

## QUY ĐỊNH

### Quản lý xây dựng theo Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Nhơn An

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2023 của UBND thị xã An Nhơn)

## Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, doanh nghiệp có liên quan đến hoạt động xây dựng trên địa bàn xã thực hiện theo đúng Quy định này.

2. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, kiến trúc được lập trên cơ sở đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã đã được UBND thị xã An Nhơn phê duyệt phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung của khu vực và toàn xã, phù hợp với các quy định khác.

3. Hồ sơ Đồ án đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Nhơn An và các quy định tại quy định này là căn cứ để UBND xã Nhơn An, các phòng ban, đơn vị liên quan đến các hoạt động quản lý, đầu tư và thực hiện các công trình, dự án xây dựng trên địa bàn xã đúng theo quy hoạch và pháp luật hiện hành.

4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được cấp thẩm quyền phê duyệt xem xét, quyết định.

5. Chủ tịch UBND xã Nhơn An và các cán bộ chuyên môn chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND thị xã về việc quản lý xây dựng tại đồ án quy hoạch chung xây dựng xã được phê duyệt và quy định của Pháp luật.

### Điều 2. Ranh giới, phạm vi, tính chất xã

#### 1. Ranh giới quy hoạch:

Toàn xã Nhơn An, bao gồm bao gồm 6 thôn: Háo Đức, Tân Dân, Tân Dương, Thanh Liêm, Thuận Thái, Trung Định; có giới cận như sau:

+ Phía Bắc giáp: Phường Nhơn Thành và xã Nhơn Phong;

+ Phía Nam giáp: Phường Nhơn Hưng, xã Phước Hưng huyện Tuy Phước;

- + Phía Đông giáp: Xã Nhơn Hạnh và xã Phước Hưng huyện Tuy Phước;
- + Phía Tây giáp: Phường Đập Đá.

## 2. Phạm vi:

- Quy mô quy hoạch là diện tích tự nhiên toàn xã Nhơn An: 891,66 ha.
- Dân số hiện trạng năm 2023: 10.394 người.
- Dự báo dân số của xã đến năm 2030: Khoảng 11.000 người.
- Dự báo dân số của xã đến năm 2035: Khoảng 15.000 người.

## 3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Là xã đồng bằng phía Đông thị xã An Nhơn, định hướng phát triển nông nghiệp, làng nghề đi đôi với bảo vệ môi trường sinh thái và hướng đến xây dựng cảnh quan thương mại, dịch vụ, du lịch làng nghề truyền thống.

- Là xã định hướng phát triển thành phường Nhơn An, thành phố An Nhơn trước năm 2025.

- Là xã đạt chuẩn nông thôn mới năm 2015; đạt các tiêu chí nông thôn mới nâng cao năm 2023, duy trì phát huy các tiêu chí nông thôn mới nâng cao xây dựng mô hình nông thôn mới kiểu mẫu.

- Làm cơ sở để quản lý đất đai, quản lý việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

## 4. Quy mô, diện tích các khu chức năng trong vùng quy hoạch:

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

<b>Bảng kê cấu quy hoạch sử dụng đất xã Nhơn An đến năm 2035</b>								
STT	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu loại đất	Hiện trạng sử dụng đất	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch đến 2030	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch đến 2035	Tỷ lệ (%)
1	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	NNP	661,61	74,2	614,51	68,9	558,5	62,6
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	661,59		614,49		558,5	
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	566,82		527,16		471,16	
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	531,81		502,48		446,48	
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	35,01		24,68		24,68	
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	94,77		87,33		87,33	
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH						
1.2	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	0,02		0,02		0,02	
2	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>	PNN	221,73	24,9	270,15	30,3	326	36,6

