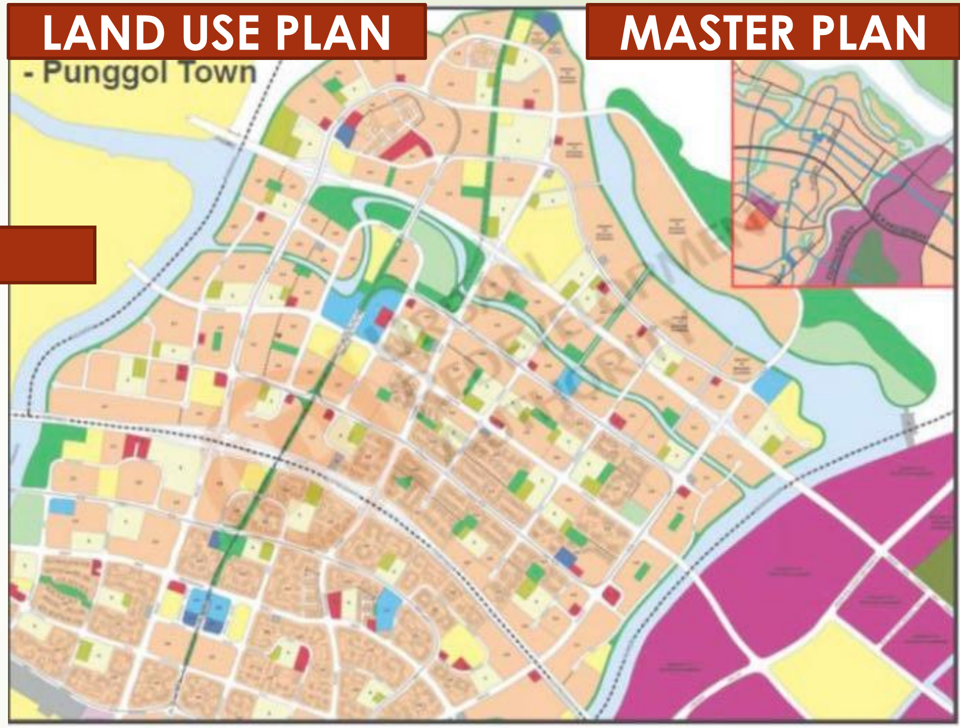
ដើម្បីអនុវត្តផែនការប្រើប្រាស់ដីបាន:

→ ផែនការគ្រប់គ្រងការអភិវឌ្ឍ ដែលកំណត់នូវ៖

- គោលដៅនៃ zones
- បញ្ញត្តិនៃការប្រើប្រាស់ដី (BAR, FAR, កម្ពស់, ជួរតម្រង់, គម្លាតពីព្រំដី,...)
- ពណ៌នៃអគារ, ស្លាកសញ្ញា (សោភ័ណភាពនៃស្ថាបត្យកម្ម,...)
- ។ល។

ប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដី និង ផែនការប្រើប្រាស់ដី

→តើផែនការទាំងពីរខុសគ្នាដូចម្តេច?



រូបភាព: ករណីប្រទេសសឹង្ហបុរី

ទស្សនៈនៃការរៀបចំផែនការ

តើយើងត្រូវរៀបចំផែនការ និងការអភិវឌ្ឍទីក្រុងយើងយ៉ាងណា?

- អ្វីដែលយើងធ្វើ នឹងបន្សល់ជាកេរ្តិ៍ដំណែលសម្រាប់កូនចៅជំនាន់ក្រោយ
- របៀបដែលយើងរៀបចំនិងធ្វើការអភិវឌ្ឍទីក្រុង មានទំនាក់ទំនងគ្នានឹងការធ្វើចរាចរណ៍ចុះឡើងពីកន្លែងមួយទៅកន្លែងមួយទៀត និងមានការបញ្ចេញឧស្ម័នផ្ទះកញ្ចក់,...
- លើកម្ពស់ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច សង្គម បរិស្ថាន គុណតម្លៃសម្រាប់ការរស់នៅ
- ...

ការវិភាគ និងទស្សនៈ:

តើអ្នកយល់ឃើញដូចម្តេចចំពោះក្រុងទាំងពីរ?

