

Số: 1866 /QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày 10 tháng 6 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung  
thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đến năm 2035**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị Quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/BXD ngày ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn nội dung về thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1659-QĐ/TTg ngày 7 tháng 11 năm 2012 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012-2020;

Căn cứ Quyết định số 68/QĐ-TTg ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Đồng Bằng sông Cửu Long đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3492/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Tiền Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1815/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tiền Giang giai đoạn 2016-2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1543/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đến năm 2035;

Căn cứ Nghị quyết số 14/NQ-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2018 của Hội đồng nhân dân thị xã Cai Lậy về việc thông qua nội dung Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đến năm 2035;

Căn cứ Công văn số 42/BXD-QHKT ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc góp ý điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đến năm 2035;

Theo Báo cáo thẩm định số 1096/BC-SXD ngày 31 tháng 5 năm 2019 của Sở Xây dựng về việc thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đến năm 2035;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy tại Tờ trình số 73/TTr-UBND ngày 03/6/2019,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đến năm 2035 với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đến năm 2035.

**2. Tỷ lệ nghiên cứu:** 1/10.000.

**3. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:**

**a) Phạm vi lập quy hoạch:** Toàn bộ địa giới hành chính thị xã Cai Lậy bao gồm 16 đơn vị hành chính với 06 phường (Phường 1, Phường 2, Phường 3, Phường 4, Phường 5, Phường Nhị Mỹ) và 10 xã (xã Tân Bình, Mỹ Phước Tây, Mỹ Hạnh Đông, Mỹ Hạnh Trung, Tân Phú, Tân Hội, Nhị Quý, Thanh Hòa, Phú Quý, Long Khánh) với quy mô diện tích tự nhiên là 14.101,24 ha.

**b) Ranh giới lập quy hoạch:**

- Phía Bắc giáp huyện Tân Phước.
- Phía Tây và phía Nam giáp huyện Cai Lậy.
- Phía Đông giáp huyện Châu Thành.

**4. Mục tiêu lập quy hoạch:**

- Cụ thể hóa những chiến lược, định hướng phát triển của tỉnh và thị xã Cai Lậy, nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế - xã hội, văn hóa,

không gian đô thị - kiến trúc cảnh quan trên địa bàn thị xã; tạo tiền đề trở thành đô thị loại III trước năm 2020.

- Xây dựng thị xã phát triển thịnh vượng: Có cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng hiện đại với vai trò chủ chốt ở các lĩnh vực từ dịch vụ - công nghiệp - nông nghiệp cùng với những sản phẩm có giá trị gia tăng cao; đáp ứng đầy đủ các nhu cầu về việc làm, tạo ra thu nhập và cơ hội phát triển cho người dân.

- Xây dựng thị xã Cai Lậy có cấu trúc đô thị bền vững: Đạt hiệu quả trong sử dụng đất đai; cải tạo, chỉnh trang các khu vực hiện hữu; xây dựng hệ thống trung tâm và các khu đô thị mới hiện đại; phát triển các khu vực nông nghiệp, hiện đại hóa các khu vực nông thôn; xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; bảo vệ và nâng cao chất lượng môi trường; tạo ra các nguồn lực, hình thành các dự án trọng điểm để phát triển kinh tế - xã hội.

- Xây dựng thị xã Cai Lậy xanh và có tính đặc trưng cao: Có tổng thể không gian hòa nhập với hệ sinh thái môi trường, tạo dựng những giá trị cảnh quan đặc trưng vùng miền; chú trọng thiết lập các không gian mở, khai thác cảnh quan sông, kênh, rạch đặc trưng, hệ thống di tích văn hóa lịch sử, tổ chức không gian công cộng đô thị với chất lượng sống được đặt lên vị trí hàng đầu...

- Cụ thể hóa những chiến lược, định hướng phát triển của tỉnh và thị xã Cai Lậy, nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế - xã hội - văn hóa - không gian đô thị - kiến trúc cảnh quan trên địa bàn, ứng phó và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Làm cơ sở để chính quyền địa phương, các tổ chức và các đơn vị triển khai quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực; lập các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thị xã theo quy định và là công cụ pháp lý để chính quyền các cấp quản lý, kiểm soát các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển theo quy hoạch được duyệt.

## **5. Tính chất:**

- Là trung tâm tổng hợp về kinh tế, văn hoá, y tế, giáo dục - đào tạo khu vực phía Tây của tỉnh Tiền Giang.

- Là đầu mối giao thông thủy bộ quan trọng của vùng Đồng bằng sông Cửu Long.

- Là đô thị loại III trực thuộc tỉnh, là một trong những trung tâm đô thị phát triển trên hành lang kinh tế Quốc lộ 1 của vùng Đồng bằng sông Cửu Long, là đô thị đầu mối, trung chuyển trên tuyến cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Cần Thơ.

## **6. Dự báo phát triển và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**

### **a) Dự báo quy mô dân số:**

- Đến năm 2025: Dân số toàn đô thị 140.000 người.

- Đến năm 2035: Dân số toàn đô thị 180.000 người.

### **b) Dự báo quy mô đất xây dựng đô thị:**

- Đến năm 2025: Quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 620 ha với chỉ tiêu bình quân khoảng 110 m<sup>2</sup>/ người.

- Đến năm 2035: Quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 1.070 ha với chỉ tiêu bình quân khoảng 105 m<sup>2</sup>/ người.

**c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được lấy theo chỉ tiêu đô thị loại III giai đoạn 2018-2025, và hoàn thiện các tiêu chí đô thị loại III giai đoạn 2026-2035.

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch Đô thị loại III
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất - đất dân dụng</b>		
1.1	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	60-80
1.2	Đất công trình công cộng dịch vụ đô thị	m <sup>2</sup> /người	3-4
1.3	Đất cây xanh công viên, TDTT	m <sup>2</sup> /người	≥ 5
1.4	Đất giao thông đô thị	m <sup>2</sup> /người	15-20
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng Kỹ thuật</b>		
2.1	Thoát nước mưa		
	Mật độ đường đường công chính	km/km <sup>2</sup>	≥ 3,5
2.2	Giao thông		
	Mật độ mạng lưới đường (Tính đến đường chính khu vực theo yêu cầu của quy hoạch tỷ lệ 1/10.000)	km/km <sup>2</sup>	3-4
	Tỷ lệ đất giao thông khu vực nội thị so với đất xây dựng trong khu vực nội thị	(%)	13-19
2.3	Cấp điện		
	Điện sinh hoạt đô thị	KW/người/năm	750
	Điện công nghiệp	KW/ha	160-350
	Điện TTCN	KW/ha	140
	Kho tàng	KW/ha	50
2.4	Cấp nước		
	Nước sinh hoạt	l/người/ng.năm	≥110

	Nước công nghiệp	m <sup>3</sup> /ha-ngđ	≥20
	Nước cho công trình công cộng	%Qsh	≥10
	Nước tưới cây, rửa đường	%Qsh	≥8
2.5	Nước thải sinh hoạt, công nghiệp, công trình công cộng	% nước cấp	80-100
2.6	Vệ sinh môi trường		
	Chất thải rắn phát sinh	Kg/ng/ng.đê m	0,9
	Tỷ lệ thu gom	%	≥90
	Nghĩa trang	Ha/1000 dân	0,6ha

## **7. Định hướng phát triển không gian và thiết kế đô thị:**

### **7.1. Định hướng phát triển không gian**

#### **7.1.1. Mô hình phát triển:**

- Mô hình, cấu trúc đô thị lựa chọn phát triển cho đô thị là “Đa trung tâm mở”. Cụ thể:

+ Phát triển trên nền tảng 06 trục động lực “03 trục dọc và 03 trục ngang”. Từ 06 trục động lực tổ chức thêm các trục phụ hỗ trợ để gia tăng kết nối, khai thác lợi thế cảnh quan và điều kiện phát triển thực trạng của từng khu vực để đô thị phát triển toàn diện, đa chức năng.

