

**CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC BIWASE - LONG AN**

Áp 7, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

Điện thoại: 0272.3581538 - Fax: 02723581539

**THUYẾT MINH**

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT  
XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 NHÀ MÁY NƯỚC NHỊ THÀNH**

**ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHỊ THÀNH, HUYỆN THỦ THỪA, TỈNH LONG AN**

**ĐƠN VI 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

**THUYẾT MINH**  
**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT**  
**XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 NHÀ MÁY NƯỚC NHỊ THÀNH**  
**ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHỊ THÀNH, HUYỆN THỦ THỪA, TỈNH LONG AN**

**Tổ chức thực hiện:**

Cơ quan phê duyệt : UBND huyện Thủ Thừa  
Cơ quan thẩm định : Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Thủ Thừa  
Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần nước Biwase - Long An  
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  
HUYỆN THỦ THỪA

*Long An, ngày tháng năm 2025*

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH  
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ  
ĐÔ THỊ HUYỆN THỦ THỪA

**THUYẾT MINH**  
**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT**  
**XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 NHÀ MÁY NƯỚC NHỊ THÀNH**  
**ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHỊ THÀNH, HUYỆN THỦ THỪA, TỈNH LONG AN**

<b>Chủ nhiệm đồ án</b>	KTS.	Doãn Thiện Tài Trí
<b>Tham gia thiết kế</b>		
Quy hoạch kiến trúc	KTS.	Doãn Thiện Tài Trí
Hệ thống giao thông	KS.	Võ Minh Tùng
Quản lý kỹ thuật	KS.	Võ Minh Tùng

*Long An, ngày ...tháng ... năm 2025*  
CHỦ ĐẦU TƯ  
**CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC**  
**BIWASE – LONG AN**

*TP. HCM, ngày ... tháng ... năm 2025*  
ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
**CÔNG TY CỔ PHẦN KIỂM ĐỊNH**  
**XÂY DỰNG AN HÒA**

## MỤC LỤC

<b>I. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH.....</b>	<b>2</b>
<b>II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ SO VỚI QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 4868/QĐ-UBND NGÀY 16/8/2024 ...</b>	<b>2</b>
<b>III. CÁC CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH .....</b>	<b>3</b>
1. Các cơ sở nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch.....	3
2. Cơ sở bản đồ.....	6
<b>IV. HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....</b>	<b>6</b>
1. Hiện trạng về dân cư, kiến trúc và xây dựng .....	6
2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật .....	7
<b>V. ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.....</b>	<b>8</b>
1. Điều chỉnh bổ sung quy hoạch sử dụng đất chi tiết các hạng mục công trình..	8
2. Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.....	14
3. So sánh mặt bằng quy hoạch sử dụng đất trước và sau điều chỉnh.....	16
4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: .....	17
<b>VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>17</b>
1. Kết luận: .....	17
2. Kiến nghị: .....	18

## I. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH

Nhà máy nước Nhị Thành đã được UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 14/02/2022 và được điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4868/QĐ-UBND ngày 16/8/2024. Tuy nhiên trong quá trình triển khai thực tế cần điều chỉnh để phù hợp với quy định.

Trong quá trình triển khai thực hiện thẩm định chạy thử công nghệ dự án cần phải điều chỉnh và bổ sung thêm một số bể chứa để đảm bảo đạt chất lượng và phù hợp với yêu cầu công nghệ mới đảm bảo không gian, hạ tầng đáp ứng tiêu chuẩn kỹ thuật.

Để đảm bảo pháp lý với các khu vực đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng bộ quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng của khu vực.

Đảm bảo triển khai đúng thủ tục trình tự pháp lý theo quy định của pháp luật và dự án được triển khai đúng tiến độ thì việc lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là cơ sở để triển khai các bước tiếp theo của dự án.

Từ những lý do nêu trên Công ty Cổ phần nước Biwase - Long An kính trình UBND huyện Thủ Thừa xem xét, cho phép điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nước Nhị Thành để Công ty làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo, sớm đưa dự án vào hoạt động.

