

QUY ĐỊNH

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

(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 điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Xã Nhơn Tân và các quy định tại quy định này là căn cứ để UBND xã Nhơn Tân, 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 Tân 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: Xã Nhơn Tân bao gồm 5 thôn: Nam Tượng 1 Nam Tượng 2, Nam Tượng 3, Thọ Tân Bắc, Thọ Tân Nam. Ranh giới theo địa giới hành chính của xã, có giới cận như sau:

- Phía Đông: Giáp xã Nhơn Thọ - thị xã An Nhơn;
- Phía Tây: Giáp xã Bình Nghi - huyện Tây Sơn;
- Phía Nam: Giáp xã Canh Vinh, Canh Hiến và Canh Liên - huyện Vân Canh;
- Phía Bắc: Giáp xã Nhơn Lộc - thị xã An Nhơn.

2. Phạm vi:

- Quy mô quy hoạch là diện tích tự nhiên toàn xã Nhơn Tân: 6.323,4 ha.
- Dân số hiện trạng năm 2023: 8.222 người.
- Dự báo dân số của xã đến năm 2030: Khoảng 9.024 người.
- Dự báo dân số của xã đến năm 2035: Khoảng 9.532 người.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Nhơn Tân nhằm phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thị xã, của xã ngắn hạn đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2035; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thị xã An Nhơn đến năm 2030 và đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

- Làm công cụ quản lý phát triển, kiểm soát không gian toàn xã, làm cơ sở để hướng dẫn quản lý trong việc lập các dự án quy hoạch, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý phát triển các khu dân cư nông thôn các khu vực phát triển thương mại dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp... và hệ thống các công trình chuyên ngành.

- Gắn kết chặt chẽ với Chương trình xây dựng nông thôn mới nâng cao các chương trình mục tiêu, các chương trình, dự án khác đang triển khai trên địa bàn và gắn với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

- 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

TT	Mục đích sử dụng đất	Hiện trạng	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch đến 2030	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch đến 2035	Tỷ lệ (%)
1	Đất nông nghiệp	5.121,52	80,99	4.874,13	77,08	4.689,10	74,16
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	1.098,25	17,37	1.014,06	16,04	908,67	14,37
	Đất trồng lúa	430,72		419,89		331,80	
	Đất trồng trọt khác	667,53		594,17		576,87	
	Đất trồng cây hằng năm	278,88		275,95		267,75	
	Đất trồng cây lâu năm	388,65		318,22		309,12	
1.2	Đất lâm nghiệp	3.674,48	58,11	3.561,27	56,32	3.425,55	54,17

TT	Mục đích sử dụng đất	Hiện trạng	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch đến 2030	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch đến 2035	Tỷ lệ (%)
	Đất rừng sản xuất	2.257,55		2.144,34		2.008,62	
	Đất rừng phòng hộ	1.416,93		1.416,93		1.416,93	
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	1,55	0,02	1,55	0,02	1,55	0,02
1.4	Đất nông nghiệp khác	347,24	5,49	297,25	4,7	353,33	5,59
2	Đất xây dựng	1.063,84	16,82	1.312,15	20,75	1.447,55	22,89
2.1	Đất ở nông thôn	58,18	0,92	66,17	1,05	91,02	1,44
	Đất ở hiện trạng	58,18		55,88		48,65	
	Đất ở quy hoạch mới			10,29		42,37	
2.2	Đất công cộng	8,06	0,13	8,22	0,13	9,76	0,15
	Trụ sở cơ quan	1,24		1,04		1,04	
	Y tế	0,48		0,48		0,48	
	Văn hóa	0,60		0,87		0,87	
	Giáo dục	5,25		5,43		6,96	
	Thương mại dịch vụ	0,49		0,41		0,41	
2.3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	2,58	0,04	9,28	0,14	9,28	0,14
	Cây xanh sử dụng công cộng		-	5,76		5,76	
	Thể dục thể thao	2,88	0,05	3,52		3,52	
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	7,86	0,12	17,86	0,28	17,86	0,28
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	103,95	1,64	139,63	2,20	275,35	4,35
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	114,09	1,80	191,62	3,03	191,62	3,03
2.7	Đất xây dựng các chức	66,20	1,05	69,47	1,09	69,47	1,09

