

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG TỈNH LONG AN



THUYẾT MINH
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
TỶ LỆ 1/5000 THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG

ĐƠN VỊ TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG AN HÒA

Địa chỉ: Số 10L Đường số 1- KDC Miếu nổi - Phường 3 - Quận Bình Thạnh - TP.HCM

ĐT: 028.6269.5257 - Fax: 028.6269.5260

NĂM 2025

THUYẾT MINH

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/5000 THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG

Địa điểm: THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG, TỈNH LONG AN

Tổ chức thực hiện:

Cơ quan phê duyệt	: UBND tỉnh Long An
Cơ quan thẩm định	: Sở Xây dựng tỉnh Long An
Chủ đầu tư	: Ủy ban nhân dân thị xã Kiến Tường
Đơn vị tư vấn	: Công ty cổ phần Kiểm định xây dựng An Hòa

Long An, ngày tháng năm 2025

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

Long An, ngày tháng năm 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH LONG AN

THUYẾT MINH

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/5000 THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG

Địa điểm: Thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An

Chủ nhiệm đồ án

KTS. Doãn Thiện Tài Trí

Tham gia thiết kế

1. Quy hoạch kiến trúc

KTS. Doãn Thiện Tài Trí

2. Quản lý kỹ thuật

KS. Võ Minh Tùng

Long An, ngày tháng năm 2025

CHỦ ĐẦU TƯ

ỦY BAN NHÂN DÂN

THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG

TP.HCM, ngày tháng năm 2025

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN KIỂM ĐỊNH

XÂY DỰNG AN HÒA

MỤC LỤC

PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU	2
I. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung.....	2
II. Các căn cứ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung.....	3
1. Các cơ sở pháp lý	3
2. Các cơ sở bản đồ	4
PHẦN II: PHẦN NỘI DUNG.....	5
I. Vị trí, quy mô và phạm vi điều chỉnh quy hoạch	5
1. Vị trí, giới hạn khu quy hoạch.....	5
2. Các vị trí điều chỉnh cục bộ.....	7
II. Nội dung điều chỉnh cục bộ	8
III. Quy mô dân số	14
IV. Cơ cấu điều chỉnh cục bộ quy hoạch	14
1. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.....	14
2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh cục bộ.....	18
V. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật	20
VI. So sánh với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trước khi điều chỉnh cục bộ.....	20
VII. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch	24
VIII. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng.....	25
PHẦN III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	26
I. Kết luận	26
II. Kiến nghị	26

PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU

I. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung

- Theo quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ Tướng Chính phủ về việc phê duyệt về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021 - 2030 tầm nhìn đến năm 2050 trong đó thị xã Kiến Tường tầm nhìn đến năm 2030 sẽ đạt đa số các tiêu chí đô thị loại II, trong các chỉ tiêu có chỉ tiêu về dân số, trình độ phát triển cơ sở hạ tầng, kiến trúc cảnh quan.

- Để tối ưu hóa việc sử dụng đất, tăng giá trị đất đai, cải thiện điều kiện sống và hạ tầng đô thị, đa dạng hóa ngành nghề, tạo việc làm cho người dân trong khu vực và tăng nguồn thu ngân sách địa phương đảm bảo tính khả thi và hiệu quả trong phát triển kinh tế - xã hội.

- Dân số thị xã Kiến Tường theo số liệu niên giám của tổng cục Thống Kê khoảng trên 44.909 người, với mức độ đô thị hóa và phát triển kinh tế để tăng trưởng lên đô thị loại II, với mục tiêu dân số tăng bình quân 1% dự báo dân số đến năm 2030 dự kiến dân số 51.586 người và đến năm 2045 dự kiến dân số 69.428 người phù hợp với định hướng phát triển theo định hướng quy hoạch tỉnh Long An nói chung và Thị xã Kiến Tường nói riêng. Như vậy để đảm bảo sự phát triển dân số thì nhu cầu đất ở cũng tăng lên, việc mở rộng các khu dân cư hiện hữu, phát triển các khu đô thị mới có đầy đủ hạ tầng đồng bộ, đáp ứng nhu cầu gia tăng dân số và phát triển đô thị.

- Quy hoạch chung đến nay có một số nội dung cần điều chỉnh để phù hợp với thực trạng và tình hình phát triển của khu vực, việc linh hoạt điều chỉnh nhằm khai thác tốt các lợi thế của khu vực thị xã Kiến Tường mà không làm thay đổi lớn đến định hướng đã được duyệt theo quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 16/11/2012 của UBND tỉnh Long An. Đồ án điều chỉnh cục bộ được lập ra nhằm giải quyết những vị trí cấp thiết cần điều chỉnh để triển khai các dự án đầu tư công hoặc dự án đầu tư ngoài ngân sách để phát triển kinh tế xã hội của địa phương, tạo điểm nhấn, mang lại lợi ích cho cộng đồng của khu vực, phù hợp với điều 47 Luật Quy hoạch đô thị 2009 (tại mục 5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng), việc điều chỉnh lần này bao gồm 6 vị trí chính:

- 1. Vị trí 1: Khu đất cây xanh đô thị có diện tích 3,35 ha tại vị trí Dự án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bờ phía Đông kênh Cửa Đông, thuộc phường 2, thị xã Kiến Tường.
- 2. Vị trí 2: Khu đất công trình công cộng có diện tích 1,02 ha tại vị trí Dự án Khu dân cư trung tâm thương mại, dịch vụ Phường 2.
- 3. Vị trí 3: Khu đất hành chính có diện tích 0,34 ha tại vị trí khu đất Trụ sở UBND Phường 1 cũ.
- 4. Vị trí 4: Khu đất hành chính, giao thông có diện tích 1,86 ha tại vị trí khu đất công ấp Ông Nhan Tây, xã Bình Hiệp (*đối diện Chợ Hiệp Bình*).
- 5. Vị trí 5.1: Khu đất thương mại dịch vụ có diện tích 0,42 ha và đất giáo dục có diện tích 0,24 ha tại vị trí Khu Bến xe cũ thuộc phường 1, thị xã

Kiến Tường.

- 6. Vị trí số 5.2: Khu đất giáo dục có diện tích 1,65 ha tại vị trí Khu vực trường cấp 3 cũ thuộc phường 1, thị xã Kiến Tường.
- 7. Vị trí 6: Khu đất cây xanh đô thị có diện tích 9,5 ha tại vị trí Khu đất quy hoạch Khu Trung tâm Văn hóa, Thể thao Đồng Tháp Mười thuộc phường 1, thị xã Kiến Tường.

=> **Nhằm đảm bảo việc điều chỉnh cục bộ khu vực thị xã Kiến Tường theo đúng quy định hiện hành, đợt điều chỉnh này chỉ tập trung vào các vị trí điều chỉnh loại đất.** Đồng thời việc điều chỉnh các loại đất cũng được cân đối, tính toán phù hợp với tiêu chuẩn (QCXDVN 01:2021/BXD). Do đó sẽ đảm bảo không làm ảnh hưởng lớn đến cấu trúc đô thị, còn các vị trí ảnh hưởng lớn đến cấu trúc đô thị sẽ được nghiên cứu cập nhật ở đồ án Quy hoạch toàn thị xã Kiến Tường đang triển khai. Căn cứ điều 47 và điều 49 của Luật quy hoạch đô thị, có thể khẳng định việc điều chỉnh cục bộ lần này là đúng với quy định pháp luật hiện hành.