## II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ SO VỚI QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 4868/QĐ-UBND NGÀY 16/8/2024

- Điều chỉnh diện tích bể chứa nước sạch giai đoạn 2 từ 1.710 m<sup>2</sup> thành 1.636,3 m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Điều chỉnh Tháp làm thoáng, bể keo tụ, bể tạo bông, bể lắng từ 800 m<sup>2</sup> thành 1000 m<sup>2</sup>, đảm bảo phù hợp với vị trí bố trí.

- Điều chỉnh bể lọc nhanh OSF 2 từ diện tích 1.000 m<sup>2</sup> thành 800 m<sup>2</sup>, do có sự hoán đổi vị trí với tháp làm thoáng.

- Điều chỉnh diện tích bể phản ứng - lắng giai đoạn 3 từ 1.212,10 m<sup>2</sup> thành 1146,6 m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với công nghệ.

- Điều chỉnh diện tích bể lọc giai đoạn 3 từ 1665,90 m<sup>2</sup> thành 1492,23 m<sup>2</sup>.

- Điều chỉnh giảm diện tích trạm bơm rửa lọc giai đoạn 3 từ 131,10 m<sup>2</sup> thành 124,90 m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Điều chỉnh tăng diện tích nhà Clo giai đoạn 3 từ 70,00 m<sup>2</sup> thành 71,80 m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với công nghệ của nhà máy.

- Điều chỉnh tăng diện tích nhà PAC giai đoạn 3 từ 104,00 m<sup>2</sup> thành 152,00m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với công năng, công nghệ của nhà máy.
- Điều chỉnh diện tích nhà bảo trì mở rộng giai đoạn 3 từ 205,00 m<sup>2</sup> thành 203,2 m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với công nghệ của nhà máy.
- Điều chỉnh diện tích bể phản ứng - bể lắng giai đoạn 4 từ 1.212,00 m<sup>2</sup> thành 1.146,60 m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với công nghệ của nhà máy.
- Điều chỉnh bể phản ứng thành bể lọc 1 giai đoạn 4 đồng thời giảm diện tích từ 538 m<sup>2</sup> thành 392,20 m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với công nghệ của nhà máy.
- Bổ sung 04 bể lọc 2 giai đoạn 4 với diện tích 508 m<sup>2</sup>.

### **III. CÁC CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH**

#### **1. Các cơ sở nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch**

##### **a) Cơ sở pháp lý**

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- 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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29/11/2024;
- Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ ban hành về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 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 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;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Thông tư 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Nhà máy nước Nhị Thành số 2871647370 của UBND tỉnh Long An - Sở kế hoạch và đầu tư đăng ký lần đầu ngày 28/01/2016;
- Giấy thỏa thuận về việc lối đi chung giữa Xí nghiệp cấp nước Bình Ảnh và nhà máy nước Nhị Thành ngày 11/10/2021;
- Giấy phép môi trường số 7517/GPMT-STNMT của sở tài nguyên môi trường cấp ngày 06/10/2023;
- Hợp đồng thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải công nghiệp số: 102023/HĐCN.CL-LA ngày 13/4/2023; Phụ lục hợp đồng số 01-102023/HĐCN.CL-LA ngày 05/5/2023;
- Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về Quyết định phê duyệt quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 12113/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Long An về việc quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và Quyết định số 13952/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của huyện Thủ Thừa;
- Quyết định số 2233/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh Long An về việc thành lập Ban Quản lý nguồn nước kênh rạch Chanh - Nguyễn Văn Tiếp;
- Quyết định số 1661/QĐ-UBND ngày 10/6/2013 của huyện Thủ Thừa phê duyệt đồ án quy hoạch chung xã Nhị Thành huyện Thủ Thừa;
- Quyết định chủ trương đầu tư số 3528/QĐ-UBND ngày 30/8/2016 của UBND tỉnh Long An; Các Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3879/QĐ-UBND ngày 25/10/2017; Quyết định số 2473/QĐ-UBND ngày 23/3/2022; Quyết định số 8085/QĐ-UBND ngày 31/8/2022; Quyết định số 12541/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Long An;
- Quyết định số 4526/QĐ-UBND ngày 03/8/2020 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch nông thôn (quy hoạch nông thôn mới) xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An;
- Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nước Nhị Thành (giai đoạn 2);
- Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 14/02/2022 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nước Nhị Thành (giai đoạn 2);
- Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 03/02/2025 về việc ban hành Lệnh xây dựng công trình khẩn cấp do thiên tai xâm nhập mặn trên địa bàn tỉnh Long An;