<b>Bảng kê cấu quy hoạch sử dụng đất xã Nhơn An đến năm 2035</b>								
<b>STT</b>	<b>Mục đích sử dụng đất</b>	<b>Ký hiệu loại đất</b>	<b>Hiện trạng sử dụng đất</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Quy hoạch đến 2030</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Quy hoạch đến 2035</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>2.1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>OTC</b>	<b>65,81</b>		<b>92,53</b>		<b>149</b>	
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	65,81		92,53		92,53	
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT					56,00	
<b>2.2</b>	<b>Đất chuyên dùng</b>	<b>CDG</b>	<b>81,73</b>		<b>106,29</b>		<b>106,29</b>	
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0,42		0,42		0,42	
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP						
2.2.3	Đất an ninh	CAN			0,18		0,18	
<b>2.2.4</b>	<b>Đất xây dựng công trình sự nghiệp</b>	<b>DSN</b>	<b>5,5</b>		<b>5,87</b>		<b>5,87</b>	
2.2.4.1	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức SN	DTS	0,73		0,73		0,73	
2.2.4.2	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	0,44		0,48		0,48	
2.2.4.4	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	0,18		0,18		0,18	
2.2.4.5	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	3,45		3,78		3,78	
2.2.4.6	Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao	DTT	0,7		0,7		0,7	
2.2.4.9	Đất xây dựng công trình SN khác	DSK						
<b>2.2.5</b>	<b>Đất sản xuất, kinh doanh PNN</b>	<b>CSK</b>	<b>6,68</b>		<b>7,38</b>		<b>7,38</b>	
2.2.5.1	Đất khu công nghiệp	SKK						
2.2.5.2	Đất cụm công nghiệp	SKN	4,57		4,57		4,57	
2.2.5.3	Đất khu chế xuất	SKT			0,82		0,82	
2.2.5.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	0,82		1,65		1,65	
2.2.5.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	0,95		0,95			
2.2.5.6	Đất sản xuất VLXD, làm đồ gốm	SKX	0,34		0,34		0,34	
<b>2.2.6</b>	<b>Đất có mục đích công cộng</b>	<b>CCC</b>	<b>69,13</b>		<b>92,44</b>		<b>92,44</b>	
2.2.6.1	Đất giao thông	DGT	51,23		64,22		64,22	
2.2.6.2	Đất thủy lợi	DTL	15,28		18,79		18,79	
2.2.6.3	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT						

<b>Bảng kê cấu quy hoạch sử dụng đất xã Nhơn An đến năm 2035</b>								
<b>STT</b>	<b>Mục đích sử dụng đất</b>	<b>Ký hiệu loại đất</b>	<b>Hiện trạng sử dụng đất</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Quy hoạch đến 2030</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Quy hoạch đến 2035</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
2.2.6.4	Đất danh lam thắng cảnh	DDL						
2.2.6.5	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	0,57		0,57		0,57	
2.2.6.6	Đất vui chơi, giải trí công cộng	DKV	0,82		4,02		4,02	
2.2.6.7	Đất công trình năng lượng	DNL			0,11		0,11	
2.2.6.8	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV	0,02		0,02		0,02	
2.2.6.9	Đất chợ	DCH	1,21		4,71		4,71	
2.2.6.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA						
<b>2.3</b>	<b>Đất cơ sở tôn giáo</b>	<b>TON</b>	<b>1,32</b>		<b>1,32</b>		<b>1,32</b>	
<b>2.4</b>	<b>Đất cơ sở tín ngưỡng</b>	<b>TIN</b>	<b>0,25</b>		<b>0,25</b>		<b>0,25</b>	
<b>2.5</b>	<b>Đất làm NT, NĐ, nhà tang lễ, HT</b>	<b>NTD</b>	<b>33,96</b>		<b>33,1</b>		<b>33,1</b>	
<b>2.6</b>	<b>Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối</b>	<b>SON</b>	<b>37,78</b>		<b>35,78</b>		<b>35,78</b>	
<b>2.7</b>	<b>Đất có mặt nước chuyên dùng</b>	<b>MNC</b>	<b>0,88</b>		<b>0,88</b>		<b>0,88</b>	
<b>2.8</b>	<b>Đất phi nông nghiệp khác</b>	<b>PNK</b>						
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>CSD</b>	<b>8,32</b>	<b>0,9</b>	<b>7,0</b>	<b>0,8</b>	<b>7,0</b>	<b>0,8</b>
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	8,32		7,0		7,0	
	<b>Tổng cộng</b>		<b>891,66</b>	<b>100</b>	<b>891,66</b>	<b>100</b>	<b>891,66</b>	<b>100</b>

## Chương II

### QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### **Điều 3. Kiểm soát không gian kiến trúc, các phân khu chức năng và công trình trọng điểm**

##### **1. Khu trung tâm xã:**

- Khu trung tâm xã: Quy mô diện tích 36,0ha là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa của xã. Hiện trạng dân số khoảng 1.000 người, dự báo đến năm 2035 có khoảng 1.500 người; Quy hoạch đất ở tăng thêm 8,27 ha.