TT	Mục đích sử dụng đất	Hiện trạng	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch đến 2030	Tỷ lệ (%)	Quy hoạch đến 2035	Tỷ lệ (%)
	năng khác						
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	109,76	1,74	170,95	2,7	211,86	3,35
	Đất giao thông	56,49	0,89	91,13		132,04	
	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	52,92	0,84	73,92		73,92	
	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,35	0,01	5,90		5,90	
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	518,54	8,20	518,54	8,2	450,93	7,13
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	74,62	1,18	120,41	1,9	120,41	1,90
3	Đất khác	138,00	2,18	137,09	2,16	186,71	2,95
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch và mặt nước chuyên dùng	65,01	1,03	65,01		114,91	
	Đất sông ngòi, suối, kênh rạch	60,71	0,96	60,71		110,61	
	Đất mặt nước chuyên dùng	4,30	0,07	4,30		4,30	
3.2	Đất chưa sử dụng	72,99	1,15	72,08	1,14	71,80	1,13
	Tổng diện tích quy hoạch	6.323,36	100	6.323,36	100	6.323,36	100

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:

Phát triển ở các thôn Nam Tượng 1, Nam Tượng 2, Nam Tượng 3, là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa, xã hội của xã, tuân thủ theo Quy hoạch phân khu 1/2000 Khu đô thị Nam Tượng đã được phê duyệt và định hướng sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 của thị xã An Nhơn diện tích khoảng 162,6 ha.

2. Khu vực nhà ở dân cư

a. Khu vực cải tạo: Chinh 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. Dọc theo chỉ giới đường đỏ của ngôi nhà được phép làm hàng rào.

b. Khu vực xây mới:

Phát triển các điểm dân cư tập trung tại các vị trí thuận lợi về giao thông, có nền đất ổn định và có quá trình lịch sử hình thành nhằm tạo động lực thúc đẩy đô thị hóa nông thôn, đưa các dịch vụ, tiện ích công cộng về gần hơn với cư dân nông thôn, làm cho người dân thụ hưởng các tiện ích một cách tối ưu nhất. Là cơ sở để thu hút các hộ dân sống rải rác, nhỏ lẻ, phân tán trên địa bàn xã dịch chuyển về các điểm dân cư tập trung tạo điều kiện tốt cho sinh hoạt và sản xuất.

Tổng diện tích đất ở quy hoạch mới: 42,37 ha trong đó:

+ Giai đoạn 2021-2030: Bổ sung phát triển mới các khu dân cư mới chất lượng cao gồm 4 điểm dân cư mới, tổng diện tích 10,29 ha.

+ Giai đoạn 2031-2035: Bổ sung phát triển mới các khu dân cư mới, tuân thủ theo quy hoạch phân khu 1/2000 Khu đô thị Nam Tượng đã được phê duyệt, tổng diện tích 32,08ha

+ Vị trí 1: KDC trung tâm kết hợp mở rộng chợ Nhơn Tân (GD 2), với diện tích 3,61 ha.

+ Vị trí 2: KDC Nam Tượng 1, với diện tích 0,06 ha.

+ Vị trí 3: Điểm dân cư xen kẹt thôn Nam Tượng 2 với diện tích 0,06 ha.

+ Vị trí 4: KDC Nam Tượng (KV 2) GD 1 với diện tích 4,56 ha.

+ Vị trí 5: Các khu dân cư mới khác thuộc khu vực trung tâm, với diện tích 32,08 ha.

* 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:

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: 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:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<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 50m thì quản lý nguyên trạng.

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

- 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)	Vĩa hè (m)	Độ vưon ban công thống nhất cho dãy phố (m)
	≥ 5	1,4

Trên phần vưon 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 lòi.