Với tất cả lý do và cơ sở như trên, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị xã Kiến Tường tỉnh Long An là rất cần thiết, tạo cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo.

II. Các căn cứ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung

1. Các cơ sở pháp lý

- Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật về sửa đổi bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm

2050;

- Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 16/11/2012 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Đô thị Kiến Tường, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An đến năm 2025;

- Quyết định số 15/QĐ-TTg ngày 07/01/2015 của Thủ Tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Long An, tỉnh Long An đến năm 2030;

- Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 13/4/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Long An, tỉnh Long An đến năm 2030;

- Quyết định số 12101/QĐ – UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của thị xã Kiến Tường.

2. Các cơ sở bản đồ

- Đồ án Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại QĐ số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023;

- Đồ án Quy hoạch chung thị xã Kiến Tường đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt tại Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 16/11/2012;

- Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Long An, tỉnh Long An đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An phê duyệt tại Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 13/04/2016;

- Các số liệu, tài liệu hiện trạng do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô Thị Kiến Tường cung cấp và các đồ án Quy hoạch có liên quan đã phê duyệt.

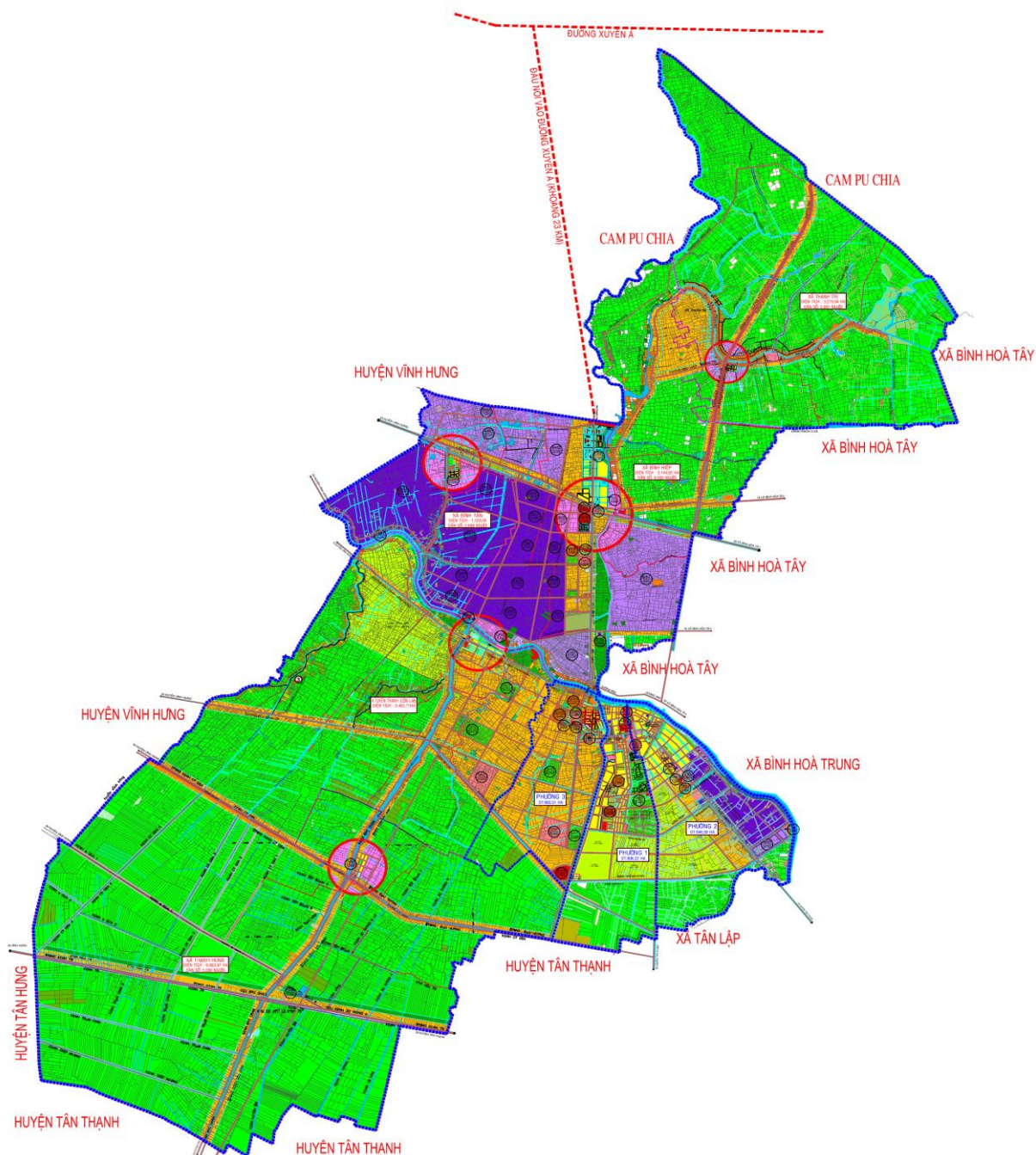
PHẦN II: PHẦN NỘI DUNG

I. Vị trí, quy mô và phạm vi điều chỉnh quy hoạch

1. Vị trí, giới hạn khu quy hoạch



Hình 1: Sơ đồ vị trí vùng thị xã Kiến Tường trong định hướng không gian vùng tỉnh Long An