+ 03 trung tâm chính yếu (đô thị hành chính phức hợp, đô thị dịch vụ hiện hữu và đô thị hỗn hợp – thương mại dịch vụ mới).

+ 01 vùng bảo vệ, phát triển nông nghiệp.

- Đẩy mạnh hướng phát triển về phía Nam thị xã.

- Phát triển hỗn hợp đa chức năng theo từng cụm hiện đại có trọng tâm.

- Trung tâm hành chính, chính trị và trung tâm thể dục, thể thao được chuyển đến vị trí gắn với lợi thế của tuyến đường tránh Cai Lậy hiện hữu (trục vành đai phát triển trong tương lai).

- Giới hạn lại tuyến công nghiệp Tân Bình để tập trung phát triển lên tuyến công nghiệp – cụm công nghiệp Mỹ Phước Tây.

#### **7.1.2. Định hướng phát triển không gian và quy hoạch các khu chức năng:**

##### **a) Hệ thống trung tâm thị xã:**

- **Trung tâm hành chính, văn hóa:**

+ Trung tâm hành chính: Bố trí tại vị trí mới với quy mô khoảng 12 ha tại phía Nam thị xã (phía Bắc tuyến đường tránh Quốc lộ 1 thị xã Cai Lậy – xã Long Khánh).

+ Trung tâm văn hóa: Hệ thống các công trình văn hóa hiện hữu (trung tâm văn hóa thể thao, nhà truyền thống, thư viện) tiếp tục duy trì nâng cấp. Tổ chức thêm một trung tâm văn hóa quy mô khoảng 05 ha gắn với trung tâm hành chính mới.

**- Trung tâm y tế, giáo dục:**

+ Về y tế: Tiếp tục nâng cấp, cải tạo hoàn chỉnh Bệnh viện đa khoa khu vực Cai Lậy và phát triển mới 01 bệnh viện cho thị xã Cai Lậy (khoảng 2ha); đồng thời nâng cấp, cải tạo các trạm y tế cấp phường - xã hiện có, bổ sung xây mới các cơ sở y tế tại các khu đô thị mới.

+ Về giáo dục đào tạo: Hệ thống cơ sở giáo dục tại thị xã Cai Lậy được hình thành rộng khắp và khá đầy đủ các cấp. Do đó tiếp tục duy trì và nâng cấp trên cơ sở các trường hiện hữu để đảm bảo nhu cầu đào tạo nhân lực lao động có tay nghề cho thị xã.

**- Trung tâm thương mại dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 30 ha.**

+ Trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp được phân bổ tại cửa ngõ phía Bắc dọc theo trục đường nối từ tuyến đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Cần Thơ vào thị xã; tại hai bên trục đường tránh Quốc lộ 1 đoạn qua thị xã Cai Lậy.

+ Hệ thống chợ, siêu thị và trung tâm thương mại xây dựng để cung ứng cho hệ thống thị trường hàng tiêu dùng nội thị xã và các khu vực lân cận. Mạng lưới trung tâm thương mại sẽ là hạt nhân để hình thành một trục thương mại kết nối các khu vực đô thị trung tâm với các loại hình tổ chức thương mại được đầu tư hiện đại, có đầy đủ các chức năng dịch vụ để trở thành không gian thương mại chính của thị xã.

+ Dự kiến xây dựng mới 2 siêu thị quy mô 1-1,5ha/siêu thị gắn với 02 cửa ngõ phía Đông và phía Nam; 3 trung tâm thương mại bố trí tại trung tâm của 3 khu đô thị lớn:

. Khu đô thị số 2 – Khu đô thị hiện hữu cải tạo phía Đông;

. Khu đô thị số 3 – Khu đô thị hành chính phức hợp;

. Khu đô thị số 4 – Khu đô thị hỗn hợp dịch vụ mới.

+ Các trung tâm thương mại kết hợp với các trục phố thương mại, dịch vụ để hình thành mô hình chuyên kinh doanh các loại hàng hóa theo khu vực...

+ Xây dựng mạng lưới chợ nội thị hiện đại (trên cơ sở đầu tư nâng cấp các chợ hiện nay trong nội thị cũ, chợ xây mới trong các đô thị mới), quy mô: 0,5-1 ha/1chợ.

+ Khu vực lõi trung tâm các khu ở mới: Xây dựng các công trình công cộng dịch vụ và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho dân cư nhằm tạo dựng các khu ở đồng bộ, hiện đại nhằm tạo dựng các lõi xanh, sinh thái và là nơi sinh hoạt cộng đồng hấp dẫn cho cư dân.

**- Trung tâm thể dục thể thao (TDTT):**

Ngoài việc nâng cấp chỉnh trang hệ thống các Trung tâm TĐTT hiện hữu phát triển thêm một Khu trung tâm TĐTT mới bao gồm tổ hợp sân vận động, nhà thi đấu đa năng và các công trình dịch vụ hỗ trợ,... với tổng quy mô khoảng 20 ha tại phía Đông Nam của thị xã; gắn kết với trục đường tránh Đường tỉnh 868 và trục không gian nối từ Trung tâm hành chính văn hóa mới.

**- Công viên cây xanh trung tâm:**

Tổ chức 02 công viên cây xanh tập trung cho thị xã với tổng quy mô khoảng 16 ha. Khu thứ 1 bố trí gắn với Khu trung tâm hành chính mới của thị xã và Khu thứ 2 tại phía Bắc Lộ Dây Thép.

**b) Các khu dân cư:**

Khu vực dân cư cũ (thuộc các phường nội thị cũ): Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Hạn chế không di dời dân cư, khuyến khích cải tạo xây dựng theo mật độ xây dựng và tầng cao trung bình.

Các khu đô thị mới: Phát triển các khu nhà ở mới theo hướng hiện đại, tầng cao phù hợp với tổ chức không gian đô thị trong từng khu vực.

Xác định đến năm 2035, phát triển dân cư tại 5 khu vực:

- Khu 1: Khu đô thị hiện hữu cải tạo phía Tây, thuộc địa giới hành chính phường 1, phường 2, một phần phường 3 và một phần xã Tân Bình. Quy mô đất đơn vị ở: 132,25 ha, dân số 25.000 người.

- Khu 2: Khu đô thị hiện hữu cải tạo phía Đông, thuộc địa giới hành chính phường 4, phường Nhị Mỹ, một phần phường 3, một phần các xã Tân Hội và xã Mỹ Hạnh Trung. Quy mô đất đơn vị ở khoảng 144,76 ha, dân số 30.000 người.

- Khu 3: Khu đô thị hành chính phức hợp mới, thuộc địa giới hành chính của một phần phường 4, một phần phường 5, một phần các xã Long Khánh và xã Phú Quý. Quy mô đất đơn vị ở khoảng 102,53 ha, dân số khoảng 20.000 người.

- Khu 4: Khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ mới, thuộc địa giới hành chính của phường 5 và một phần xã Long Khánh. Quy mô đất đơn vị ở: 137,12 ha, dân số 25.000 người.

- Khu 5: Khu dân cư ngoại thị. Quy mô đất ở ngoại thị: 508,07 ha, dân số 80.000 người.

**c) Quy hoạch các khu vực phát triển công nghiệp, kho tàng:**

**- Các cụm công nghiệp:**

+ Cụm công nghiệp Mỹ Phước Tây: quy mô khoảng 50 ha.