- Quyết định số 3237/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nước Nhị Thành;

- Quyết định số 4868/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nước Nhị Thành;

- Quyết định số 1206/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đến năm 2030, định hướng đến năm 2035;

- Quyết định số 13952/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Thủ Thừa;

- Quyết định số 13963/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Thủ Thừa;

- Thông báo số 1099/QĐ-UBND ngày 09/4/2024 của UBND tỉnh Long An về việc thông báo kết luận của UBND tỉnh tại buổi làm việc với Công ty Cổ phần nước Biwase - Long An về phương án, hướng tuyến xây dựng tuyến ống truyền tải nước thô và cung cấp nước sinh hoạt cho người dân;

- Thông báo số 1155/TB-UBND ngày 12/4/2024 của UBND tỉnh Long An về việc kết luận của UBND tỉnh tại buổi kiểm tra tình hình cấp nước sinh hoạt cho người dân trên địa bàn huyện Cần Giuộc;

- Thông báo số 279/TB-HĐND ngày 02/4/2024 của UBND tỉnh Long An về việc Thông báo kết luận của Thường trực HĐND tỉnh tại cuộc khảo sát, làm việc về tình hình cung cấp nước sinh hoạt và xử lý đơn của tổ chức, công dân tại huyện Cần Đước, Cần Giuộc và Công ty Cổ phần nước Biwase - Long An;

- Thông báo số 4154/TB-SXD ngày 25/9/2024 nội dung họp xem xét đề xuất của Công ty cổ phần Nước Biwase - Long An liên quan đến vị trí để lắp đặt tuyến ống nước thô D1200 đi qua phần đất của Xí nghiệp cấp nước Bình Ảnh vào Nhà máy nước Nhị Thành;

- Thông báo số 13073/UBND-KTTC ngày 16/12/2024 về việc lắp đặt tạm tuyến ống nước thô D1200 qua phần đất do Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Long An quản lý;

- Thông báo số 5305/SXD-HTĐT ngày 29/11/2024 về việc lắp đặt tạm tuyến ống nước thô D1200 qua phần đất do Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Long An quản lý;

- Thông báo số 1118/TB-UBND ngày 20/3/2025 của UBND huyện Thủ Thừa về việc thông qua điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nước Nhị Thành;

- Văn bản số 1726/UBND-KT ngày 18/4/2025 của UBND huyện Thủ Thừa về việc lấy ý kiến góp ý đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nước Nhị Thành;

- Văn bản số 133/MTTQ-BTT ngày 21/4/2025 của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam huyện Thủ Thừa về việc thống nhất đề án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Nhà máy nước Nhị Thành;

- Văn bản số 793/TNMT ngày 25/4/2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Thủ Thừa về việc ý kiến đối với đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy nước Nhị Thành;

- Văn bản số 447/UBND-KT ngày 22/4/2025 của UBND xã Nhị Thành về việc góp ý kiến đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nước Nhị Thành;

- Văn bản số 2075/SXD-QHKT ngày 13/5/2025 của Sở Xây dựng UBND tỉnh Long An về việc góp ý đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nước Nhị Thành.