Hình 2: Ranh giới khu vực lập quy hoạch

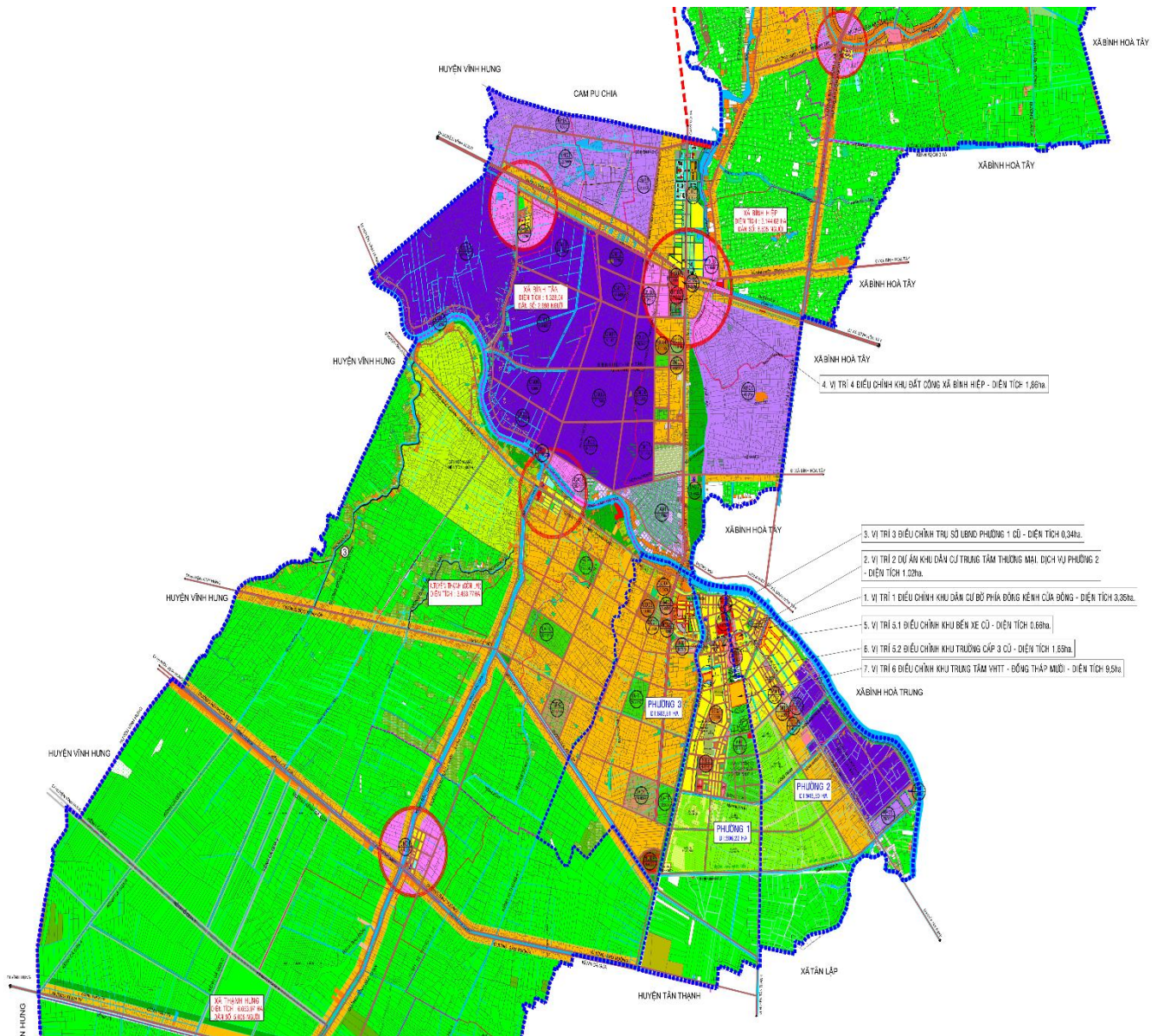
Khu vực nghiên cứu quy hoạch gồm toàn bộ địa giới hành chính thị trấn Mộc Hóa và 5 xã: Tuyên Thạnh, Bình Tân, Bình Hiệp, Thạnh Hưng và Thạnh Trị với tổng diện tích: 20.428,20ha. Ranh giới khu vực quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: giáp Vương Quốc Campuchia;
- Phía nam: giáp huyện Tân Thạnh và xã Tân Lập thuộc huyện Mộc Hóa;
- Phía đông: giáp xã Bình Hòa Trung và Bình Hòa Tây thuộc huyện Mộc Hóa;
- Phía tây: giáp huyện Vĩnh Hưng và huyện Tân Hưng.

2. Các vị trí điều chỉnh cục bộ

Bảng 1: Bảng thống kê các vị trí điều chỉnh cục bộ

STT	Vị trí điều chỉnh	Vị trí	Quy mô (ha)
1	Vị trí điều chỉnh số 1	Khu đất cây xanh đô thị tại vị trí Dự án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bờ phía Đông kênh Cửa Đông, thuộc phường 2	3,35
2	Vị trí điều chỉnh số 2	Khu đất công trình công cộng tại vị trí Dự án Khu dân cư trung tâm thương mại, dịch vụ Phường 2	1,02
3	Vị trí điều chỉnh số 3	Khu đất hành chính tại vị trí khu đất Trụ sở UBND Phường 1 cũ	0,34
4	Vị trí điều chỉnh số 4	Khu đất hành chính, giao thông tại vị trí khu đất công ấp Ông Nhan Tây, xã Bình Hiệp (<i>đối diện Chợ Hiệp Bình</i>).	1,86
5	Vị trí điều chỉnh số 5.1	Khu đất thương mại dịch vụ và đất giáo dục tại vị trí Khu Bến xe cũ thuộc phường 1.	0,66
6	Vị trí điều chỉnh số 5.2	Khu đất giáo dục tại vị trí Khu vực trường cấp 3 cũ thuộc phường 1	1,65
7	Vị trí điều chỉnh số 6	Khu đất cây xanh đô thị tại vị trí Khu đất quy hoạch Khu Trung tâm Văn hóa, Thể thao Đồng Tháp Mười thuộc phường 1	9,5
	TỔNG		17,82



Hình 3: Các vị trí điều chỉnh cục bộ

II. Nội dung điều chỉnh cục bộ

Quy hoạch chung xây dựng thị xã Kiến Tường đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An phê duyệt tại Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 16/11/2012, trong đó bao gồm một phần phạm vi của Khu kinh tế cửa khẩu đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An phê duyệt tại Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 13/4/2016.

Việc điều chỉnh cục bộ đảm bảo phù hợp không làm thay đổi dân số và chỉ tiêu đô thị theo Quyết định phê duyệt.

***1. Vị trí số 1:** Khu đất cây xanh đô thị có diện tích 3,35 ha tại vị trí Dự án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bờ phía Đông kênh Cửa Đông, thuộc phường 2, với các nội dung điều chỉnh như sau:

• Nội dung điều chỉnh:

- Chuyển đổi đất cây xanh đô thị thành đất ở đô thị, với diện tích 3,35 ha;

- Bổ sung hoàn trả 3,35 ha đất ở đô thị thành đất cây xanh đô thị tại **vị trí 1a** (nằm trên địa phận xã Tuyên Thạnh).

• **Kết luận:**

- Phương án điều chỉnh giữ nguyên cơ cấu sử dụng đất nên không làm thay đổi dân số và chỉ tiêu đô thị, đảm bảo phù hợp quy hoạch chung xây dựng thị xã Kiến Tường đã được phê duyệt tại Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 16/11/2012.

- Phương án điều chỉnh không làm thay đổi dân số và chỉ tiêu đô thị đảm bảo phù hợp Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Long An, tỉnh Long An đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 13/4/2016.

• **Lý do điều chỉnh:**

- Hiện trạng vị trí điều chỉnh là đất cây xanh đô thị thuộc Dự án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bờ phía Đông kênh Cửa Đông có vị trí nằm giáp QL62 và giáp sông Vàm cỏ tây, rất thuận tiện cho việc phát triển đô thị, với việc phát triển đô thị nhu cầu dân số tăng dẫn đến nhu cầu nhà ở tăng cao vì vậy việc điều chỉnh chuyển từ đất cây xanh đô thị thành đất ở đô thị đảm bảo diện tích quy hoạch Khu dân cư Bờ phía Đông kênh Cửa Đông, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

****2. Vị trí số 2:*** Khu đất công trình công cộng có diện tích 1,02 ha tại vị trí Dự án Khu dân cư trung tâm thương mại, dịch vụ Phường 2, với các nội dung điều chỉnh như sau:

• **Nội dung điều chỉnh:**

- Chuyển đổi đất công trình công cộng thành đất ở đô thị, với diện tích 1,02 ha.