+ Cụm công nghiệp Thanh Hòa không phát triển như quy hoạch chung 2013 mà chỉ giữ lại các cơ sở sản xuất hiện hữu còn lại quỹ đất sẽ được chuyển thành đất hỗn hợp, dịch vụ, đất ở.

**- Các tuyến công nghiệp:**

+ Tuyến công nghiệp Tân Hội - Nhị Quý không phát triển như quy hoạch chung 2013 mà chỉ giữ lại các cơ sở sản xuất hiện hữu còn lại quỹ đất sẽ được chuyển thành đất hỗn hợp, dịch vụ, đất ở.

+ Tuyến công nghiệp Tân Bình giảm quy mô từ 43 ha về khoảng 25 ha phát triển các cơ sở xây xát, lau bóng, tồn trữ và vận chuyển gạo dựa trên cơ sở các doanh nghiệp đang hoạt động hiện nay. Về lâu dài, từng bước di dời và chuyển dần tuyến chế biến - kho vận lúa gạo ra ngoài ranh giới nội thị, chuyển về phía Bắc khu vực Mỹ Phước Tây. Sau khi di dời, cải tạo chuyển đổi thành khu vực dân cư đô thị khai thác cảnh quan mặt nước ven sông Ba Rài.

**d) Khu vực dân cư nông thôn hiện hữu và phát triển nông nghiệp:**

Khu nhà ở nông thôn hiện trạng cải tạo, xen cây thuộc địa giới hành chính xã Tân Bình, xã Mỹ Phước Tây, xã Mỹ Hạnh Đông, xã Mỹ Hạnh Trung, xã Tân Phú, xã Tân Hội, xã Nhị Quý, xã Phú Quý, xã Long Khánh và xã Tân Hòa. Bổ sung các khu vực chức năng như khu công cộng, khu cây xanh cảnh quan, khu thương mại dịch vụ. Quy mô đất đai đơn vị ở khoảng: 508,07 ha, dân số: 80.000 người.

**7.2. Định hướng phân khu các khu vực phát triển:**

Toàn đô thị được quy hoạch thành 5 khu vực phát triển:

STT	Vị Trí	Quy mô phát triển (ha)	Quy mô dân số (người)		Chức năng
			Hiện trạng	Quy hoạch 2035	
<b>Phân khu 1</b>	- Nằm tại khu vực phía Tây Bắc khu trung tâm thị xã, gồm địa giới hành chính phường 1, phường 2, phường 3, một phần địa giới hành chính phường 4.	826,11	16.391	25.000	Khu đô thị lịch sử hiện hữu phía Tây
<b>Phân khu 2</b>	- Nằm tại khu vực phía Đông Bắc khu trung tâm thị xã, gồm địa giới hành chính phường 4, phường Nhị Mỹ, một phần địa giới hành chính xã Tân Hội.	1.175,49	14.190	30.000	Khu đô thị lịch sử hiện hữu phía Đông
<b>Phân khu 3</b>	- Nằm tại khu vực phía Tây Nam thị xã, thuộc địa giới hành	829,74	5.100	20.000	Khu đô thị hành chính phức hợp



	chính của một phần phường 5, phường Nhị Mỹ, xã Long Khánh và xã Phú Quý.				
<b>Phân khu 4</b>	- Nằm tại khu vực phía Nam thị xã, thuộc địa giới hành chính của một phần phường 5, phường 2, xã Long Khánh và Thanh Hòa.	1.170,19	13.112	25.000	Khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ mới.
<b>Phân khu 5</b>	- Là không gian nông nghiệp đô thị bao bọc toàn thị xã.	10.099,77	76.474	80.000	Khu nông nghiệp đô thị và dự trữ phát triển.
	<b>TỔNG</b>	<b>14.101,24</b>	<b>125.267</b>	<b>180.000</b>	

### **7.3. Tổ chức không gian và thiết kế đô thị:**

#### **7.3.1. Phân vùng cảnh quan:**

##### **a) Vùng cảnh quan đô thị:**

Bao gồm toàn bộ các khu vực dọc theo Quốc lộ 1, Đường tỉnh 868 từ cầu Tân Bình đến đường tránh Quốc lộ 1 hiện hữu và dọc theo kênh Lộ Dây Thép; đảm bảo chỉnh trang chất lượng cảnh quan đô thị thông qua việc kiểm soát tốt hơn các hoạt động xây dựng dọc các tuyến giao thông huyết mạch, tăng cường tiện ích đô thị dọc các tuyến phố (cây xanh, chiếu sáng, vỉa hè,...), phát triển hệ thống không gian mở cho đô thị như các công viên, vườn hoa và đặc biệt là các dải cây xanh dọc theo các kênh rạch..., nhằm góp phần cải thiện môi trường sống, tạo thêm không gian giao tiếp cộng đồng cho người dân đô thị.

##### **b) Vùng cảnh quan nông nghiệp:**

Bao gồm vành đai nông nghiệp bao bọc toàn đô thị, từ phía Bắc sang phía Đông và vòng xuống phía Nam đô thị.

##### **c) Vùng cảnh quan mặt nước:**

Là các không gian dọc theo các tuyến sông, kênh đặc biệt là tuyến sông Ba Rài, kênh Lộ Dây Thép và kênh Tháp Mười số 2 (kênh Nguyễn Văn Tiếp) ở phía Bắc và bên cạnh đó là hệ thống kênh rạch khá chằng chịt trên toàn bộ phạm vi của thị xã.

#### **7.3.2. Phân vùng kiến trúc**

##### **a) Vùng kiến trúc cảnh quan đô thị hiện hữu:**

Tập trung chủ yếu ở trung tâm đô thị hiện hữu tại khu vực các phường 1, phường 2, phường 4, phường 5, một phần phường 3 và phát triển tuyến tính dọc

theo một số trục giao thông thủy, bộ chính như Quốc lộ 1, ĐT.868, sông Ba Rài, kênh Lộ Dây Thép.

Định hướng phát triển cho các khu vực đô thị hiện hữu:

- Cải tạo, tăng tầng cao công trình tại một số vị trí thích hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo điểm nhấn kiến trúc trong đô thị đi đôi với việc hoàn thiện, nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Chinh trang mỹ quan đô thị bằng việc đồng bộ hóa chiều cao tầng nhà tại mặt đứng tuyến phố, kiểm soát kiến trúc, màu sắc, vật liệu cũng như các yếu tố trên mặt đứng tuyến phố như mái đua, mái vẩy, biển hiệu quảng cáo...

- Nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị, tăng cường các tiện ích đô thị kết hợp phát triển các hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch.

- Tăng cường kết nối các khu vực đô thị hiện hữu với sông Ba Rài, kênh Lộ Dây Thép và các kênh rạch khác trong đô thị.

### **b) Vùng kiến trúc cảnh quan dự kiến phát triển mới:**

Là các khu vực phát triển đô thị mới lan tỏa từ khu vực đô thị hiện hữu lên phía Bắc và xuống phía Nam gắn với các trục đường hiện hữu (ĐT.868), các tuyến đường đang được đầu tư xây dựng (đường tránh ĐT.868) và các trục giao thông định hướng phát triển mới (trục đường số 1, số 4,...) và sang hướng Đông và hướng Tây (dọc theo trục QL.1, trục Lộ Dây Thép, trục đường tránh QL.1 hiện hữu).

Định hướng phát triển cho các khu vực đô thị mới: phát triển với mật độ xây dựng trung bình tại các vị trí gần trung tâm hiện hữu, giảm dần mật độ khi tiếp cận gần các diện tích đất nông nghiệp.