**b) Những Quy chuẩn tiêu chuẩn được áp dụng:**

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

**c) Các nguồn tài liệu, số liệu**

- Tài liệu, số liệu hiện trạng về sử dụng đất, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực quy hoạch.

**2. Cơ sở bản đồ**

- Quy hoạch chung xã Nhị Thành;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 634794 do Sở TN&MT cấp ngày 28/12/2017;
- Bản đồ khảo sát hiện trạng khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tỷ lệ 1/500;
- Mảnh trích đo địa chính số 06-2017 do Văn phòng đăng ký đất đai của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An ký ngày 12/9/2017;
- Mảnh trích đo địa chính số 01-2024 được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 01/02/2024;
- Các bản đồ có liên quan khác như bản đồ hiện trạng sử dụng đất huyện Thủ Thừa và các bản đồ quy hoạch chi tiết vùng lân cận.

**IV. HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH**

**1. Hiện trạng về dân cư, kiến trúc và xây dựng**

**a) Hiện trạng về dân số**

Khu vực điều chỉnh quy hoạch hiện có 50 người đang làm việc gồm nhân viên quản lý điều hành và công nhân vận hành nhà máy.

**b) Hiện trạng kiến trúc xây dựng**

Thực hiện theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3879/QĐ-UBND tỉnh Long An, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng nước DPN Long An đã thực hiện hoàn thành hoàn chỉnh giai đoạn 1 và giai đoạn 2 với tổng công suất 60.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, trong đó công suất giai đoạn 1 là 30.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm và giai đoạn 2 là 30.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm và Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 14/02/2022 của UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nước Nhị Thành đã và đang hoạt động. Hiện tại trên khu quy hoạch đã xây dựng giai đoạn 1 và giai đoạn 2 gồm các hạng mục như sau:

<b>STT</b>	<b>HẠNG MỤC</b>	<b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b>
1	Bể u-bcf và khuấy trộn pac	460,60
2	Bể keo tụ, bể tạo bông, bể lắng	684,25
3	Bể chứa nước rửa ngược - nhà hóa chất	571,16
4	Bể lọc nhanh osf 1	665,00
5	Bể chứa nước sạch 1	2.020,32
6	Trạm bơm cấp 2	409,50
7	Nhà máy phát điện	66,32
8	Bể nén bùn 1	86,54
9	Nhà máy ép bùn	135,00
10	Nhà bảo vệ	15,80
11	Trạm biến áp 1	12,00
12	Trạm biến áp 2	16,00
13	Nhà điều hành	405,00
14	Bể nén bùn 2	176,60
15	Nhà bảo trì	184,00
16	Bể chứa nước sạch 2	1.636,30
17	Tháp làm thoáng, bể keo tụ, bể tạo bông, bể lắng	1.000,00
18	Bể lọc nhanh osf 2	800,00
19	Nhà Clo	262,60

**2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật**

**a) Hiện trạng giao thông**

- Giao thông đối ngoại: Khu đất dự án tiếp cận trực tiếp với các đường giao thông đối ngoại đường tỉnh lộ ĐT.818. Trục giao thông huyết mạch của khu vực có lộ giới là 40m.

- Giao thông đối nội: Đường nội bộ trong khu vực.

**b) Hiện trạng cấp nước**

- Trong khu vực lập quy hoạch được sử dụng nguồn nước của nhà máy.
- Nguồn nước đầu vào: Nguồn cung cấp nước cho dự án nhà máy nước Nhị Thành, huyện Thủ Thừa là nguồn nước từ Kênh Rạch Chanh.

**c) Thoát nước**

- Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống cống để tổ chức thoát nước mưa.
- Thoát nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

**d) Cấp điện**

Nguồn điện lấy từ đường ĐT.818 và được hạ thế vào khu vực quy hoạch.

**e) Vệ sinh môi trường**

- Bố trí các thùng rác công cộng dọc theo các đường nội bộ để chứa chất thải rắn và được phân loại, hàng ngày, hàng tuần được thu gom vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của huyện.