- 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, lòi 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 uỷ - HĐND - UBND xã

Trụ sở UBND xã có vị trí phù hợp, quy mô diện tích trụ sở Đảng uỷ - HĐND - UBND xã là 0,53 ha. Giữ nguyên vị trí và quy mô diện tích mở rộng theo quy hoạch 0,67 ha .

* Hợp tác xã kết hợp trung tâm hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn: quy hoạch chuyên về vị trí mới thôn Nam Tượng 2 với diện tích 0,19 ha.

* Bưu điện

Bưu điện xã hiện tại nằm thôn Nam Tượng 2 , với quy mô 0,17 ha đảm bảo tiêu chí NTM, quy hoạch giữ nguyên vị trí và quy mô diện tích hiện nay.

* Nhà văn hoá

- Nhà văn hóa xã

Nhà văn hoá trung tâm xã thuộc thôn Nam Tượng 2 đáp ứng nhu cầu hoạt động sinh hoạt văn hoá công cộng của nhân dân toàn xã. Giữ nguyên vị trí và mở rộng với diện tích 0,35 ha.

- Nhà văn hóa các thôn

- Nhà văn hóa thôn Nam Tượng 1 Giữ nguyên vị trí với diện tích 0,05 ha.

- Nhà văn hóa thôn Nam Tượng 2 Giữ nguyên vị trí với diện tích 0,06 ha.
- Nhà văn hóa thôn Nam Tượng 3 Giữ nguyên vị trí với diện tích 0,04 ha.
- Nhà Văn hóa thôn Thọ Tân Bắc Giữ nguyên vị trí với diện tích 0,13 ha.
- Nhà Văn hóa thôn Thọ Tân Nam Giữ nguyên vị trí với diện tích 0,07 ha

*Thương mại dịch vụ:

Chợ xã giữ nguyên vị trí với diện tích 0,41 ha

* Khu công viên cây xanh - TDDT

- Trung tâm thể thao trung tâm xã

Hiện tại sân thể thao trung tâm xã nằm ở phía Đông UBND xã với diện tích 2,16 ha.

- Sân thể thao khu vực phục vụ các thôn:

- + Bổ sung mới vị trí khu thể thao thôn Nam Tượng 1 khoảng 0,2 ha
- + Khu thể thao thôn Nam Tượng 2 sử dụng chung sân thể thao xã
- + Điều chỉnh mở rộng khu thể thao thôn Nam Tượng 3 khoảng 0,3 ha
- + Điều chỉnh mở rộng khu thể thao thôn Thọ Tân Bắc khoảng 0,21 ha

+ Sân thể thao thôn Thọ Tân Nam giữ nguyên vị trí diện tích khoảng 0,66 ha.

-Khu công viên cây xanh

Quy hoạch khu công viên cây xanh kết hợp với bố trí các chức năng TDDT ngoài trời tại khu vực thôn Nam Tượng 2,3 khảng 3,8 ha. Khu công viên cây xanh – TDDT tại đây là vừa là 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.

* Các công trình giáo dục

- Trường mầm non xã bao gồm 05 cơ sở:

+ Trường mầm non xã (Trường mẫu giáo điểm số 1) thôn Nam Tượng 2 với diện tích 0,31 ha.

- + Lớp mẫu giáo Gò Sơn thôn Nam Tượng 1 với diện tích 0,05 ha
- + Lớp mẫu giáo Phúc Mới thôn Nam Tượng 3 với diện tích 0,06 ha
- + Lớp mẫu giáo khu KTM thôn Thọ Tân Bắc với diện tích 0,05 ha
- + Lớp mẫu giáo Góc Xoài thôn Thọ Tân Nam với diện tích 0,05 ha

- Giáo dục tiểu học: Trường tiểu học xã bao gồm 04 cơ sở:

- + Trường tiểu học Nhơn Tân có diện tích 0,73 ha
- + Phân hiệu trường tiểu học thôn Nam Tượng 1 có diện tích 0,28 ha
- + Phân hiệu trường tiểu học thôn Thọ Tân Bắc có diện tích 0,75 ha
- + Phân hiệu trường tiểu học Thọ Tân Nam có diện tích 0,12 ha

- Giáo dục THCS: Trường THCS Nhơn Tân nằm tại thôn Nam tượng 3, quy mô diện tích là 2,84 ha, đảm bảo tiêu chí NTM, quy hoạch giữ nguyên vị trí và quy mô diện tích.