Tại các vị trí giao thoa với các trục đường chính phát triển các trung tâm hỗn hợp, thương mại dịch vụ với mật độ thấp dành nhiều không gian cho không gian mở cùng với các tổ hợp công trình cao tầng tạo điểm nhấn cho đô thị.

Tại các khu vực tiếp giáp với đất nông nghiệp cần phát triển các mô hình khu đô thị xanh, thích ứng với biến đổi khí hậu, trong đó, dành nhiều không gian xanh, không gian thấm thấu để việc phát triển đô thị theo hướng bền vững tránh gây ảnh hưởng tiêu cực và làm tăng rủi ro ngập cho các khu vực xung quanh.

### **c) Vùng kiến trúc cảnh quan khu vực nông thôn:**

Gồm các làng xóm hiện hữu trong các không gian sản xuất nông nghiệp bao bọc Khu vực phát triển đô thị tập trung toàn đô thị.

Định hướng phát triển cho các điểm dân cư nông thôn: tiếp tục nâng cao chất lượng môi trường sống cho các cộng đồng dân cư thông qua việc bổ sung, hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

**7.3.3. Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị**

### **a) Các khu trung tâm:**

- Khu trung tâm hành chính, chính trị: Tạo dựng không gian kiến trúc kang trang, phù hợp với tính chất sử dụng và hài hòa với cảnh quan xung quanh, phát huy được giá trị của công trình để trở thành điểm nhấn quan trọng cho khu vực.

- Trung tâm thương mại, dịch vụ: Tạo không gian thương mại nổi bật và đặc trưng nhất về tầng cao và khối tích công trình tại khu trung tâm thương mại của các khu đô thị. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại đầu mối, đồng thời tạo không gian linh hoạt rộng cho những sự kiện đa năng suốt ngày đêm.

+ Các công trình xây dựng hiện đại, cao tầng được hợp khối thống nhất.

+ Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng trước công chúng.

+ Không được phép xây dựng manh mún. Tạo không gian rộng trước các tòa nhà.

- Trung tâm thể dục thể thao (TDTT): Trung tâm TDTT đô thị được định hướng phát triển mới tại phía Đông tuyến đường tránh ĐT.868 đang được đầu tư xây dựng và nối kết bằng trục đường cảnh quan với trung tâm hành chính mới của thị xã. Tổ chức không gian của Khu trung tâm TDTT như sau:

+ Tạo dựng không gian rộng lớn phía trước tổ hợp TDTT để đón trục đường cảnh quan nối kết từ Khu trung tâm hành chính thị xã sang Khu TDTT.

+ Tạo dựng được một tổ hợp công trình TDTT hiện đại với công trình điểm nhấn chủ chốt là sân vận động trung tâm.

+ Mật độ xây dựng trong khu không nên vượt quá 30% và tầng cao xây dựng phải lấy tầng cao của sân vận động trung tâm làm trọng tâm để xác định sang các công trình TDTT khác.

- Trung tâm văn hóa: Hệ thống các công trình văn hóa thị xã đã hình thành; định hướng phát triển không gian cho trung tâm này như sau:

+ Hài hòa với Khu trung tâm hành chính mới.

+ Khối tích công trình, chiều cao công trình không được lấn át Khu hành chính.

+ Tạo dựng nhiều không gian mở với tầm nhìn khoáng đạt về cả 4 hướng để bổ trợ và kết hợp với cụm công trình hành chính thành một tổng thể hấp dẫn – hình thành một quần thể điểm nhấn cảnh quan quan trọng cho khu vực.

+ Mật độ xây dựng không quá 40% và về tầng cao xây dựng cần được nghiên cứu thiết kế đô thị ở cấp độ tỷ lệ 1/500 để đảm bảo cho chức năng hoạt động của công trình cũng như không lấn át khu trung tâm hành chính mới của thị xã.

- Trung tâm y tế: Hệ thống trung tâm Y tế và giáo dục đã hình thành, và cần hoàn thiện theo đúng quy hoạch chung được duyệt để đảm bảo vai trò chức năng cho đô thị; đảm bảo hài hòa với các chức năng xung quanh và đóng góp được giá trị thẩm mỹ chung cho đô thị.

**b) Khu vực cửa ngõ đô thị:**

- Tổ chức 04 cửa ngõ chính vào thị xã:

+ Cửa ngõ số 1: Hướng từ QL.1 – từ phía Đông vào thị xã. Tại đây sẽ tổ chức quảng trường giao thông với đảo tròn tự hành lớn, xây dựng công trình biểu tượng đón tầm nhìn, tạo dựng hình ảnh một đô thị hiện đại, thân thiện.

+ Cửa ngõ số 2: Hướng từ phía Nam theo tuyến ĐT.868 vào đô thị. Tại đây sẽ tổ chức quảng trường giao thông (giữa tuyến đường tránh QL.1 mới với tuyến đường tỉnh 868 vào đô thị) với đảo tròn tự hành lớn. Tạo dựng hình ảnh cửa ngõ xanh bằng việc gìn giữ cảnh quan hệ sinh thái nông nghiệp quanh khu vực.

+ Cửa ngõ số 3: Hướng từ phía Tây theo tuyến QL.1 vào đô thị. Tạo dựng hình ảnh một cửa ngõ đô thị năng động đang phát triển mạnh mẽ trên cơ sở cải tạo các công trình nhà ở hiện hữu thành nhà ở kết hợp với thương mại để hình thành tuyến phố thương mại, dịch vụ và khai thác quỹ đất trống phía Nam để phát triển các tổ hợp công trình thương mại dịch vụ cùng với không gian mở phía trước các tổ hợp công trình để tạo dấu ấn mới hấp dẫn.

+ Cửa ngõ số 4: Hướng từ phía Bắc theo tuyến đường tỉnh 868 vào đô thị. Tạo dựng hình ảnh một cửa ngõ đô thị sầm uất, hấp dẫn trên cơ sở cải tạo các công trình nhà ở hiện hữu thành nhà ở kết hợp với thương mại để hình thành tuyến phố thương mại, dịch vụ. Đồng thời chỉnh trang không gian hai bờ sông Ba Rài bằng hệ thống kè cảnh quan kết hợp với tuyến đường để hình thành thêm không gian xanh, gia tăng không gian mở hướng vào đô thị và hướng đến dòng sông.

**c) Tổ chức các trục không gian chính, quảng trường và điểm nhấn đô thị:**

- Trục không gian theo hướng Bắc Nam: Bao gồm 02 trục đường là đường tỉnh 868 hiện hữu và đường tránh Đường tỉnh 868 mới được đầu tư xây dựng.

- Trục không gian theo hướng Đông Tây: Bao gồm 02 trục đường chính là tuyến đường QL.1 và tuyến đường tránh QL.1 hiện hữu.

- Quảng trường chính đô thị: Định hướng tổ chức không gian quảng trường chính đô thị sẽ được bổ sung tại 02 khu vực (1. Phía trước trung tâm hành chính mới của thị xã; 2. Phía trước trung tâm TDTT mới của thị xã). Bên cạnh đó, khai thác không gian phía trước các công trình tổ hợp dịch vụ mới, công cộng mới để hình thành các quảng trường công cộng phục vụ cho các hoạt động từ cấp đô thị đến cấp khu vực.

- Các điểm nhấn đô thị:

+ Các điểm nhấn hiện trạng: Các công trình di tích lịch sử văn hóa quan trọng của thị xã (Khu di tích lịch sử Chiến thắng Ấp Bắc, Lăng Tứ Kiệt); các công trình thương mại dịch vụ như Chợ Cai Lậy,...