- Bổ sung hoàn trả 1,02 ha đất ở đô thị thành đất công trình công cộng tại **vị trí 2a** (theo bản vẽ). Tuy nhiên vị trí điều chỉnh ảnh hưởng đất phần diện tích đất cây xanh, công viên – TDTT tại Quy hoạch chung khu kinh tế cửa khẩu Long An. Do đó bố trí điều chỉnh 1,64 ha đất dân cư dự kiến phát triển thành đất cây xanh công viên – thể dục thể thao làm tăng chỉ tiêu đất cây xanh.

• **Kết luận:**

- Phương án điều chỉnh không làm thay đổi dân số và chỉ tiêu đô thị, ngoài ra còn tăng chỉ tiêu đất cây xanh do đó đảm bảo phù hợp quy hoạch chung xây dựng thị xã Kiến Tường đã được phê duyệt tại Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 16/11/2012.

- Đảm bảo phù hợp Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Long An, tỉnh Long An đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 13/4/2016: Phương án điều chỉnh đã bổ sung thêm 1,64 ha đất cây xanh công viên – thể dục thể thao làm tăng chỉ tiêu đất cây xanh. Việc điều chỉnh

không làm thay đổi dân số và chỉ tiêu đô thị.

- **Lý do điều chỉnh:**

- Hiện nay vị trí điều chỉnh là khu đất công trình công cộng có diện tích 1,02 ha không phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương, hệ thống hạ tầng xuống cấp vì vậy hiện nay khu vực này không được sử dụng. Vị trí điều chỉnh thuộc Dự án Khu dân cư trung tâm thương mại, dịch vụ Phường 2 vì vậy việc điều chỉnh chuyển từ đất công trình công cộng thành đất ở đô thị đảm bảo diện tích quy hoạch cho dự án, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị của khu vực và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

*** 3. Vị trí số 3:** Khu đất hành chính có diện tích 0,34 ha tại vị trí khu đất Trụ sở UBND Phường 1 cũ với nội dung điều chỉnh như sau:

- **Nội dung điều chỉnh:**

- Chuyển đổi đất hành chính thành đất thương mại dịch vụ, với diện 0,34 ha.

(Trụ sở UBND phường 1 mới được chuyển về đất hành chính trên đường 30/4 (gần khu vực núi đất).

- **Kết luận:** Việc điều chỉnh đất hành chính sang đất thương mại, dịch vụ không làm thay đổi dân số và chỉ tiêu đô thị. Đảm bảo phù hợp quy hoạch chung xây dựng thị xã Kiến Tường đã được phê duyệt tại Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 16/11/2012 và quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Long An, tỉnh Long An đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 13/4/2016.

- **Lý do điều chỉnh:**

Hiện nay, trụ sở phường đã được chuyển đến khu vực mới được xây dựng khang trang hơn, để sử dụng hiệu quả quỹ đất này tránh lãng phí nguồn tài nguyên đất điều chỉnh thành đất Thương mại dịch vụ để phục vụ cho phát triển đô thị địa phương

***4. Vị trí số 4:** Khu đất hành chính, giao thông có diện tích 1,86 ha tại vị trí khu đất công ấp Ông Nhan Tây, xã Bình Hiệp (đối diện Chợ Hiệp Bình), với nội dung điều chỉnh như sau:

- **Nội dung điều chỉnh:**

- Chuyển đổi đất hành chính, giao thông thành đất ở, giao thông, với diện tích 1,86 ha.

- Vị trí điều chỉnh ảnh hưởng đất phần diện tích đất cây xanh cảnh quan tại Quy hoạch chung khu kinh tế cửa khẩu Long An. Do đó bố trí điều chỉnh 1,86 ha đất ở đô thị thành đất cây xanh công viên –TDTT tại **vị trí 4a** để tăng tỷ lệ cây xanh cho đô thị.

- **Kết luận:**

- Phương án điều chỉnh không làm thay đổi dân số và chỉ tiêu đô thị, ngoài ra còn tăng chỉ tiêu đất cây xanh do đó đảm bảo phù hợp quy hoạch chung xây dựng thị xã Kiến Tường đã được phê duyệt tại Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 16/11/2012.

- Đảm bảo phù hợp Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Long An, tỉnh Long An đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 13/4/2016: Việc điều chỉnh ảnh hưởng đất phần diện tích đất cây xanh, phương án điều chỉnh đã bổ sung thêm 1,86 ha đất cây xanh công viên – TDTT làm tăng tỷ lệ cây xanh cho đô thị. Việc điều chỉnh không làm thay đổi dân số và chỉ tiêu đô thị.

• Lý do điều chỉnh:

- Hiện tại khu đất công xã Bình Hiệp đang được tận dụng một phần đất để cho thuê làm bãi đậu xe, phần còn lại vẫn đang để trống chưa được sử dụng (chưa tối ưu được giá trị và mong muốn của địa phương). Vị trí khu đất nằm tiếp giáp với Quốc lộ 62, đối diện là khu chợ địa phương. Từ đây có thể thấy rằng khu đất rất thuận lợi cho việc giao thương, di chuyển và sinh sống. Đồng thời với nhu cầu về đất ở và mật độ dân số ngày càng tăng thì việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất Khu đất công xã Bình Hiệp từ đất hành chính, giao thông sang đất ở, giao thông là rất cần thiết. Góp phần phát triển kinh tế, thu hút nhiều nhà đầu tư và gia tăng giá trị đời sống an sinh cho người dân tại địa phương.

****5. Vị trí số 5.1:*** Khu đất thương mại dịch vụ có diện tích 0,42 ha và đất giáo dục có diện tích 0,24 ha tại vị trí Khu Bến xe cũ thuộc phường 1, với các nội dung điều chỉnh như sau:

• Nội dung điều chỉnh:

- Chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đô thị, với diện tích 0,42 ha;

- Chuyển đổi đất giáo dục thành đất ở đô thị, với diện tích 0,24 ha;

- Bổ sung hoàn trả 0,42 ha đất ở đô thị thành đất thương mại dịch vụ tại vị trí 5.1a.

- Bổ sung hoàn trả 0,24 ha đất ở đô thị thành đất giáo dục tại vị trí 5.1b.

• Kết luận:

- Phương án điều chỉnh giữ nguyên cơ cấu sử dụng đất do đó không làm thay đổi dân số và chỉ tiêu đô thị đảm bảo phù hợp quy hoạch chung xây dựng thị xã Kiến Tường đã được phê duyệt tại Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 16/11/2012.

- Đảm bảo phù hợp Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Long An, tỉnh Long An đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 13/4/2016: Việc điều chỉnh giữ nguyên cơ cấu sử dụng đất, do đó quy mô dân số và các chỉ tiêu đô thị không thay đổi.