- Phần bùn thải công nghiệp (tạp chất) sau khi xử lý được nhà máy bằng cách phơi khô, sau đó công ty TNHH môi trường Chân Lý (theo hợp đồng ký kết 02 bên) sẽ điều động phương tiện và nhân lực để tiến hành thu gom, vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn chung của huyện hoặc các khu lân cận.

**f) Cây xanh**

Trong khu vực lập quy hoạch có hệ thống cây xanh và thảm cỏ.

**V. ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH**

**1. Điều chỉnh bổ sung quy hoạch sử dụng đất chi tiết các hạng mục công trình**

**a) Quy hoạch sử dụng đất chi tiết các hạng mục công trình đã được phê duyệt tại Quyết định số 4868/QĐ-UBND ngày 16/8/2024**

**THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500  
NHÀ MÁY NƯỚC NHỊ THÀNH**



Hình 1. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt theo Quyết định số 4868/QĐ-UBND ngày 16/8/2024

**BẢNG 1. DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT**

KHU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )
	<b>XÂY DỰNG GIAI ĐOẠN 1 - HIỆN HỮU</b>	<b>5.126,49</b>
1	BỂ U-BCF VÀ KHUẤY TRỘN PAC	460,60
2	BỂ KEO TỤ, BỂ TẠO BÔNG, BỂ LẮNG	684,25
3	BỂ CHỨA NƯỚC RỬA NGƯỢC - NHÀ HÓA CHẤT	571,16
4	BỂ LỌC NHANH OSF1	665,00
5	BỂ CHỨA NƯỚC SẠCH 1	2.020,32
6	TRẠM BƠM CẤP 2	409,50
7	NHÀ MÁY PHÁT ĐIỆN	66,32

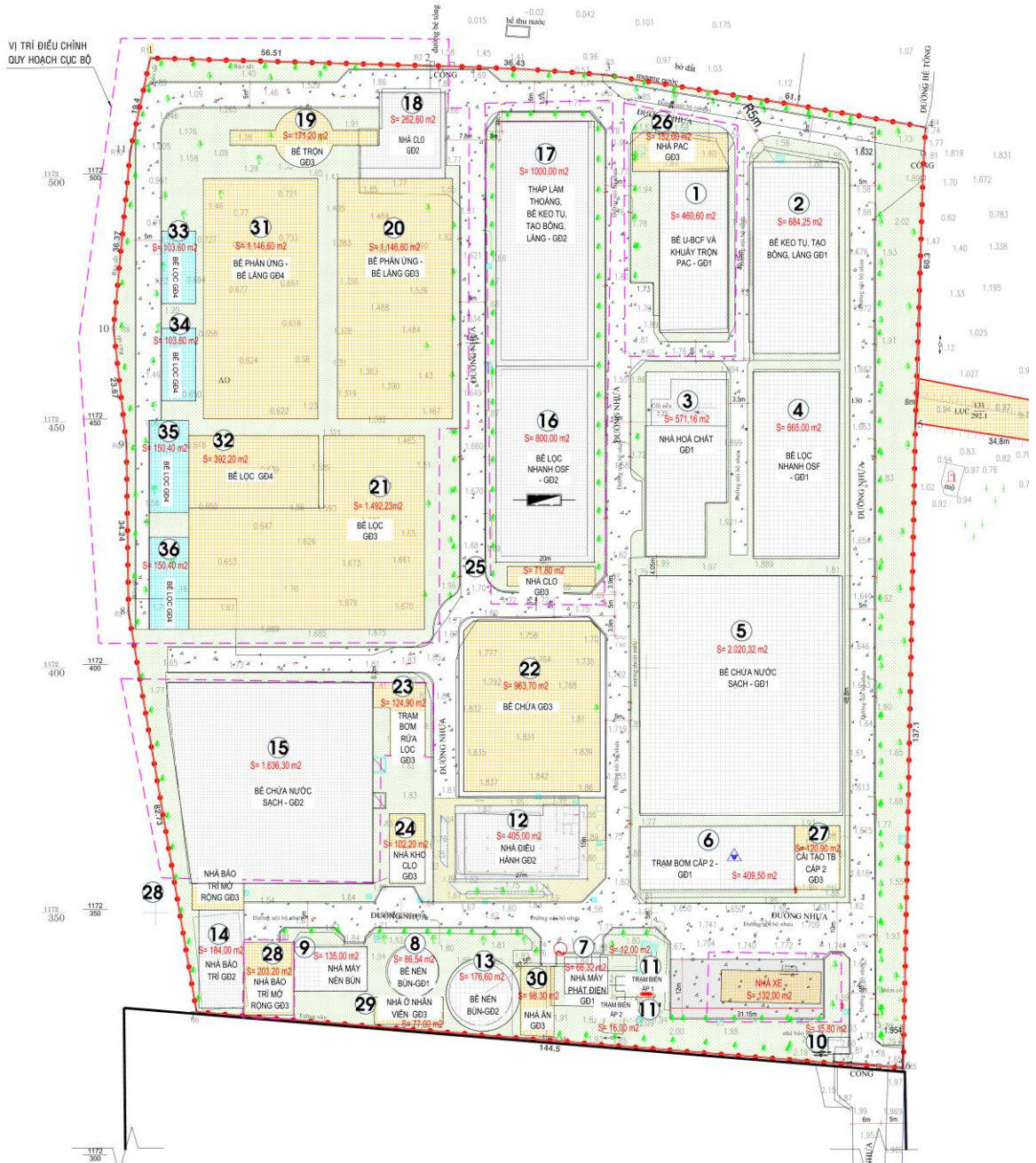
**THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500  
NHÀ MÁY NƯỚC NHỊ THÀNH**