+ Các điểm nhấn cần bổ sung:

. Tổ hợp trung tâm Thương mại, dịch vụ hỗn hợp mới (gắn với trục ĐT.868, đường tránh ĐT.868; đường nối từ cao tốc TP.HCM – Cần Thơ vào thị xã; đường QL.1 và đường tránh QL.1 hiện hữu).

. Một số công trình kiến trúc cao tầng tại các cửa ngõ của đô thị.

#### **d) Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước:**

- Tổ chức không gian cây xanh: Hệ thống không gian cây xanh tại thị xã Cai Lậy bao gồm không gian xanh đô thị và không gian xanh nông thôn:

+ Không gian xanh đô thị là các công viên, vườn hoa, quảng trường nằm rải rác toàn đô thị, các dải cây xanh dọc các tuyến đường và ven các kênh rạch, các lối xanh trong các khu dân cư, các không gian nông nghiệp xen kẽ trong đô thị.

+ Không gian xanh nông thôn là các khu vực sản xuất nông nghiệp bao quanh và trải dài từ phía Bắc xuống Tây Nam.

. Công viên, vườn hoa.

. Các không gian xanh cấp đô thị này được bố trí phân tán trên toàn đô thị để có thể phục vụ người dân và du khách tại tất cả các khu vực trong đô thị.

. Công viên giải trí chính tại thị xã Cai Lậy được quy hoạch tại 02 khu vực (phía Bắc – Khu đô thị hiện hữu cải tạo gắn với kênh Lộ Dây Thép; phía Nam – Khu đô thị hành chính phức hợp mới). Bên cạnh đó còn có các vườn hoa, công viên khác trong từng khu.

. Cây xanh dọc các trục giao thông đô thị: Chú trọng hệ thống cây xanh bóng mát với kích thước phù hợp với lộ giới, khuyến khích sử dụng các loại cây bản địa.

. Dải cây xanh dọc theo các kênh rạch: Cải tạo, chỉnh trang bờ kênh để hình thành các dải cây xanh đệm dọc bờ kênh rạch (tại các khu vực phát triển đô thị mới cần duy trì chiều rộng của dòng nước và dải xanh 2 bên bờ tối thiểu 5m).

. Lối xanh trong các khu dân cư: Các không gian này cần được xanh hóa tối đa và được xây dựng dưới dạng vườn trũng để khi mưa lớn có thể trở thành không gian chứa nước tạm thời, góp phần giảm áp lực tức thời cho hệ thống thoát nước đô thị, giảm nguy cơ ngập úng cục bộ cho khu dân cư.

. Không gian nông nghiệp đô thị: nằm xen kẽ trong các khu vực đô thị hóa tạo dựng hình ảnh “đô thị xanh” với sự phát triển bền vững và thân thiện môi trường, duy trì bản sắc nông nghiệp của đô thị Cai Lậy.

. Không gian xanh nông thôn là các khu vực sản xuất nông nghiệp bao quanh và trải dài từ phía Bắc xuống Tây Nam.

- Tổ chức không gian mặt nước: Bao gồm 02 tuyến sông, kênh chính trong khu vực phát triển đô thị tập trung là sông Ba Rài và kênh Lộ Dây Thép và hệ thống các kênh rạch, ao hồ hiện hữu khác hoặc được đào mới.

+ Phát huy giá trị cảnh quan dọc theo các kênh rạch cũng như bảo tồn lối sống gắn bó với dòng nước để gìn giữ cho đô thị Cai Lậy bản sắc riêng.

+ Bảo vệ các dòng chảy để đảm bảo khả năng lưu thoát nước giữa các diện tích đất nông nghiệp bao bọc toàn đô thị. Nghiêm cấm tình trạng lấn chiếm các không gian ven sông, kênh rạch.

+ Gia cố các bờ kênh, bờ hồ, tránh xói lở bằng các giải pháp tự nhiên, phi công trình hoặc bằng các giải pháp công trình thân thiện với môi trường. Tránh bê tông hóa bờ sông (đá hộc, bê tông...) gây mất mỹ quan và làm mất đi khả năng thấm thấu nước mưa của bờ kè.

## **8. Quy hoạch sử dụng đất:**

Tổng diện tích đất tự nhiên toàn đô thị: 14.101,24 ha. Được quy hoạch theo từng giai đoạn như sau:

### **a) Đến năm 2025:**

- Khu vực phát triển đô thị tập trung, nội thị: 2.918,21 ha. Trong đó:

+ Đất xây dựng 617,48 ha (Đất dân dụng 384,85 ha – chỉ tiêu 69,97 m<sup>2</sup>/người; Đất ngoài dân dụng 232,63 ha).

+ Đất khác 2.300,73 ha.

- Khu vực ngoại thị: 11.183,03 ha. Trong đó:

+ Đất xây dựng các cơ sở công trình tạo thị: 1.206,68 ha.

+ Đất khác: 9.976,35 ha.

### **b) Đến năm 2035:**

- Khu vực phát triển đô thị tập trung, nội thị: 4.001,53 ha. Trong đó:

+ Đất xây dựng 1.070,24 ha (Đất dân dụng 741,89 ha – chỉ tiêu 74,19 m<sup>2</sup>/người; đất ngoài dân dụng 328,35 ha).

+ Đất khác 2.931,29 ha.

- Khu vực ngoại thị: 10.009,71 ha. Trong đó:

+ Đất xây dựng các cơ sở công trình tạo thị 1.337,45 ha.

+ Đất khác: 8.726,26 ha.

## **9. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:**

### **9.1. Giao thông**

#### **a) Định hướng phát triển giao thông đối ngoại:**

Hệ thống đường đối ngoại bao gồm:

- Đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Cần Thơ: Tuyến đang trong quá trình đầu tư xây dựng, cập nhật hướng tuyến theo dự án của Bộ Giao thông vận tải, quy hoạch mới nút cao tốc xuống thị xã và tuyến tránh mới, tách toàn bộ luồng giao thông đối ngoại đây là trục xuyên suốt từ Bắc vào Nam trong tương lai.

- Quốc lộ 1: Vừa được nâng cấp, cải tạo trở thành trục chính phát triển đô thị, tuy nhiên cần được cải thiện cảnh quan đô thị ngay trong đợt đầu. Với khu vực nội thị, mặt cắt đã ổn định với quy mô mặt đường 19m; khu vực phát triển mới được thiết kế như sau:

+ Phần phía Đông đô thị được thiết kế mặt cắt quy mô 50m (từ Bệnh viện Đa khoa khu vực Cai Lậy đến đầu Tuyến tránh) bao gồm: lòng đường 2x11,25m, vỉa hè 2x7,5m, phân cách giữa 12,5m.

+ Phần phía Tây đô thị (từ ngã ba giao với đường Tú Kiệt đến hết ranh giới phía Tây đô thị) được thiết kế mặt cắt quy mô 35m, bao gồm: lòng đường 2x7,5m, vỉa hè 2x6m, phân cách giữa 8m.

- Tuyến tránh Quốc lộ 1: Lộ giới mặt cắt quy hoạch là 56m. Bao gồm: lòng đường xe cơ giới 2x9,5m, phân cách giữa 2m, đường gom 2 bên với lòng đường 7,5m mỗi bên được ngăn cách với làn xe cơ giới bằng phân cách 4m, vỉa hè 2x6m. Ở các đoạn phát triển đô thị cần quy hoạch đường nội bộ song song hai bên hành lang tuyến, khoảng cách giao cắt với QL.1 từ 1,5 - 2km.

- Đường tỉnh 865: Quy hoạch đạt cấp III đồng bằng, lộ giới 43m, lòng đường 9m, đảm bảo là trục đối ngoại quan trọng phía Bắc của thị xã.