##### **2. Khu vực nhà ở dân cư:**

a. Khu vực Nhà ở hiện hữu trong các thôn, xóm:

- Tầng cao trung bình từ 01- 06 tầng. Riêng đối với đường có lộ giới < 7m chỉ được phép xây dựng tối đa là 4 tầng với tổng chiều cao không quá 16m. Chính trang cho phù hợp, hạ tầng kinh tế, xã hội phát triển theo hướng kết nối với khu trung tâm xã. Các chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định khác có liên quan.

+ Quy định về mật độ xây dựng tối đa:

Đối với các trường hợp công trình có mật độ xây dựng hiện trạng lớn hơn mật độ xây dựng quy định như trên thì khi sửa chữa, cải tạo 1 phần ngôi nhà ở được phép xây dựng theo mật độ hiện trạng.

+ Quy định về chỉ giới xây dựng:

Nhà ở liên kế được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ hoặc có khoảng lùi tùy theo nhu cầu ở, kinh doanh. Trong trường hợp xây lùi hơn so với chỉ giới đường đỏ thì phần diện tích nằm trong khoảng lùi này thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu. Đọc theo chỉ giới đường đỏ của ngôi nhà được phép làm hàng rào.

b. Khu dân cư, điểm dân cư quy hoạch mới:

- Trên cơ sở giữ lại khung giao thông theo quy hoạch đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị An Nhơn đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; Điều chỉnh chương trình phát triển đô thị thị xã An Nhơn; Các vị trí điều chỉnh quy hoạch được lập bao gồm:

- Khu dân cư dịch vụ - thương mại phía Tây tuyến tránh Quốc lộ 1A phường Nhơn Hưng và xã Nhơn An đã được phê duyệt với diện tích 265ha.

- Phát triển hệ thống dân cư ở các thôn: Chủ yếu là chỉnh trang và quy hoạch mở rộng đất ở theo nhu cầu của từng thôn với diện tích khoảng 32,08 ha; trong đó: thôn Tân Dân diện tích 5,08 ha, Trung Định diện tích 2,19 ha, Háo Đức diện tích 5,7 ha, Thái Thuận diện tích 1,61 ha và Thanh Liêm diện tích 17,50 ha.

- Bố trí quỹ đất xây dựng khu dân cư mới đến năm 2030 với tổng diện tích

10,7 ha; Giai đoạn 2030 - 2035 diện tích tăng thêm khoảng 10,80 ha; Mật độ xây dựng  $\leq 80\%$ .

\* Các chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu:

- Nghiêm cấm việc chia nhỏ khuôn viên đất được cấp để xây dựng.
- Mật độ xây dựng:

Bảng quy định về mật độ xây dựng tối đa:

<b>Diện tích lô đất (m<sup>2</sup>/căn nhà)</b>	<b><math>\leq 90</math></b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>500</b>	<b><math>\geq 1\ 000</math></b>
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
<b>CHÚ THÍCH:</b> Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Quy định về tầng cao:

+ Tầng cao nhà ở liên kế mặt phố: Tối thiểu 2 tầng và tối đa 6 tầng (tổng chiều cao không lớn hơn 24 m).

+ Chiều cao tầng: Tầng 1: 4,2m; từ tầng 2 trở lên 3,8m/1 tầng; trường hợp có tầng lửng thì cao độ sàn tầng 2 là 5,8m so với cao độ nền xây dựng.