- **Lý do điều chỉnh:**

- Nằm ở vị trí khá thuận lợi về nhiều mặt, khu đất được sử dụng làm bến xe cũ rất tiềm năng để phát triển. Tuy nhiên, sau thời gian dài hoạt động vẫn chưa đáp ứng được đúng kỳ vọng của địa phương, chưa khai thác được hết giá trị mà khu đất mang lại. Cộng với nhu cầu đất ở ngày càng tăng, Bến xe đã được chuyển về khu vực khác phù hợp, khang trang hơn vì vậy để sử dụng quỹ đất hiệu quả, việc điều chỉnh thành đất ở đô thị sẽ đáp ứng nhu cầu về đất ở và phát triển kinh tế tại địa phương.

****6. Vị trí số 5.2:*** Khu đất giáo dục có diện tích 1,65 ha tại vị trí Khu vực trường cấp 3 cũ thuộc phường 1, với các nội dung điều chỉnh như sau:

- **Nội dung điều chỉnh:**

- Chuyển đổi đất giáo dục thành đất ở đô thị, với diện tích 1,65 ha;
- Bổ sung hoàn trả 1,65 ha đất ở đô thị thành đất giáo dục tại **vị trí 5.2a**.

- **Kết luận:**

- Phương án điều chỉnh giữ nguyên cơ cấu sử dụng đất do đó không làm thay đổi dân số và chỉ tiêu đô thị đảm bảo phù hợp quy hoạch chung xây dựng thị xã Kiến Tường đã được phê duyệt tại Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 16/11/2012.

- Đảm bảo phù hợp Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Long An, tỉnh Long An đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 13/4/2016: Việc điều chỉnh giữ nguyên cơ cấu sử dụng đất, do đó quy mô dân số và các chỉ tiêu đô thị không thay đổi.

- **Lý do điều chỉnh:**

- Hiện tại, khu trường cấp 3 cũ đã xuống cấp rất nhiều và không còn được sử dụng trong thời gian dài. Trường cấp 3 đã được di dời sang vị trí mới với quy mô lớn hơn, cơ sở vật chất hiện đại hơn. Khu đất cũ không còn phù hợp với mục đích giáo dục, cần tái sử dụng để phục vụ nhu cầu phát triển đô thị. Đồng thời khu đất này tiếp giáp với Quốc lộ 62, giao thông rất thuận tiện. Chính vì thế việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị là phù hợp với tình hình thực tế.

****7. Vị trí số 6:*** Khu đất cây xanh đô thị có diện tích khoảng 9,5 ha tại vị trí Khu đất quy hoạch Khu Trung tâm Văn hóa, Thể thao Đồng Tháp Mười thuộc phường 1, với các nội dung điều chỉnh như sau:

- **Nội dung điều chỉnh:**

- Chuyển đổi đất cây xanh đô thị thành đất ở đô thị, với diện tích 9,5 ha;
- Bổ sung hoàn đổi 9,5 ha đất ở đô thị thành đất cây xanh đô thị tại **vị trí 6a**.

- **Kết luận:**

- Phương án điều chỉnh giữ nguyên cơ cấu sử dụng đất do đó không làm thay đổi dân số và chỉ tiêu đô thị đảm bảo phù hợp quy hoạch chung xây dựng thị xã Kiến Tường đã được phê duyệt tại Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 16/11/2012.

- Đảm bảo phù hợp Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Long An, tỉnh Long An đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 13/4/2016: Việc điều chỉnh giữ nguyên cơ cấu sử dụng đất, do đó quy mô dân số và các chỉ tiêu đô thị không thay đổi.

- **Lý do điều chỉnh:**

- Khu đất có diện tích lớn nhưng chưa khai thác hết tiềm năng sử dụng, quỹ đất hiện tại chưa phù hợp với nhu cầu thực tế. Ngoài ra, một số vị trí khác cần bổ sung thêm đất cây xanh đô thị tạo sự hài hòa trong phát triển đô thị vì vậy việc chuyển một phần đất cây xanh đô thị thành đất thể dục thể thao, đất ở đô thị và đất thương mại dịch vụ nhằm phát triển khu đô thị đa chức năng, tăng hiệu quả sử dụng đất.

(Ghi chú: Các vị trí điều chỉnh cục bộ và các vị trí điều chỉnh bổ sung xem chi tiết ở phần bản vẽ)

⇒ **Kết luận:** Các vị trí điều chỉnh cục bộ lần này phù hợp với tình hình phát triển của địa phương hiện tại, đem lại lợi ích cho cộng đồng, đảm bảo điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị theo quy định tại điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

III. Quy mô dân số:

Căn cứ theo Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 16/11/2012 được phê duyệt thì diện tích đất ở là 500 ha. Theo phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung khu vực thị xã Kiến Tường, diện tích đất ở vẫn là 500 ha (không thay đổi), chỉ tiêu (với dân số 100.000 người): 50 m²/người, (chỉ tiêu không thay đổi). Chỉ tiêu đất ở đạt (theo QCVN 01:2021: chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình của toàn đô thị từ 28-45m²/người), nên không cần điều chỉnh dự báo dân số. Quy mô dân số vẫn là 100.000 người.

➤ **Chỉ tiêu đất công trình công cộng:** Chỉ tiêu đất công trình công cộng không thay đổi, so với QCVN 01:2021 đạt:

- **Chỉ tiêu đất giáo dục:** Chỉ tiêu đất giáo dục không thay đổi, so với QCVN 01:2021 đạt (*chỉ tiêu đất giáo dục tối thiểu là 0,4 m²/người theo QCVN 01:2021*).
- **Chỉ tiêu đất y tế:** Chỉ tiêu đất y tế không thay đổi, so với QCVN 01:2021 đạt. (*chỉ tiêu đất y tế tối thiểu là 0,4 m²/người theo QCVN 01:2021*).
- **Chỉ tiêu Đất văn hóa và đất thể dục thể thao:** Chỉ tiêu đất văn hóa và đất thể dục thể thao không thay đổi, so với QCVN 01:2021 đạt.
 - *Chỉ tiêu đất văn hóa tối thiểu theo QCVN 01:2021:*
 - + Sân thể thao cơ bản: $\geq 0.6 \text{ m}^2/\text{người};$
 - + Sân vận động: $\geq 0.8 \text{ m}^2/\text{người};$
 - + Trung tâm văn hóa – thể thao: $\geq 0.8 \text{ m}^2/\text{người};$
 - + Nhà văn hóa (hoặc Cung văn hóa): $\geq 8 \text{ chỗ}/1000 \text{ người}, \geq 0.5 \text{ ha}/\text{công trình};$
 - + Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi): $\geq 2 \text{ chỗ}/1000 \text{ người}, \geq 1 \text{ ha}/\text{công trình};$
- **Đất Thương mại dịch vụ:** Chỉ tiêu đất công trình thương mại dịch vụ không thay đổi, so với QCVN 01:2021 đạt (*chỉ tiêu đất thương mại - chợ tối thiểu 1ha/công trình theo QCVN 01:2021*).