<b>KHU</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b>
8	BỂ NÉN BÙN 1	86,54
9	NHÀ MÁY ÉP BÙN	135,00
10	NHÀ BẢO VỆ	15,80
11	TRẠM BIẾN ÁP 1	12,00
	<b>XÂY DỰNG GIAI ĐOẠN 2 - HIỆN HỮU</b>	<b>4.554,20</b>
11'	TRẠM BIẾN ÁP 2	16,00
12	NHÀ ĐIỀU HÀNH	405,00
13	BỂ NÉN BÙN 2	176,60
14	NHÀ BẢO TRÌ	184,00
15	BỂ CHỨA NƯỚC SẠCH 2	1.710,00
16	THÁP LÀM THOÁNG, BỂ KEO TỤ, TẠO BÔNG, LẮNG	800,00
17	BỂ LỌC NHANH OSF2	1.000,00
18	NHÀ CLO	262,60
	<b>XÂY DỰNG GIAI ĐOẠN 3 - QUY HOẠCH MỚI</b>	<b>6.671,40</b>
19	BỂ TRỘN	171,20
20	BỂ PHẢN ỨNG - LẮNG	1.212,10
21	BỂ LỌC	1.665,90
22	BỂ CHỨA	963,70
23	TRẠM BƠM RỬA LỌC	131,10
24	NHÀ KHO CLO	102,20
25	NHÀ CLO	70,00
26	NHÀ PAC	104,00
27	CẢI TẠO TRẠM BƠM CẤP 2	120,90
28	NHÀ BẢO TRÌ MỞ RỘNG	205,00
29	NHÀ Ở NHÂN VIÊN	77,00
30	NHÀ ĂN	98,30
31	BỂ PHẢN ỨNG - LẮNG	1.212,00

**THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500  
NHÀ MÁY NƯỚC NHỊ THÀNH**

KHU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )
32	BÊ PHẢN ỨNG	538,00
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</b>	<b>16.352,09</b>