- Quy định về chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng đã được xác định trong bản đồ quy hoạch chỉ giới xây dựng của đồ án quy hoạch chi tiết và phải tuân theo QCVN 01: 2021/BXD như bảng dưới đây:

<b>Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)</b>	<b>Chiều cao xây dựng công trình (m)</b>			
	<b>&lt; 19</b>	<b>19 ÷ &lt; 22</b>	<b>22 ÷ &lt; 28</b>	<b>≥ 28</b>
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

- Quy định về cao độ nền xây dựng: Đối với các tuyến đường đã được chỉnh trang, nâng cấp hạ tầng tương đối hoàn chỉnh:

- + Khi xây dựng mới: Cao 0,2m so với cao độ vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.
- + Khi sửa chữa cải tạo:

- Nếu cao độ nền hiện trạng < 0,2m: Cấp phép xây dựng 0,2m.

- Nếu cao độ nền hiện trạng > 0,2m: Cấp phép xây dựng tối đa theo hiện trạng nhưng định hướng xây dựng theo cao độ nền 0,2m tùy theo kết cấu hiện trạng và cao độ khu vực xung quanh.

+ Đối với các trường hợp có nhu cầu xây dựng cao độ nền tầng trệt lớn hơn 0,2m thì yêu cầu các bậc cấp phải giạt lùi vào so với chỉ giới xây dựng, không vi

phạm lộ giới được áp dụng đối với khu hiện hữu; đối với khu đô thị mới việc tăng cốt nền chỉ được thực hiện khi cách chỉ giới xây dựng  $\geq 2,0\text{m}$ .

- Quy định chung về chỉ giới đường đỏ:

+ Đối với các tuyến phố thì theo quy định cụ thể của từng tuyến phố.

+ Đối với các hẻm có chiều rộng hiện trạng  $< 5\text{m}$ : Quản lý theo nguyên trạng và chỉ được cải tạo, sửa chữa theo quy mô công trình hiện có; nếu xây dựng mới thì quản lý chỉ giới đường đỏ tối thiểu mỗi bên  $2,5\text{m}$  kể từ tim đường hiện trạng.

+ Đối với các hẻm có chiều rộng mặt đường  $\geq 5\text{m}$  thì quản lý chỉ giới đường đỏ theo hiện trạng.

+ Đối với đường hẻm cụt có chiều dài dưới  $50\text{m}$  thì quản lý nguyên trạng.

+ Tại các góc giao nhau của các hẻm: Bố trí bán kính bó vỉa tối thiểu  $3\text{m}$  và vạt góc tối thiểu  $2\text{m}$ .

- Quy định về ban công, các bộ phận cố định của nhà:

Độ vươn ra tối đa của ban công theo bảng sau:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Độ vươn ban công thống nhất cho dãy phố (m)
$L < 7$	0
$7 \leq L < 12$	0,9
$12 \leq L < 15$	1,2
$L \geq 15$	1,4

+ Đối với khu vực xây dựng mới sau khi thời điểm Quy chế quản lý kiến trúc này có hiệu lực:

Độ vươn ra tối đa của ban công theo bảng sau:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Vỉa hè (m)	Độ vươn ban công thống nhất cho dãy phố (m)
$L < 7$		0
$7 \leq L < 12$		0,9
$12 \leq L < 15$		1,2
$L \geq 15$	$< 5$	1,2
Chiều rộng lộ giới L (m)	Vỉa hè (m)	Độ vươn ban công thống nhất cho dãy phố (m)
	$\geq 5$	1,4

Trên phần vươn ra của ban công được phép xây dựng phòng kín (phòng lòi) với các điều kiện sau:

+ Nhà có 1 cạnh giáp đường: Chiều rộng phòng kín  $\leq 60\%$  chiều rộng công

trình mặt tiếp giáp đường.

+ Nhà có nhiều cạnh tiếp giáp đường: Chiều rộng phòng kín mỗi cạnh tiếp giáp  $\leq 60\%$  chiều rộng cạnh tiếp giáp đường.

+ Không được xây dựng công trình vệ sinh trong phòng lõi.