➤ **Chỉ tiêu đất cây xanh đô thị:** Chỉ tiêu đất cây xanh đô thị không thay đổi, so với QCVN 01:2021 đạt (*chỉ tiêu đất cây xanh tối thiểu là 5 m²/người theo QCVN 01:2021*).

- Hiện nay thị xã Kiến Tường đang lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung cho toàn bộ ranh giới, thị xã sẽ xem xét cập nhật để đảm bảo đầy đủ chỉ tiêu đất theo QCVN 01:2021.

IV. Cơ cấu điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt

Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt theo Quyết định

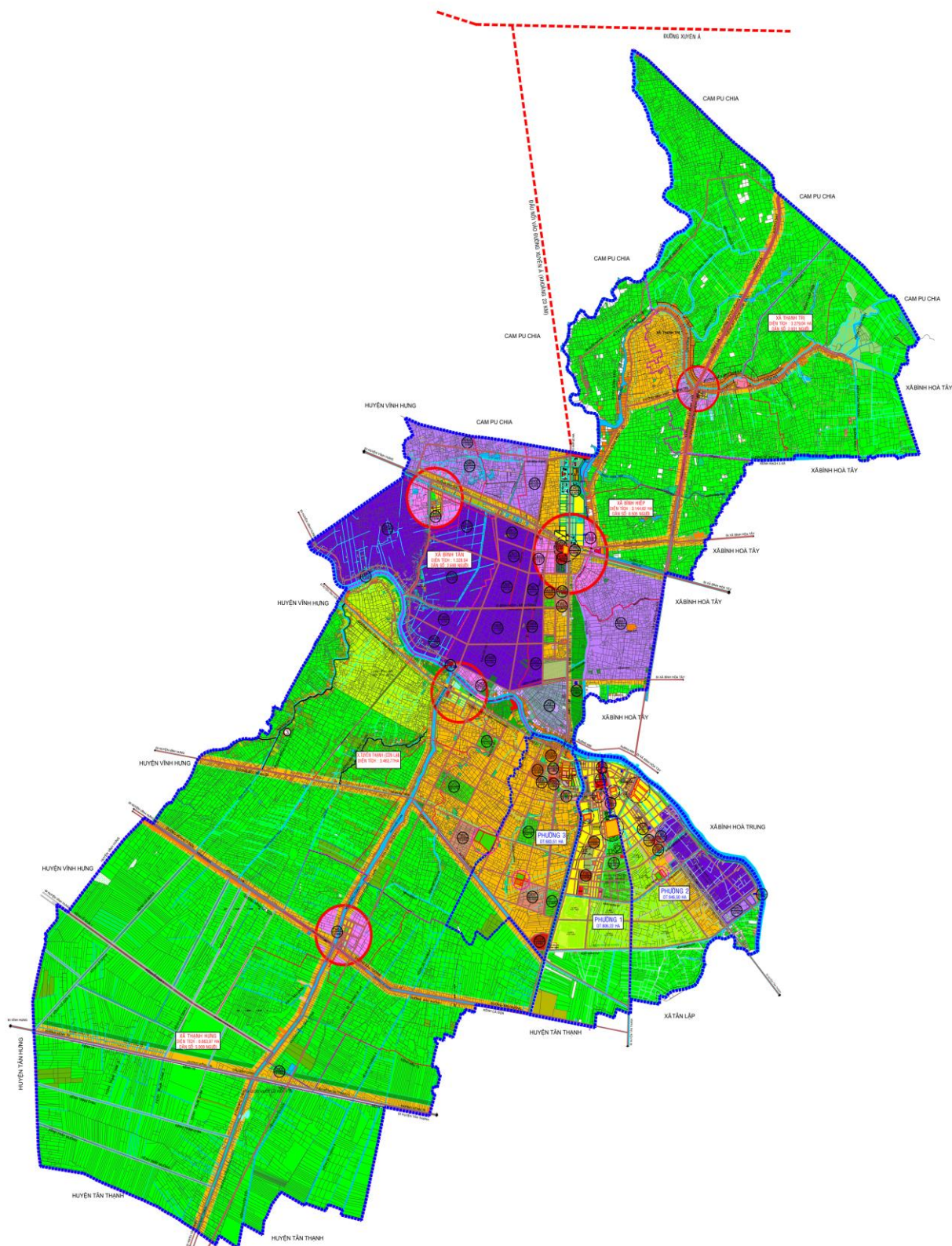


Bảng 3. Các chỉ tiêu sử dụng đất đã được phê duyệt

ĐÔ THỊ KIẾN TƯỜNG	Diện tích (ha)	Tỷ lệ % So với đất dân dụng	Tỷ lệ % so với đất tự nhiên
A - ĐẤT ĐÔ THỊ	5.816,125		28,47
I - Đất dân dụng	946,4650	100	4,63
1. Đất ở đô thị	500	52,83	2,45
2. Đất công trình công cộng	156,465	16,53	0,76
+ Đất hành chính	13,00		
+ Đất giáo dục	45,20		
+ Đất y tế	17,30		
+ Đất văn hóa	50,60		
+ Đất thể dục thể thao	13,505		
+ Đất thương mại dịch vụ	16,00		
+ Đất tiện ích công cộng	0,86		
3. Đất cây xanh đô thị	70,00	7,40	0,34
4. Đất giao thông + quảng trường	220,00	23,24	1,08
II - Đất ngoài dân dụng	4.869,66		23,84
1. Đất công nghiệp kho tàng	621,00		
2. Đất an ninh quốc phòng	165,00		
3. Đất tôn giáo, tín ngưỡng	5,20		
4. Đất nghĩa trang, nghĩa địa	48,00		
5. Đất bến xe, bến tàu	8,00		
6. Đất công trình đầu mối kỹ thuật	9,00		
7. Đất giao thông đối ngoại	369,80		
8. Đất dự trữ phát triển	3.346,16		
8.1./ Đất ở	1.960,03		
8.2./ Đất hành chính	11,00		
8.3./ Đất thương mại dịch vụ	55,64		
8.4./ Đất công nghiệp, kho tàng	1.319,49		
9. Đất cây xanh cách ly	297,50		
10. Đất khác	0		

ĐÔ THỊ KIẾN TƯỜNG	Diện tích (ha)	Tỷ lệ % So với đất dân dụng	Tỷ lệ % so với đất tự nhiên
B - Đất ngoài đô thị	14.612,075		71,53
1 . Đất thủy lợi	955,00		
2 . Đất nông nghiệp	13.277,075		
3. Đất sông, kênh, rạch	380,00		
Tổng cộng (dt đất tự nhiên)	20.428,20		100