* 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 0,09 ha

* Trạm y tế

Trạm y tế xã nằm tại thôn Nam Tượng 2 có diện tích 0,41 ha, phân viên tại thôn Thọ Tân Nam diện tích khuôn viên 0,07 ha. Quy hoạch giữ nguyên vị trí và quy mô.

* 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

Nghĩa trang liệt sỹ hiện tại nằm tại khu vực phía Nam trạm y tế, diện tích 0,39 ha. Quy hoạch giữ nguyên vị trí và quy mô.

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:

Hiện nay trên địa bàn xã vẫn chưa có quy hoạch chi tiết sản xuất nông nghiệp. Trên cơ sở căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất, định hướng phân vùng cho các loại đất nông nghiệp như sau:

- Vùng trồng lúa: tập trung chủ yếu tại thôn Nam Tượng 1, thôn Nam Tượng 2, Thôn Nam tượng 3 và Thôn Thọ Tân Bắc diện tích 331 ha.

- Vùng trồng trọt khác: tập trung rải rác các thôn chủ yếu tại thôn Thọ Tân Nam diện tích khoảng 576 ha.

- Vùng trồng rừng: tập trung phía Nam xã, thôn Thọ Tân Nam diện tích khoảng 2.008 ha.

* Quy hoạch vùng chăn nuôi :

- Tiếp tục phát triển vùng chăn nuôi tập trung; phát triển trồng rừng sản xuất, kết hợp với chăn nuôi theo hướng trang trại, gia trại ở phía Nam xã; tạo điều kiện nuôi trồng thủy sản mặt nước hồ Núi Một kết hợp du lịch sinh thái;

- Bổ sung dự án chăn nuôi và sản xuất thịt, giống gia cầm công nghệ cao 4.0 Minh Dư Bình Định 80 ha khu vực phía Nam xã.

2. Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ...

- Quy hoạch sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:

Khu sản xuất công nghiệp, TTCN tuân thủ theo định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển công nghiệp tỉnh Bình Định đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; tổng diện tích dự án quy hoạch mới giai đoạn 2021-2030: 124,21 ha, trong đó:

+ Tiếp tục phát triển cụm công nghiệp, TTCN hiện trạng, ưu tiên bố trí phát triển một số ngành sản xuất theo yêu cầu của từng dự án.

+ Mở rộng cụm công nghiệp Nhơn Tân 1 – 12,68 ha

+ Cập nhật Bổ sung cụm công nghiệp Nhơn Tân phía Nam QL19 - 23ha;

+ Phần diện tích mở rộng khu công nghiệp nhơn hòa thuộc địa bàn xã Nhơn Tân 135,72 ha

+ Các dự án khai thác đất, mỏ đá granite, khai thác khoáng sản trên địa bàn thị xã An Nhơn – tổng 77,53ha.

- Dịch vụ thương mại:

Ngoài chợ xã đã được đầu tư mở rộng, quy hoạch bổ sung mới: Bổ sung 2 khu thương mại dịch vụ - thôn Nam tượng 2, tổng diện tích 2,4ha (theo quy hoạch phân khu).

- Dịch vụ du lịch: Phát triển dịch vụ du lịch, du lịch sinh thái kết hợp rừng phòng hộ tại Hồ Núi Một – diện tích khoảng 10 ha.

- Khu dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn:

Chuyên Hợp tác xã NN Nhơn Tân về vị trí mới - thôn Nam Tượng 2 - 0,19 ha (theo quy hoạch phân khu)

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 Tân

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.