- Quy định về lối và đường thoát nạn:

+ Từ tầng 2 trở lên phải có ít nhất 1 cửa đi hoặc cửa sổ có kích thước tối thiểu 60cm x 60cm để thoát hiểm khi cần thiết. Trong trường hợp có song bảo vệ thì song bảo vệ không được làm cố định, phải mở ra được bằng bản lề hay ổ khóa.

+ Bảng hiệu, bảng quảng cáo: Không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối và đường thoát nạn, lối phòng cháy, chữa cháy. Việc cấp phép xây dựng tuân thủ theo Luật Quảng cáo, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời QCVN: 17-2013/BXD và các quy định hiện hành khác.

- Những vị trí, khu vực đã được quy hoạch chi tiết thì các chỉ tiêu được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết được duyệt.

### **3. Khu vực xây dựng công trình công cộng**

a. Các công trình công cộng gồm:

\* Trụ sở Đảng ủy - HĐND - UBND xã

Trụ sở UBND xã có vị trí thôn Tân Dương phù hợp, quy mô diện tích trụ sở Đảng ủy - HĐND - UBND xã. Giữ nguyên vị trí hiện trạng và quy mô diện tích theo quy hoạch 0,56 ha.

\* Hợp tác xã có vị trí thôn Tân Dương. Giữ nguyên vị trí hiện trạng và quy mô với diện tích 0,25 ha.

\* Bưu điện

- Giữ nguyên vị trí hiện trạng tại trung tâm xã thôn Tân Dương. Diện tích khoảng 676 m<sup>2</sup>. Hiện trạng 1.200 m<sup>2</sup> giảm 524 m<sup>2</sup> do mở rộng đường khu trung tâm xã.

\* Nhà văn hoá

- Giữ nguyên vị trí hiện trạng tại trung tâm xã thôn Tân Dương. Diện tích khoảng 0,22ha.

- Hội trường xã giữ nguyên vị trí hiện trạng tại trung tâm xã thôn Tân Dương. Nâng cấp, cải tạo hệ thống công trình phụ trợ, khuôn viên hội trường xã.

- Đầu tư trang thiết bị và cơ sở vật chất cho hội trường xã nhằm đảm bảo phục vụ tốt hơn nhu cầu sinh hoạt văn hóa văn nghệ của nhân dân địa phương.

\* Thương mại dịch vụ:

- Chợ Phú Đa xã giữ nguyên vị trí với diện tích 0,7 ha, ngoài ra còn có chợ Rượu giữ nguyên vị trí hiện trạng.

- Quy hoạch mới Chợ nông sản khu vực phía Nam tại thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định, diện tích 3,5ha.

\* Khu công viên cây xanh – TĐTT



- Sân Vận động xã vị trí tại trung tâm xã thôn Tân Dương, diện tích 0,75ha, mở rộng sân vận động về phía Đông diện tích quy hoạch 1,3ha. Đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao.

-Khu công viên cây xanh

Quy hoạch khu công viên cây xanh kết hợp với bố trí các chức năng TDTT điểm nhấn cảnh quan tại khu vực phía trung tâm xã, vừa là không gian sinh hoạt thể dục thể thao cho người dân khu vực. Diện tích 3,2ha;

Ngoài ra xã Nhơn An đã xây dựng hoa viên kết hợp với điểm trưng bày cây Mai vàng và các sản phẩm làng nghề truyền thống An Nhơn

\* Các công trình giáo dục

- Trường mầm non: Diện tích đất công trình giáo dục mầm non: 30.724,9 m<sup>2</sup>. Do đó, đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở trên địa bàn xã là 3,02 m<sup>2</sup>/người.

- Trường tiểu học: Xã có 02 điểm trường tiểu học với tổng diện tích 1,93ha, trong đó: Trường TH số 1 Nhơn An xây dựng 2 điểm ở thôn Háo Đức, Thuận Thái với tổng diện tích 0,86 ha; Trường TH số 2 Nhơn An xây dựng ở 2 điểm thôn Tân Dương, Tân Dân với tổng diện tích 1,07 ha.

- THCS Nhơn An: Giữ nguyên vị trí hiện trạng tại Tân Dương, diện tích: 7.066 m<sup>2</sup>. Đầu tư trang thiết bị phục vụ công tác giảng dạy và học tập, chỉnh trang khuôn viên cây xanh trường học.