2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh cục bộ



Hình 5. Phương án cơ cấu quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

Bảng 4. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh quy hoạch

ĐÔ THỊ KIẾN TƯỜNG	ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH NĂM 2025		
	Diện tích (ha)	Tỷ lệ % So với đất dân dụng	Tỷ lệ % so với đất tự nhiên
A - ĐẤT ĐÔ THỊ	5.816,125		28,47
I - Đất dân dụng	948,105	100	4,64
1. Đất ở đô thị	500	52,74	2,45
2. Đất công trình công cộng	154,605	16,31	0,75
2.1. Đất hành chính	10,80		
2.2. Đất giáo dục	45,2		
2.3. Đất y tế	17,3		
2.4. Đất văn hóa	50,6		
2.5. Đất thể dục thể thao	13,505		
2.6. Đất thương mại dịch vụ	16,34		
2.7. Đất tiện ích công cộng	0,86		
3. Đất cây xanh đô thị	73,50	7,75	0,36
4. Đất giao thông + quảng trường	220	23,20	1,08
II - Đất ngoài dân dụng	4.868,02		23,83
1. Đất công nghiệp kho tàng	621		
2. Đất an ninh quốc phòng	165		
3. Đất tôn giáo, tín ngưỡng	5,2		
4. Đất nghĩa trang, nghĩa địa	48		
5. Đất bến xe, bến tàu	8		
6. Đất công trình đầu mối kỹ thuật	9		
7. Đất giao thông đối ngoại	369,8		
8. Đất dự trữ phát triển	3.344,52		
8.1. Đất ở	1.958,39		
8.2. Đất hành chính	11		
8.3. Đất thương mại dịch vụ	55,64		
8.4. Đất công nghiệp, kho tàng	1.319,49		
9. Đất cây xanh cách ly	297,5		
10. Đất khác	0		

ĐÔ THỊ KIẾN TƯỜNG	ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH NĂM 2025		
	Diện tích (ha)	Tỷ lệ % So với đất dân dụng	Tỷ lệ % so với đất tự nhiên
B - ĐẤT NGOÀI ĐÔ THỊ	14.612,075		71,53
1. Đất thủy lợi	955		
2. Đất nông nghiệp	13.277,075		
3. Đất sông, kênh, rạch	380		
Tổng cộng (DT đất tự nhiên)	20.428,20		100

V. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Trong phạm vi các vị trí điều chỉnh cục bộ cơ bản không ảnh hưởng lớn đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của quy hoạch chung, tuy nhiên trong quá trình triển khai thực hiện sẽ đầu tư bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật tạo sự kết nối đồng bộ và liên hoàn phù hợp với các chức năng của từng vị trí và quy hoạch chung.

VI. So sánh với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trước khi điều chỉnh cục bộ:

Bảng 5. Bảng so sánh chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

ĐÔ THỊ KIẾN TƯỜNG	THEO QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ: 3633/QĐ-UBND NGÀY 16/11/2012			ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH NĂM 2025			Chênh lệch Tăng (), giảm (-)
	Diện tích (ha)	Tỷ lệ % So với đất dân dụng	Tỷ lệ % so với đất tự nhiên	Diện tích (ha)	Tỷ lệ % So với đất dân dụng	Tỷ lệ % so với đất tự nhiên	(ha)
A - ĐẤT ĐÔ THỊ	5.816,125		28,47	5.816,125		28,47	-
I - Đất dân dụng	946,4650	100	4,63	948,105	100	4,64	1,64
1. Đất ở đô thị	500	52,83	2,45	500	52,74	2,45	-
2. Đất công trình công cộng	156,465	16,53	0,76	154,605	16,31	0,75	-1,86
2.1. Đất hành chính	13			10,80			-2,2
2.2. Đất giáo dục	45,2			45,2			
2.3. Đất y tế	17,3			17,3			
2.4. Đất văn hóa	50,6			50,6			
2.5. Đất thể dục thể thao	13,505			13,505			
2.6. Đất thương mại dịch vụ	16			16,34			0,34
2.7. Đất tiện ích công cộng	0,86			0,86			
3. Đất cây xanh đô thị	70	7,4	0,34	73,50	7,75	0,36	3,5
4. Đất giao thông + quảng trường	220	23,24	1,08	220	23,20	1,08	
II - Đất ngoài dân dụng	4.869,66		23,84	4.868,02		23,83	-1,64
1. Đất công nghiệp kho tàng	621			621			

THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG

ĐÔ THỊ KIẾN TƯỜNG	THEO QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ: 3633/QĐ-UBND NGÀY 16/11/2012			ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH NĂM 2025			Chênh lệch Tăng (+), giảm (-)
	Diện tích (ha)	Tỷ lệ % So với đất dân dụng	Tỷ lệ % so với đất tự nhiên	Diện tích (ha)	Tỷ lệ % So với đất dân dụng	Tỷ lệ % so với đất tự nhiên	(ha)
2. Đất an ninh quốc phòng	165			165			
3. Đất tôn giáo, tín ngưỡng	5,2			5,2			
4. Đất nghĩa trang, nghĩa địa	48			48			
5. Đất bến xe, bến tàu	8			8			
6. Đất công trình đầu mối kỹ thuật	9			9			
7. Đất giao thông đối ngoại	369,8			369,8			
8. Đất dự trữ phát triển	3.346,16			3.344,52			-1,64
8.1. Đất ở	1.960,03			1.958,39			-1,64
8.2. Đất hành chính	11			11			
8.3. Đất thương mại dịch vụ	55,64			55,64			
8.4. Đất công nghiệp, kho tàng	1.319,49			1.319,49			
9. Đất cây xanh cách ly	297,5			297,5			
10. Đất khác	0			0			
B - ĐẤT NGOÀI ĐÔ THỊ	14.612,075		71,53	14.612,075		71,53	
1. Đất thủy lợi	955			955			
2. Đất nông nghiệp	13.277,075			13.277,075			

ĐÔ THỊ KIẾN TƯỜNG	THEO QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ: 3633/QĐ-UBND NGÀY 16/11/2012			ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH NĂM 2025			Chênh lệch Tăng (+), giảm (-)
	Diện tích (ha)	Tỷ lệ % So với đất dân dụng	Tỷ lệ % so với đất tự nhiên	Diện tích (ha)	Tỷ lệ % So với đất dân dụng	Tỷ lệ % so với đất tự nhiên	(ha)
3. Đất sông, kênh, rạch	380			380			
Tổng cộng (DT đất tự nhiên)	20.428,20		100	20.428,20		100	

Kết luận: Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi dân số và chỉ tiêu đô thị. Đảm bảo phù hợp quy hoạch chung xây dựng thị xã Kiến Tường đã được phê duyệt tại Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 16/11/2012 và quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Long An, tỉnh Long An đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 13/4/2016.