- Đường tỉnh 868: Chạy qua trung tâm đô thị, đoạn tuyến tránh được dịch chuyển về phía Đông, dự án đang được triển khai:

+ Với khu vực ngoài đô thị (đoạn 1 từ Mỹ Phước Tây đến ngã ba Mỹ Hạnh Trung, đoạn 2 từ đường tránh quy hoạch mới đến hết ranh giới phía Nam đô thị) được quy hoạch tiêu chuẩn cấp III đồng bằng.

+ Với khu vực nội thị (đoạn 1 chạy qua khu vực nội thị cũ đã ổn định, không có khả năng mở rộng với quy mô lộ giới 13,5m, bao gồm: lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m; đoạn 2 từ QL.1 đến đường tránh quy hoạch mới có quy mô mặt cắt ngang 22,5m, bao gồm: lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m).

- Tuyến tránh ĐT.868 quy hoạch mới có quy mô mặt cắt ngang 22,5m, bao gồm: lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m.

- Đường tỉnh 874, 874B: là hai tuyến đối ngoại nằm ở phía Đông thị xã, cải tạo nâng cấp toàn tuyến đạt cấp III đồng bằng, lộ giới 43m, lòng đường 9m.

Bến xe:

- Nâng cấp, cải tạo bến xe ở khu vực trung tâm và bến xe hiện tại phía Bắc nhằm phục vụ nhu cầu đi lại của người dân.

- Trong tương lai khi đô thị phát triển mở rộng, ngoài bến xe trung tâm hiện có cần quy hoạch một bến mới về phía Đông đô thị cách trung tâm thị xã Cai Lậy khoảng 8km có diện tích khoảng 3,0ha.

### **b) Giao thông đường thủy:**

Nạo vét kết hợp với chỉnh trị các tuyến đường thủy cấp IV-V (kênh 12, sông Ba Rài, kênh Nguyễn Văn Tiếp...) kết hợp gia cố chống sạt lở tuyến bờ sông. Cải tạo, nạo vét kênh 500 phía Bắc đô thị, kết hợp bến vận tải thủy tại tuyến chế biến - kho vận lúa gạo Mỹ Phước Tây phía Bắc kênh Nguyễn Văn Tiếp, hỗ trợ vận tải hàng hóa khu vực. Ngoài ra, cần nạo vét khu vực vàm sông Ba Rài nhằm tạo tuyến liên thông vận tải thủy đến sông Tiền.

Hệ thống bến vận tải thủy: Quy hoạch mới bến tàu hàng hóa (chủ yếu phục vụ vận tải nguyên liệu cho công nghiệp xay sát, lau bóng) trên kênh Nguyễn Văn Tiếp và sông Ba Rài cho cụm công nghiệp tại khu vực Mỹ Phước Tây.

### **c) Giao thông đô thị:**

Hình thành mạng lưới giao thông liên kết các khu chức năng đô thị, kết nối với hệ thống giao thông đối ngoại. Quy hoạch mới các tuyến đường khu vực, liên khu vực, trục chính về phía Nam đường tránh hiện hữu phục vụ phát triển khu vực xã Long Khánh, xã Phú Quý. Lộ giới các tuyến cơ bản theo quy hoạch chung và phân khu đã duyệt.

- Đường liên khu vực: khoảng cách giữa các đường từ 1 - 2km, nối liền các khu trung tâm với các khu khác, có mặt cắt rộng 27m.

- Đường khu vực: khoảng cách từ 500 - 700m trong các khu đô thị, có mặt cắt rộng 22,5m.

- Khu vực thiết kế có hệ thống điện chạy qua như 500KV, 220KV, 110KV... đây là các tuyến điện cao áp cần có quy hoạch an toàn cho dân cư, cần có khoảng cách ly cây xanh tối thiểu 10m đối với khu đô thị.

Đối với các tuyến đường xã quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường giao thông nông thôn cấp A (nền đường rộng 6,5m, mặt đường rộng 3,5m) hoặc tối thiểu là cấp B (nền đường rộng 5,0m, mặt đường rộng 3,5m). Các tuyến đường còn lại được thực hiện theo quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được phê duyệt. Hệ thống cầu cống trên đường được đầu tư xây dựng kiên cố có tải trọng đồng bộ với cấp đường.

## **9.2. Định hướng phát triển cao độ nền và thoát nước mưa**

### **a) Định hướng cao độ nền xây dựng:**

Tại các khu vực xây dựng mới :

- Khu vực phía Bắc thị xã chọn cao độ nền xây dựng  $\geq 3,1$ m.

- Khu vực trung tâm thị xã chọn  $\geq 3$ m.



- Khu vực phía Nam thị xã chọn cao độ nền xây dựng  $\geq 2,8\text{m}$ .

Những khu vực đã xây dựng khi xây dựng công trình mới nền chỉ san cục bộ cho từng công trình nhưng phải hài hoà với các khu vực xung quanh và không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước.

**b) Định hướng thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát: đã xây dựng hệ thống thoát nước chung cho cả nước mưa và nước bẩn. Trong tương lai tại khu vực này chỉ cần xây dựng hệ thống cống bao nước bẩn dẫn về trạm xử lý trước khi đổ ra sông và kênh 7 Thước. Các khu vực xây dựng mới cần xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn.

- Lưu vực thoát: Khu vực thiết kế chia làm 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: nằm về phía Đông của thị xã, nước được thoát xuống kênh Hội Đồng, kênh Thanh Niên sau đó đổ ra kênh Lộ Dây thép, kênh Bà Trà và sông Mỹ Long Bà Kỳ, kênh Ông Mười.

+ Lưu vực 2: nằm về phía Tây của thị xã, nước được thoát xuống sông Ba Rài.

**9.3. Cấp nước**

**a) Nhu cầu dùng nước:**

Đến năm 2025:  $16.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ . Đêm.

Đến năm 2035:  $26.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ . Đêm.

**b) Nguồn nước:**

Hiện nay khu vực quy hoạch đang sử dụng nước ngầm là nguồn nước chủ yếu cấp cho sinh hoạt. Nước ngầm được khai thác tại độ sâu 400m và khai thác với lưu lượng mỗi giếng từ  $10-80\text{m}^3/\text{h}$  với tổng công suất khai thác khoảng  $12.200 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

Nước mặt sông Ba Rài được khai thác cấp cho thị xã Cai Lậy với công suất  $2.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ , tuy nhiên chịu ảnh hưởng bởi nước thải đô thị.

Nước mặt sông Tiền có lưu lượng dòng chảy lớn, dự kiến lựa chọn nguồn nước mặt sông Tiền là nguồn nước cấp cho đô thị, nước ngầm là nguồn nước dự trữ.

**c) Giải pháp cấp nước:**

- Công trình đầu mối:

Giai đoạn 2025: Tiếp tục sử dụng các trạm và nhà máy nước hết công suất thiết kế.

Giai đoạn 2035: Dự kiến xây dựng Nhà máy nước mặt sông Tiền, vị trí dự kiến tại xã Hiệp Đức, huyện Cai Lậy, cấp cho thị xã Cai Lậy và khu vực lân cận nhà máy, công suất dự kiến  $30.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

- Tổ chức mạng lưới đường ống:

Dự kiến xây dựng các tuyến ống cấp nước truyền dẫn và phân phối có đường kính từ D150-D600mm.

Mạng lưới đường ống được thiết kế dạng mạng vòng để đảm bảo an toàn cấp nước, kết hợp mạng nhánh dạng cành cây.