Barcelona City

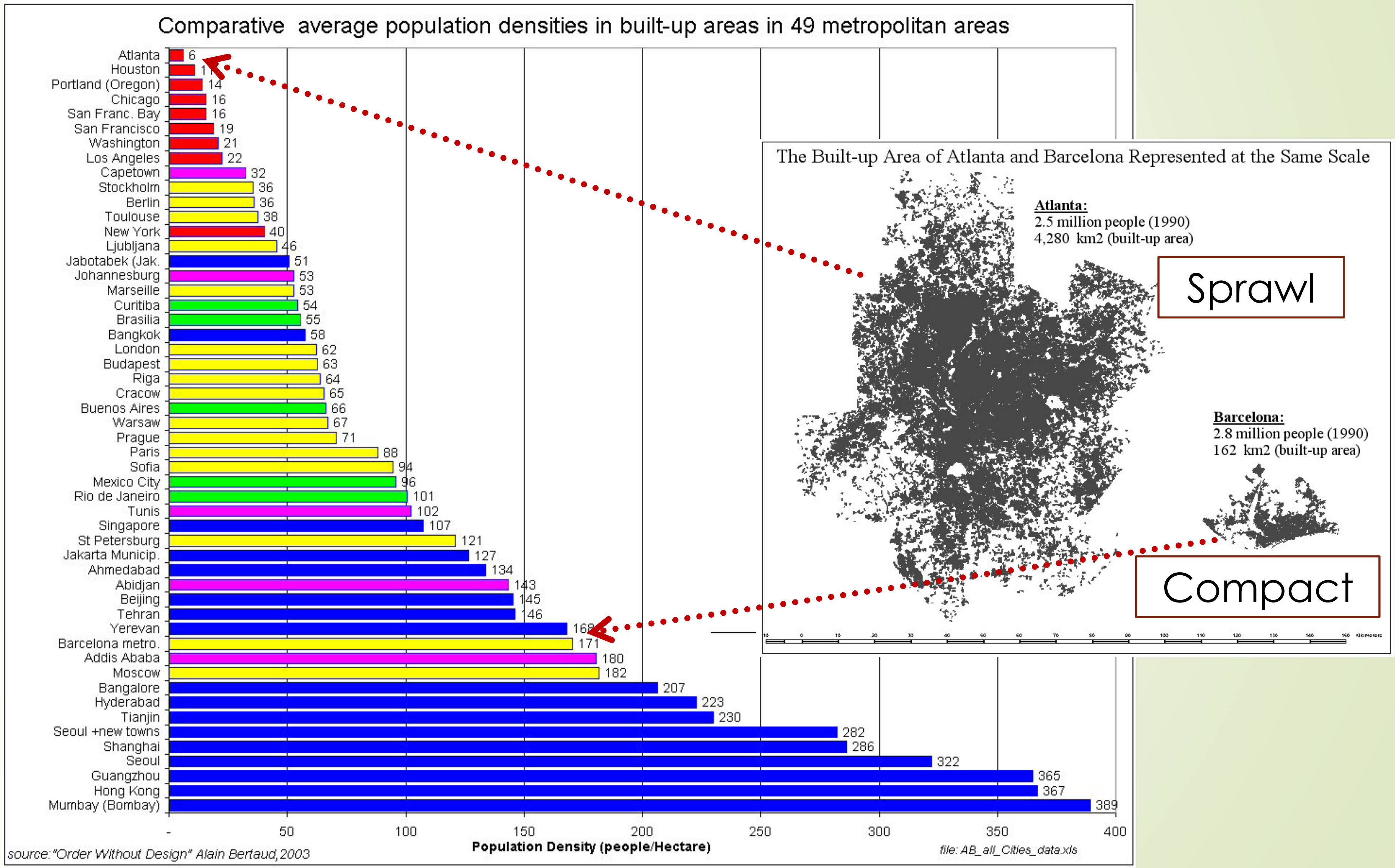
Atlanta City

ការវិភាគ និងទស្សនៈ:

តើអ្នកយល់ឃើញដូចម្តេចចំពោះក្រុងទាំងពីរ?

ករណីដង់ស៊ីតេ

ក្រុងចំនួន ៤៩



- ការវិភាគ និងទស្សនៈទាន
- តើយើងចង់បានទីក្រុងរបស់យើងយ៉ាងណា? (ផែនការ?)

→ ចក្ខុវិស័យ

- កត្តាប្រឈម និងកាលានុវត្តភាព
  - តើមានអ្វីខ្លះ?
    - តំបន់ទីក្រុងដែលមានអគារចាស់ៗ, តំបន់មានស្ថាបត្យកម្មសម័យមុន, បុរាណ,...?
      - កាលានុវត្តភាពសម្រាប់កែលម្អ, អភិវឌ្ឍឡើងវិញ?
      - ការអភិវឌ្ឍទីក្រុងដោយមានលក្ខណៈសមាហរណកម្ម, គ្រប់ជ្រុងជ្រោយ, ចីរភាព, បរិយាបន្ន ,...?
    - ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និងសេវាកម្ម,...
    - ...
- តើយើងចង់បានទីក្រុងរបស់យើងមានលក្ខណៈ, រូបរាង, ទម្រង់,... ក្នុងរយៈពេល ២០ឆ្នាំខាងមុខ?
  - ចក្ខុវិស័យ, គោលបំណង និង គោលដៅ
  - ធ្វើយ៉ាងណាដើម្បីសម្រេចបាននូវចក្ខុវិស័យ, គោលបំណង និង គោលដៅទាំងនេះ?
    - យុទ្ធសាស្ត្រ???
- ...

Urban planning is not about images but is a way to make a difference; it is a framework that helps leaders transform a vision into reality using space as a key resource for development and engaging stakeholders along the way.

- **Source:** UN Habitat (2013). **Urban Planning for City Leaders**

តើមានកត្តាអ្វីខ្លះដែលនាំឲ្យការរៀបចំផែនការ និងការអភិវឌ្ឍទីក្រុង យើងទទួលបានជោគជ័យ?

សំណួរ & ចម្លើយ?

- មានផែនការល្អ (ប្លង់គោល, ផែនការប្រើប្រាស់ដី, ផែនការលម្អិត)?
- មានផែនការគ្រប់គ្រងការអភិវឌ្ឍ/បញ្ញត្តិនគរូបនីយកម្ម?
  - (BCR, FAR, Setbacks, Height, Alignment, Architecture, Signage, ...)
- ការដឹកនាំ និងការប្តេជ្ញាចិត្ត?
- ការចូលរួម?
- ហិរញ្ញវត្ថុ?
- គោលនយោបាយអន្តរាគមន៍,...
- តើមានកត្តាអ្វីខ្លះទៀត???
- ...

សូមអរគុណ!

Picture from: https://waidy.it/en/green-solutions/smart-city.html