VII. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Bảng 6. Phân tích tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế xã hội

Vị trí điều chỉnh	Phân tích tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế xã hội
Vị trí điều chỉnh số 1	Nằm ở vị trí có sự thuận lợi rất lớn về cả đường bộ và đường thủy, Khu dân cư bờ Kênh Cửa Đông được mong đợi sẽ mang lại rất nhiều giá trị về kinh tế cũng như đời sống xã hội. Với việc điều chỉnh mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị, khu vực này hứa hẹn sẽ trở thành một khu đô thị sầm uất và phát triển. Đồng thời cũng đáp ứng được mong muốn, định hướng và mục tiêu phát triển đô thị của khu vực này nói riêng và Thị xã Kiến Tường nói chung.
Vị trí điều chỉnh số 2	Để thực hiện một cách đồng bộ và có hiệu quả trong định hướng phát triển đô thị thì việc chuyển đổi để mang lại giá trị cao hơn là cần thiết. Hiện tại, sân vận động cũ đang nằm ngay khu trung tâm hành chính của địa phương. Tuy nhiên sau thời gian đã có sự xuống cấp và không còn phù hợp với định hướng phát triển của khu vực. Chính vì vậy, một sự điều chỉnh tuy nhỏ cũng sẽ mang đến sự phù hợp. Khu sân vận động này sẽ được điều chỉnh sang đất ở đô thị. Điều này sẽ đáp ứng được yêu cầu chung về phát triển đô thị.
Vị trí điều chỉnh số 3	Nằm trong khu vực trung tâm hành chính - dịch vụ, Khu UBND Phường 1 cũ được điều chỉnh sang đất thương mại – dịch vụ. Điều này nhằm thực hiện hóa mục đích phát triển theo đúng định hướng, mục tiêu mà địa phương đã đề ra. Việc điều chỉnh như vậy cũng làm tăng giá trị và hiệu quả sử dụng đất, tránh gây lãng phí nguồn tài nguyên vô cùng quý giá này. Thực hiện một cách chính xác và đồng bộ sẽ mang lại những hiệu quả và giá trị vô cùng to lớn đối với kinh tế và xã hội tại địa phương.
Vị trí điều chỉnh số 4	Với thực trạng nguồn tài nguyên đất ở ngày càng khan hiếm, việc tận dụng và chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với những khu vực chưa đáp ứng được yêu cầu là rất cần thiết. Khu đất công xã Bình Hiệp nằm tại một vị trí rất thuận lợi về giao thông, buôn bán chính là một lợi thế vô cùng lớn để phát triển. Với sự điều chỉnh hợp lý về mục đích sử dụng đất, khu vực này hứa hẹn sẽ trở thành một nơi rất đáng sống trong tương lai.

Vị trí điều chỉnh	Phân tích tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế xã hội
Vị trí điều chỉnh số 5.1	Nhằm thực hiện một cách đồng bộ và có hiệu quả việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, Khu bến xe cũ được chuyển sang đất ở đô thị. Việc chuyển đổi này nhằm đáp ứng nhu cầu đất ở ngày càng tăng và là một phần trong định hướng phát triển đô thị trong thời điểm hiện tại và tương lai.
Vị trí điều chỉnh số 5.2	Khu đất trường cấp 3 cũ đã không được khai thác một cách triệt để trong thời gian dài. Với những thuận lợi mà nó có thể mang lại thì việc điều chỉnh sang đất ở đô thị là hợp lý. Mặc dù với diện tích điều chỉnh không quá lớn nhưng cũng mang lại ý nghĩa đẩy nhanh tiến độ, mục đích phát triển đô thị theo định hướng chung của toàn khu vực.
Vị trí điều chỉnh số 6	Với quỹ đất dồi dào và địa thế thuận lợi, Khu trung tâm VHTT - Đồng Tháp Mười sau khi được điều chỉnh mục đích sử dụng đất sẽ góp phần tạo nguồn động lực vô cùng to lớn cho quá trình phát triển đô thị. Gia tăng đáng kể diện tích đất ở đô thị. Điều này sẽ giải quyết được nhu cầu đất ở đang rất cần thiết trong thời điểm hiện tại. Khu vực này được định hướng phát triển thành một khu đô thị hiện đại, sầm uất và mang lại giá trị vô cùng lớn về kinh tế và xã hội trong tương lai.

VIII. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng

Sau khi điều chỉnh cục bộ của quy hoạch chung xây dựng sẽ có những tác động như sau:

Tác động về kinh tế xã hội:

- Tạo cơ hội đầu tư phát triển đô thị, gia tăng giá trị đất đai của khu vực. Cung cấp thêm diện tích đất ở, đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân. Tăng cường kết nối, tạo thuận lợi cho giao thương, đa dạng các ngành nghề từ đó giúp người dân có thêm cơ hội việc làm và thu nhập ổn định hơn so với canh tác nông nghiệp.

- Việc phát triển các khu thương mại, trung tâm mua sắm, khu vui chơi sẽ tạo điều kiện cho doanh nghiệp địa phương phát triển hơn.

- Việc mở rộng khu dân cư mới sẽ đầu tư vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội một cách bài bản, chỉnh chu, sẽ tạo ra không gian xanh, các khu công viên, khu vui chơi từ đó cải thiện chất lượng sống cho người dân, hệ thống giao thông, cấp thoát nước, môi trường được cải thiện, thân thiện với môi trường.

PHẦN III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. Kết luận

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị xã Kiến Tường đã góp phần cụ thể hóa các chỉ tiêu về phát triển kinh tế - xã hội. Việc điều chỉnh cục bộ chủ yếu điều chỉnh cục bộ không gian sử dụng đất đô thị nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế đô thị, nâng cao chất lượng sống đô thị và phát triển bền vững môi trường đô thị.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị xã Kiến Tường sẽ có tác động tích cực cho sự phát triển của thị xã nói riêng và tỉnh Long An nói chung. Là một công cụ kiểm soát phát triển cho quá trình thực hiện quy hoạch đã phê duyệt và triển khai các dự án đầu tư.

- Nhằm đảm bảo việc điều chỉnh cục bộ thị xã Kiến Tường theo đúng quy định hiện hành, đợt điều chỉnh này chỉ tập trung vào các vị trí điều chỉnh loại đất, Đồng thời việc điều chỉnh các loại đất cũng được cân đối, tính toán đến việc không làm thay đổi dân số và các chỉ tiêu đô thị, đạt chỉ tiêu theo QCVN 01:2021. Do đó sẽ đảm bảo không làm ảnh hưởng lớn đến cấu trúc đô thị, còn các vị trí ảnh hưởng lớn đến cấu trúc đô thị sẽ được nghiên cứu cập nhật ở đồ án Quy hoạch toàn thị xã Kiến Tường đang triển khai. Căn cứ Luật quy hoạch đô thị, có thể khẳng định việc điều chỉnh cục bộ lần này là đúng với quy định pháp luật hiện hành và UBND thị xã Kiến Tường cam kết chịu trách nhiệm về việc điều chỉnh quy hoạch này.

II. Kiến nghị

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Kiến Tường có vai trò quan trọng đối với sự phát triển của thị xã. Những nội dung được đề xuất trong đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung có tính khả thi cao, giải quyết các khó khăn hiện tại và thách thức trong tương lai cho thị xã Kiến Tường.

- Kiến nghị Sở xây dựng thẩm định hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân tỉnh Long An sớm phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị xã Kiến Tường để làm căn cứ triển khai các chương trình, dự án phát triển đô thị.

BẢN VẼ THU NHỎ

VĂN BẢN PHÁP LÝ