\* Trụ sở công an

Quy hoạch mới quỹ đất xây dựng trụ sở công an xã gần nhà văn hoá xã quy mô diện tích là 0,15 ha.

\* Trạm y tế

- Giữ nguyên vị trí hiện trạng tại trung tâm xã thôn Tân Dương. Diện tích: 2.670 m<sup>2</sup>. Hiện trạng 2.880 m<sup>2</sup> giảm 210 m<sup>2</sup> do mở rộng đường khu trung tâm xã.

\* Dịch vụ thương mại, sản xuất

- Các điểm dịch vụ thương mại, sản xuất Cây xăng Hòa Hiệp; Quy hoạch điểm thương mại dịch vụ Tân Dân, diện tích 0,43ha; Đất cơ sở sản xuất kinh doanh tại thôn Tân Dân (Xưởng may), diện tích 0,7ha; Điểm thương mại dịch vụ thôn Thuận Thái, diện tích 0,35ha

\*Các công trình tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền

- Thực hiện bảo tồn các công trình di tích, văn hoá, tôn giáo, tín ngưỡng được xếp hạng tuân thủ theo quy định của pháp luật.

\* Nghĩa trang liệt sỹ

- Giữ nguyên vị trí hiện trạng tại trung tâm xã thôn Tân Dương. Diện tích: 13.270 m<sup>2</sup>. Hiện trạng 7.240 m<sup>2</sup> tăng 6.030 m<sup>2</sup> do mở rộng đất trồng lúa làm hoa viên cây xanh tại khu trung tâm xã.

\* Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

- Bến xe An Nhơn, diện tích 3,5ha

- Quy hoạch cơ sở giết mổ động vật tập trung + khu xử lý nước thải thôn Tân Dương, diện tích 2,6ha;

\* Công trình hạ tầng kỹ thuật

- Đường giao thông xã Nhơn An, diện tích 6,73ha;

- Xây dựng kè sông Kôn; Hệ thống thủy lợi Tân An - Đập Đá (hạng mục: Đập dâng Gò Đậu); Kè dọc theo sông Kôn (đoạn thôn Thuận Thái); Kè Thuận Thái xã Nhơn An; Kè dọc sông Gò Chàm đoạn Tân Dân - Tân Dương, diện tích 5,54ha.

- Dự án Lắp mạch 2 đường dây 110kV Phù Mỹ - An Nhơn; Tiểu dự án Cải tạo và phát triển lưới điện phân phối tỉnh Bình Định thuộc dự án Phát triển lưới điện truyền tải và phân phối lần 2 (PSL3) vay vốn Cơ quan Hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA); Nâng cao khả năng mang tải ĐZ 110 kV TBA 220kV Phù Mỹ- Mỹ Thành và Phù Cát- An Nhơn ( bổ sung do diện tích và loại đất thực tế tính toán theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phát sinh nhiều hơn so với diện tích được phê duyệt), diện tích 0,11ha.

b. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính để quản lý xây dựng:

- Tầng cao xây dựng tối đa với các công trình trụ sở, công cộng là 3 tầng.

- Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, ... của từng công trình tuân thủ theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, các quy định khác có liên quan và được duyệt theo quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng quy hoạch cho từng dự án cụ thể.

## **Điều 5. Đất sản xuất**

1. Đất nông nghiệp:

\* Quy hoạch trồng trọt:

Quy hoạch làng nghề trồng cây Mai vàng 69,46 ha trên toàn xã Nhơn An, đầu tư xây dựng phát triển làng nghề trồng cây mai vàng sẽ phát huy giá trị lịch sử, văn hóa làng nghề sản xuất cây mai vàng Nhơn An – An Nhơn gắn với việc phát triển kết cấu hạ tầng kỹ thuật phục vụ tiềm năng phát triển sản xuất gắn với dịch vụ du lịch làng nghề, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của xã Nhơn An được quy hoạch thành phường xây dựng nông thôn mới nâng cao, nông thôn mới kiểu mẫu.