#### **d) Bảo vệ nguồn nước:**

Nguồn nước sông Tiền cần được bảo vệ khỏi các nguồn thải gây ô nhiễm để nước sông có chất lượng ổn định đảm bảo tiêu chuẩn là nguồn nước cấp cho đô thị.

### **9.4. Cấp điện**

#### **a) Tổng nhu cầu phụ tải khu vực qua các giai đoạn:**

- Giai đoạn ngắn hạn 2025: 86,7MW tương đương với 102 MVA.

- Giai đoạn dài hạn 2035: 125,5 MW tương đương với 147,6 MVA.

#### **b) Định hướng cấp điện:**

- Nguồn điện:

Nguồn điện cấp cho khu vực nghiên cứu được lấy từ trạm biến áp 110/22kV Cai Lậy, công suất 2x40mVA.

- Lưới điện:

+ Lưới điện cao thế: Các tuyến điện 500kV, 220kV, 110kV chạy qua khu vực nghiên cứu thiết kế sẽ được giữ nguyên hướng tuyến, tuy nhiên phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo đúng quy định của pháp luật.

+ Lưới điện trung thế:

. Lưới trung thế phải đảm bảo cung cấp điện liên tục, ổn định và an toàn, đáp ứng nhu cầu dân sinh và phát triển kinh tế - xã hội của khu vực; hoàn thiện hệ thống lưới điện theo tiêu chí N-1. Lưới điện trung thế được thiết kế mạch vòng, vận hành hở.

. Giai đoạn đầu tiếp tục sử dụng các tuyến trung thế hiện có. Giai đoạn dài hạn khi đã hình thành các khu chức năng sử dụng đất quy hoạch, lưới điện trung thế hiện hữu sẽ không còn phù hợp với giao thông quy hoạch. Cần có kế hoạch dịch chuyển và xây dựng mới các tuyến 22kV, kết nối mạch vòng để cấp điện cho các phụ tải trong khu vực.

. Khu vực trung tâm thị xã khuyến khích hạ ngầm toàn bộ lưới điện trung thế để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

+ Lưới điện hạ thế:

. Lưới điện hạ thế được thiết kế hình tia trừ các phụ tải khu vực trung tâm có yêu cầu đặc biệt thì thiết kế mạch vòng.

. Bán kính lưới điện hạ thế đối với khu vực ngoại thị, dân cư phân tán không quá 800m, ở khu vực nội thị dân cư tập trung bán kính hạ áp không quá 300m.

. Mỗi mạng điện hạ áp có từ 2-4 đường dây trục chính và các nhánh rẽ. Các đường dây trục chính sử dụng hệ thống 3 pha 4 dây, điện áp 380/220V. Các nhánh rẽ tùy theo nhu cầu phụ tải có thể đi 1,2 hoặc 3 pha. Khoảng cách trung bình từ các đường dây hạ áp tới nhà dân không quá 40m.

. Khu vực trung tâm thị xã khi xây dựng mới khuyến khích sử dụng cáp ngầm; các khu vực khác dùng dây bọc ABC. Trục chính có tiết diện từ 70 - 120mm<sup>2</sup>, nhánh rẽ từ 35 - 70mm<sup>2</sup>.

+ Lưới điện chiếu sáng:

. Tất cả các tuyến đường chính, đường khu vực, đường nội bộ đều phải có hệ thống chiếu sáng công cộng. Đèn chiếu sáng dùng loại đèn theo công nghệ mới tiết kiệm điện năng.

. Chiếu sáng cần phát triển có trọng tâm, trọng điểm theo các biên và điểm nhân đô thị. Không phát triển tràn lan gây ô nhiễm ánh sáng.

. Ưu tiên, khuyến khích phát triển các loại đèn và hệ thống điều khiển chiếu sáng tập trung, tiết kiệm năng lượng. Khuyến khích xây dựng hệ thống chiếu sáng dùng năng lượng mặt trời để đảm bảo tính sinh thái bền vững.

- Trạm điện phân phối

+ Tiếp tục phát triển thêm các trạm biến áp tiêu thụ để đáp ứng phụ tải của thị xã.

+ Các trạm 22/0,4KV khu vực trung tâm dùng trạm xây hoặc trạm kios, các khu vực khác phân tán hoặc công nghiệp có thể dùng trạm treo. Công suất các trạm lưới 22/0,4KV chọn từ 250KVA đến 630KVA tùy theo từng khu vực. Bán kính cấp điện của mỗi trạm lưới <300m.

## **9.5. Thông tin liên lạc**

### **9.5.1. Viễn thông:**

#### **a) Dự báo nhu cầu mạng:**

Dự báo nhu cầu thông tin liên lạc đến năm 2035 của thị xã Cai Lậy là 90.000 thuê bao, đạt mật độ khoảng 50 thuê bao/100 dân, trong đó internet cố định đạt 10-15 thuê bao/100 dân.

#### **b) Định hướng quy hoạch:**

- Nguồn tín hiệu: Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ tổng đài tại thành phố Mỹ Tho thông qua đường trung kế Cai Lậy, sẽ đưa tới cấp cho các thuê bao.

- Chuyển mạch: Mạng chuyển mạch trong toàn đô thị được nâng cấp và mở rộng dung lượng nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển số lượng thuê bao như dự

báo. Từng bước thay thế dần các thiết bị truy nhập hiện tại bằng các thiết bị NGN, đến thời điểm thích hợp loại bỏ hoàn toàn mạng chuyển mạch kênh.

- Truyền dẫn: Nâng cao chất lượng truyền dẫn cáp quang, tiếp tục đầu tư các tuyến cáp quang mới và hoàn thiện những mạch vòng để nâng cao độ tin cậy của mạng, tạo điều kiện mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, Internet băng thông rộng, Video phone,....

- Mạng ngoại vi: Từng bước hạ ngầm các loại cáp trên đường phố trong khu vực nội thị để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác để tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Mạng di động: Các nhà mạng tăng cường xây dựng mới, sử dụng chung trạm thu phát sóng để giảm bán kính phục vụ, tăng chất lượng dịch vụ. Đồng thời các nhà mạng thay thế dần cột ăng ten công kênh để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Mạng Internet: Triển khai lắp đặt mạng truy nhập có tốc độ cao đảm bảo cung cấp dịch vụ internet băng rộng đến tận thuê bao. Truy nhập mạng internet băng rộng sẽ được phát triển theo hai phương thức qua mạng cáp nội hạt và không dây.

### **9.5.2. Bưu chính:**

Phát triển dịch vụ theo hướng đa dạng hóa, cung cấp tất cả các dịch vụ bưu chính đến các điểm phục vụ, chú trọng tới phát triển các dịch vụ mới, dịch vụ tài chính và các dịch vụ ứng dụng trên nền công nghệ thông tin nhằm phục vụ nhu cầu ngày càng cao của người dân và các cơ quan, doanh nghiệp, ...

### **9.6. Xử lý nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang**

Tổng lượng nước thải tính toán:

- Đến 2025: 14.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Đến 2035: 22.000 m<sup>3</sup>/ng.đ.

#### **a) Định hướng phát triển thoát nước thải:**

Khu vực nội thị dự kiến xây dựng 2 trạm xử lý nước thải sinh hoạt:

- Trạm xử lý nước thải số 1 xử lý nước thải khu cũ, vị trí đặt tại phía Bắc thị xã công suất 2035: 4.000m<sup>3</sup>/ngđ. Nước thải sau xử lý phải đạt QCVN 40:2012/BTNMT và dự kiến làm nguồn cung cấp cho tưới cây, rửa đường.

- Trạm xử lý nước thải số 2 vị trí đặt tại phía Nam thị xã công suất 2035: 12.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Nước thải sau xử lý phải đạt QCVN 40:2012/BTNMT và dự kiến làm nguồn cung cấp cho tưới cây, rửa đường.