Bảng Quy hoạch Diện tích, số lượng và số hộ trồng Mai trên địa bàn xã Nhơn An

Stt	Xã, thôn	Số hộ trồng mai (hộ)	Diện tích trồng mai (ha)	Số lượng cây mai	
				Tổng số (cây)	Tỷ lệ (%)
	Xã Nhơn An	698	69,46	764.409	100
1	Háo Đức	231	25,04	320.000	41,9
2	Thanh Liêm	146	17,82	154.860	20,3
3	Thuận Thái	132	9,87	100.440	13,1
4	Trung Định	105	9,13	109.914	14,4

5	Tân Dương	66	6,07	57.375	7,5
6	Tân Dân	18	1,53	21.820	2,8

Xác định khu vực trồng mai tập trung: Quy hoạch các khu trồng mai tập trung, từng bước di chuyển số lượng cây mai được trồng trong vườn nhà, khu dân cư ra khu trồng mai tập trung để giải quyết vấn đề ô nhiễm môi trường, áp dụng khoa học kỹ thuật vào sản xuất để nâng cao hiệu quả, giá trị cây Mai vàng.

Nội dung: Quy hoạch vùng trồng mai tập trung với diện tích 45,0ha (trong đó có trên 40% số hộ hiện đang trồng mai kinh doanh) nằm ở xã Nhơn An (hiện trạng là đất trồng lúa nước), cụ thể như sau:

- Xã Nhơn An: 45,0 ha, gồm 2 khu: Thôn Háo Đức-Trung Định 25,0 ha, thôn Thanh Liêm-Thuận Thái 20,0 ha.

#### Diện tích, địa điểm các khu vực trồng mai tập trung

Xã	Thôn	Tục danh	Diện tích (ha)
Nhơn An	Háo Đức - Trung Định	Vùng Thủ Đào đội 10, Vùng Hiệp, Cang, Quảng, Võ, Bá	25,0
	Thanh Liêm - Thuận Thái	Vùng Đồng Nà-Cải Tạo-Đồng Rộc	20,0
Tổng			45,0

#### **Điều 6. Các khu vực cấm xây dựng**

Gồm các khu vực liên quan đến hành lang an toàn giao thông, an toàn tuyến điện, hành lang thoát lũ, thủy lợi, đê điều, ... theo quy định.

#### **Điều 7. Các khu vực bảo tồn, di tích, thắng cảnh.**

- Thực hiện xin ý kiến và báo cáo cơ quan quản lý về văn hóa và thực hiện theo các quy định của Bộ Văn hóa Thể thao và du lịch.

#### **Điều 8. Các công trình hạ tầng kỹ thuật**

##### **1. Giao thông**

- UBND xã chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng đường giao thông trên địa bàn xã. Đồng thời có quy định phân cấp quản lý sử dụng và bảo trì: Đối với đường giao thông xóm nào thì Ban cán sự xóm và nhân dân xóm đó quản lý, bảo trì và xây dựng các đội tự quản, hương ước, quy ước để ngăn cấm các xe quá tải trọng đi vào các tuyến đường giao thông nông thôn.

- Tổ chức kiểm tra, xử lý các vi phạm về quản lý sử dụng đường giao thông trên địa bàn mình quản lý theo phân cấp và theo quy định của pháp luật.

- Đối với các cơ quan, tổ chức và cá nhân, hộ gia đình khi sử dụng hè đường vào mục đích riêng, phải được đồng ý của UBND xã và phải đảm bảo các điều kiện:

+ Không gây ảnh hưởng tới người đi bộ, tầm nhìn giao thông, đảm bảo hành lang ATGT.

- + Không làm hư hại đến các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.
- + Vệ sinh môi trường rác thải thường xuyên, không để đất, đá, rác thải xây dựng rơi vãi trên đường.
- + Các trường hợp phải mở lối để chở vật liệu xây dựng công trình, san, đào, đắp mặt bằng và chở đất đá đổ đi phải đảm bảo VSMT thường xuyên.
- + Nghiêm cấm các tổ chức, cá nhân xây dựng các công trình, để các loại nguyên, nhiên vật liệu, sản phẩm các loại trên lòng, lề đường.

## **2. Cấp điện**

- Trạm biến áp:

Đối với các trạm điện không có tường rào bao quanh, hành lang bảo vệ trạm điện 2m.

Đối với trạm điện có tường hoặc hàng rào cố định bao quanh, chiều rộng hành lang bảo vệ được giới hạn đến mặt ngoài tường hoặc hàng rào; khoảng cách an toàn theo chiều thẳng đứng là 2m.

- Đường dây hạ thế, đường dây chiếu sáng, đường dây thông tin liên lạc: Khoảng cách giữa các cột điện trung bình từ 40 - 50m, khoảng cách từ chân cột đến công trình xây dựng khác là 5m, khoảng cách từ đường dây đến tường nhà của hộ dân là 5m.

## **3. Cấp nước**

Cấp nước sinh hoạt: Đảm bảo cung cấp nước đầy đủ và đúng tiêu chuẩn quy định. Khoảng cách ly bảo vệ các công trình trong hệ thống cấp nước, quy định khoảng cách an toàn theo chiều ngang đến các công trình xây dựng khác là 2m, khoảng cách an toàn theo chiều đứng và chiều ngang đến cống thoát nước thải sinh hoạt và đường dây điện hay thông tin liên lạc đặt ngầm là 1m.

## **4. Thoát nước mưa**

Các tuyến thoát nước mưa được xây bằng mương xây dầy nắp dầy, chạy dọc theo các khu vực dân cư, trực đường chính thoát theo hướng dốc tự nhiên.

## **5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang toàn xã và vệ sinh môi trường**

- Quản lý rác thải: Rác thải được phân loại tại hộ gia đình trước khi đưa ra nơi tập trung theo quy định. Tại mỗi khu dân cư thành lập đội thu gom rác thải để thu và vận chuyển rác ra khỏi địa bàn.

- Quản lý nước thải :

Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng: Xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải vào hệ thống thoát nước. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN.

Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn được xử lý bằng bể Bioga.

Hệ thống thoát nước thải của cụm tiểu thủ công nghiệp có hệ thống thoát nước riêng và xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN.

- Quản lý nghĩa trang: Thực hiện mai táng và chôn cất, an táng theo vị trí quy định, tại các khu vực nghĩa trang phải bố trí khu vực xử lý rác thải.

## **6. Quản lý thông tin liên lạc**

- Đảm bảo cung cấp thông tin liên lạc đầy đủ và đúng quy định.

- Khi xây dựng mới hoặc sửa chữa, lắp đặt các công trình thông tin liên lạc trên địa bàn phải đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan, dây cáp treo trên cột bê tông tại các khu vực không đủ điều kiện chôn ngầm, cabin điện thoại thẻ, tủ kỹ thuật...

### Chương III

#### TỔ CHỨC THỰC HIỆN

##### **Điều 9. UBND xã Nhơn An**

Tổ chức cho mọi thành phần trên địa bàn xã nghiên cứu, học tập bản Quy định này và triển khai công tác quản lý trên địa bàn xã.

1. Phối hợp chặt chẽ với các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường quản lý quy hoạch đã công bố, quản lý đất đai trên địa bàn.

2. Tổng hợp báo cáo UBND thị xã về tình hình thực hiện Quy hoạch chung xây dựng xã theo định kỳ và đột xuất báo cáo.

3. Chịu trách nhiệm trước UBND thị xã về triển khai và thực hiện Quy hoạch chung xây dựng xã được duyệt.

##### **Điều 10. Trách nhiệm của thôn trưởng**

1. Thường xuyên đôn đốc nhắc nhở mọi tổ chức, cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn mình quản lý thực hiện đúng quy định quản lý về Quy hoạch chung xây dựng xã.

2. Kiểm tra phát hiện kịp thời những hành vi, vi phạm về quản lý trật tự xây dựng, những sự cố hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật báo về UBND xã, hoặc các cơ quan quản lý để có biện pháp xử lý theo quy định.

##### **Điều 11. Trách nhiệm các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình**

Các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình phát hiện và báo cáo kịp thời đến trưởng thôn hoặc UBND xã về những hành vi vi phạm các quy định của quy định này.