Khu vực ngoại thị xử lý phân tán bằng các hình thức như bể Bastaf, hồ sinh học...

Nước thải sau khi qua trạm xử lý nước thải phải đảm bảo quy chuẩn môi trường hiện hành.

### **b) Định hướng thu gom và xử lý chất thải rắn:**

Tổng lượng rác thải: Năm 2025: 123,2 tấn/ngày; năm 2035: 178,2 tấn/ngày.

Chất thải rắn sinh hoạt: phân loại sơ cấp tại nguồn thành 2 loại chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom hàng ngày.

Tại các cơ quan, trường học, công trình công cộng... được bố trí các thùng rác công cộng ở trong khuôn viên.

Hiện nay chất thải rắn của thị xã đang được đưa về xử lý tại bãi rác xã Tân Lập 1 huyện Tân Phước. Theo quy hoạch của tỉnh Tiền Giang về chất thải rắn, dự kiến sẽ xây dựng một khu xử lý CTR cho khu vực Cai Lậy, Cái Bè, Tân Phước, Châu Thành tại xã Thạnh Hòa huyện Tân Phước.

### **c) Định hướng quy hoạch nghĩa trang:**

- Tiếp tục sử dụng các nghĩa địa hiện có.

- Theo Quyết định số 2505/QĐ-UBND, ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch Nghĩa trang trên địa bàn tỉnh Tiền Giang đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

## **10. Đánh giá môi trường chiến lược**

Dựa trên chức năng và các mục tiêu bảo vệ môi trường, phân thị xã thành 5 vùng chính:

- Khu vực kiểm soát cải thiện môi trường: là khu vực đô thị hiện hữu (phường 1,2,3,4,5), cần kiểm soát ô nhiễm tiếng ồn tại những nút giao thông, đường quốc lộ, đường giao thông trong khu vực đông dân cư, bến xe cần tăng cường trồng hành lang cây xanh nhằm giảm thiểu tiếng ồn và bụi. Phục hồi lại chất lượng nước mặt thông qua kiểm soát thu gom triệt để nước thải và chất thải rắn; cải tạo môi trường nước mặt, vét kênh, thông cống, xả nước rửa trôi chất ô nhiễm; di dời các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ vào khu/cụm công nghiệp. Lòng ghép thu nước mưa cho các công trình hiện hữu tạo nguồn bổ sung cấp nước.

- Khu vực kiểm soát xây dựng, phát triển đô thị mới: là khu vực Phường Nhị Mỹ, xã Tân Hội, Long Khánh, Mỹ Hạnh Trung, hạn chế khai thác nguồn nước ngầm và tạo không gian cho nước, tạo vùng đệm khu vực ven kênh tạo cảnh quan và trữ nước trong mùa mưa thích ứng giảm thiểu rủi ro ngập lụt.

- Khu vực bảo tồn và phòng hộ môi trường: khu vực sinh thái nông nghiệp cần giảm nhẹ tác động lũ lụt, bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên tạo các không gian xanh, mặt nước lớn hỗ trợ cho khu vực đô thị. Cải thiện môi trường nông thôn với mô hình ở sinh thái mật độ thấp. Kiểm soát sử dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học trong nông nghiệp. Hoàn chỉnh hệ thống thủy lợi để hạn chế ảnh hưởng của xâm nhập mặn.

- Khu vực kiểm soát môi trường công nghiệp: dải công nghiệp ven sông Ba Rài cần giảm nhẹ tác động do thay đổi sử dụng đất, nâng cao chất lượng cuộc sống, tạo việc làm, tái định cư; kiểm soát rủi ro ô nhiễm môi trường do phát

triển công nghiệp, gia tăng hoạt động giao thông vận tải đảm bảo hành lang xanh cách ly với khu vực lân cận.

- Khu vực hạn chế phát triển: là các khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật, nghĩa trang, quân sự, đảm bảo hành lang cách ly phù hợp theo quy định và khu bảo tồn di tích.

## **11. Các dự án ưu tiên đầu tư, nguồn lực thực hiện**

### **11.1. Các dự án ưu tiên đầu tư:**

Các dự án chiến lược nhằm thực hiện các chiến lược quy hoạch thị xã Cai Lậy bao gồm **08 nhóm** dự án. Cụ thể:

- Nâng cấp, cải tạo chính trang QL.1 - Tạo trục cảnh quan trọng yếu cho đô thị.

- Hoàn thiện trục đường tránh ĐT.868 – Trục động lực phát triển các chức năng đô thị hành chính phức hợp mới.

- Cải tạo tuyến ĐT.868 hiện hữu – Tạo trục động lực để phát triển khu vực phía Nam đô thị.

- Nâng cấp, cải tạo chính trang Khu trung tâm đô thị hiện hữu.

- Phát triển 02 tuyến đường số 01 và số 04 tạo trục – Tạo động lực phát triển các chức năng vùng phía Nam thị xã.

- Phát triển Trung tâm hành chính, chính trị mới và trung tâm TĐTT mới cho thị xã.

- Đầu tư xây dựng cụm công nghiệp Mỹ Phước Tây.

- Giữ gìn, phát huy giá trị nông nghiệp đô thị.

### **11.2. Nguồn lực thực hiện:**

- Nguồn vốn từ ngân sách nhà nước được tập trung đầu tư cho các công trình hạ tầng kỹ thuật khung, có tác dụng thúc đẩy sự phát triển chung của toàn đô thị hoặc các công trình phúc lợi công cộng thiết yếu;

- Tranh thủ các nguồn vốn ODA, các nguồn tài trợ từ nước ngoài để đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật quan trọng;

- Huy động nguồn vốn từ các doanh nghiệp để đầu tư phát triển các khu chức năng đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên nguyên tắc thị trường;

- Huy động nguồn vốn từ trong dân cư để đầu tư nâng cấp hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư. Khuyến khích hình thức nhà nước và nhân dân cùng làm và “Điều chỉnh đất đai” trong nội bộ khu dân cư. Khuyến khích người dân tự xây dựng nhà ở để nâng cấp môi trường sống, giảm giá thành xây dựng và tăng sự đa dạng, phong phú trong cảnh quan đô thị.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

## 1. Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm kiểm tra và xác nhận hồ sơ bản vẽ thiết kế quy hoạch kèm theo.

- Phối hợp cùng các sở, ngành liên quan theo dõi, hướng dẫn Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy triển khai thực hiện; kịp thời tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo nếu có khó khăn vướng mắc.

## 2. Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy

- Tổ chức công bố, thông báo công khai Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung được phê duyệt; thời gian và nội dung công bố thực hiện theo quy định.

- Triển khai công tác cắm mốc giới quy hoạch và tổ chức quản lý, bảo vệ mốc giới ngoài thực địa.

- Xây dựng kế hoạch, chương trình phát triển đô thị để thực hiện các nội dung theo Quy hoạch chung được phê duyệt theo đúng quy định.

- Quản lý chặt chẽ việc triển khai thực hiện, đầu tư xây dựng theo nội dung Quy hoạch chung được phê duyệt; chủ động, phối hợp với các cơ quan chức năng huy động các nguồn vốn để thực hiện đầu tư, xử lý các trường hợp xây dựng sai phạm theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Đoàn đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc sở Xây dựng, Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *ph*

### Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBND TX Cai Lậy;
- VP: PVP N. H. Đức;
- Lưu: VT, KTTC(Khuong).

7 *ph*

KT. CHỦ TỊCH *ph*  
PHÓ CHỦ TỊCH



*Phạm Anh Tuấn*