**b) Quy hoạch sử dụng đất chi tiết các hạng mục công trình sau điều chỉnh**



*Hình 2. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất sau điều chỉnh*

- Điều chỉnh giảm diện tích bể chứa nước sạch giai đoạn 2 (vị trí số 15) từ 1.710,00 m<sup>2</sup> thành 1.636,30 m<sup>2</sup> phù hợp với diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Điều chỉnh vị trí tháp làm thoáng, bể keo tụ, bể tạo bông, bể lắng (vị trí số 16) qua vị trí của bể lọc OSF 2 (vị trí số 17) và ngược lại vị trí OSF 2 (vị trí số 17) của bể lọc qua vị trí của tháp làm thoáng, bể keo tụ, bể tạo bông, bể lắng (vị trí số 16) thuộc giai đoạn 2 diện tích điều chỉnh từ 800m<sup>2</sup> thành 1000m<sup>2</sup> và ngược lại cho phù hợp với vị trí bố trí thực tế.

- Điều chỉnh giảm diện tích bể phản ứng - bể lắng giai đoạn 3 (vị trí số 20) từ 1.212,10 m<sup>2</sup> thành 1.146,6m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với công nghệ của nhà máy.

- Điều chỉnh giảm diện tích bể lọc giai đoạn 3 (vị trí số 21) từ 1.665,90 m<sup>2</sup> thành 1.492,23 m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với công nghệ và sử dụng tối đa mục đích sử dụng đất.

- Điều chỉnh giảm diện tích trạm bơm rửa lọc giai đoạn 3 (vị trí số 23) từ 131,10 m<sup>2</sup> thành 124,90 m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Điều chỉnh tăng diện tích nhà Clo giai đoạn 3 (vị trí số 25) giai đoạn 3 từ 70,00 m<sup>2</sup> thành 71,80 m<sup>2</sup>, đảm bảo phù hợp với công nghệ của nhà máy.

- Điều chỉnh tăng diện tích nhà PAC giai đoạn 3 (vị trí số 26) từ 104,00 m<sup>2</sup> thành 152,00 m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với công năng, công nghệ của nhà máy.

- Điều chỉnh diện tích nhà bảo trì mở rộng giai đoạn 3 (vị trí số 28) từ 205,00 m<sup>2</sup> thành 203,2 m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với công nghệ của nhà máy.

- Điều chỉnh diện tích bể phản ứng - bể lắng giai đoạn 4 (vị trí số 31) từ 1.212,00 m<sup>2</sup> thành 1.146,60 m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với công nghệ của nhà máy.

- Điều chỉnh bể phản ứng giai đoạn 3 thành bể lọc 1 giai đoạn 4 (vị trí số 32) đồng thời giảm diện tích từ 538 m<sup>2</sup> thành 392,20 m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với công nghệ của nhà máy.

- Bổ sung thêm 4 bể lọc 2 giai đoạn 4 (vị trí số 33 - 36) với diện tích 508m<sup>2</sup> trong đó: Gồm 02 bể (vị trí số 33, 34) có diện tích 103,60 m<sup>2</sup> và 02 bể (vị trí số 35, 36) có diện tích 150,40 m<sup>2</sup> đảm bảo phù hợp với công nghệ của nhà máy.

Sau khi điều chỉnh, quy hoạch sử dụng đất của từng hạng mục được tổng hợp như sau:

**BẢNG 2. DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH SAU ĐIỀU CHỈNH**

<b>KHU</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b>
	<b>XÂY DỰNG GIAI ĐOẠN 1 - HIỆN HỮU</b>	<b>5.126,49</b>
1	BỂ U-BCF VÀ KHUẤY TRỘN PAC	460,60
2	BỂ KEO TỤ, BỂ TẠO BÔNG, BỂ LẮNG	684,25
3	NHÀ HOÁ CHẤT GĐ1	571,16
4	BỂ LỌC NHANH OSF1	665,00

**THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500  
NHÀ MÁY NƯỚC NHỊ THÀNH**

<b>KHU</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b>
5	BỂ CHỨA NƯỚC SẠCH 1	2.020,32
6	TRẠM BƠM CẤP 2	409,50
7	NHÀ MÁY PHÁT ĐIỆN	66,32
8	BỂ NÉN BÙN 1	86,54
9	NHÀ MÁY ÉP BÙN	135,00
10	NHÀ BẢO VỆ	15,80
11	TRẠM BIẾN ÁP 1	12,00
	<b>XÂY DỰNG GIAI ĐOẠN 2 - HIỆN HỮU</b>	<b>4.480,50</b>
11'	TRẠM BIẾN ÁP 2	16,00
12	NHÀ ĐIỀU HÀNH	405,00
13	BỂ NÉN BÙN 2	176,60
14	NHÀ BẢO TRÌ	184,00
15	BỂ CHỨA NƯỚC SẠCH 2	1.636,30
16	BỂ LỌC NHANH OSF2	800,00
17	THÁP LÀM THOÁNG, BỂ KEO TỤ, TẠO BÔNG, LẮNG	1.000,00
18	NHÀ CLO	262,60
	<b>XÂY DỰNG GIAI ĐOẠN 3 + GIAI ĐOẠN 4 - QUY HOẠCH MỚI</b>	<b>6.770,83</b>
19	BỂ TRỘN	171,20
20	BỂ PHẢN ỨNG - BỂ LẮNG GĐ3	1.146,60
21	BỂ LỌC GĐ3	1.492,23
22	BỂ CHỨA	963,70
23	TRẠM BƠM RỬA LỌC	124,90
24	NHÀ KHO CLO	102,20
25	NHÀ CLO	71,80
26	NHÀ PAC	152,00
27	CẢI TẠO TRẠM BƠM CẤP 2	120,90

**THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500  
NHÀ MÁY NƯỚC NHỊ THÀNH**

<b>KHU</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b>
28	NHÀ BẢO TRÌ MỞ RỘNG	203,20
29	NHÀ Ở NHÂN VIÊN GD3	77,00
30	NHÀ ĂN	98,30
31	BỂ PHẢN ỨNG - BỂ LẮNG GD4	1.146,60
32	BỂ LỌC 1 GD4	392,20
33	BỂ LỌC 2 GD4	103,60
34	BỂ LỌC 2 GD4	103,60
35	BỂ LỌC 2 GD4	150,40
36	BỂ LỌC 2 GD4	150,40
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</b>	<b>16.377,82</b>

**2. Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất**

a) Tổng mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 4868/QĐ-UBND ngày 16/8/2024

**BẢNG 3. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT**

<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TỶ LỆ (%)</b>
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT ĐƯỢC CẤP</b>	<b>33.500,40</b>	<b>100,00</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:</b>	<b>16.352,09</b>	<b>48,81</b>
	- GIAI ĐOẠN 1 - HIỆN HỮU	5.126,49	
	- GIAI ĐOẠN 2 - HIỆN HỮU	4.554,20	
	<b>- GIAI ĐOẠN 3 - QUY HOẠCH MỚI</b>	<b>6.671,40</b>	
<b>2</b>	<b>ĐẤT KHUÔN VIÊN CÂY XANH</b>	<b>7.814,52</b>	<b>23,33</b>
<b>3</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI ĐẬU XE</b>	<b>6.685,39</b>	<b>19,96</b>
<b>4</b>	<b>ĐẤT SỬ DỤNG ĐỂ ĐẶT TUYẾN ỐNG CHÍNH</b>	<b>2.648,40</b>	<b>7,90</b>

**b) Tổng mặt bằng sử dụng đất sau điều chỉnh**

- Tỷ lệ diện tích đất xây dựng công trình trước và sau điều chỉnh tăng từ **48,81%** lên **48,89%** (đảm bảo  $\leq 50\%$  theo Quy chuẩn QCVN 01/2021/BXD).

**THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500  
NHÀ MÁY NƯỚC NHỊ THÀNH**

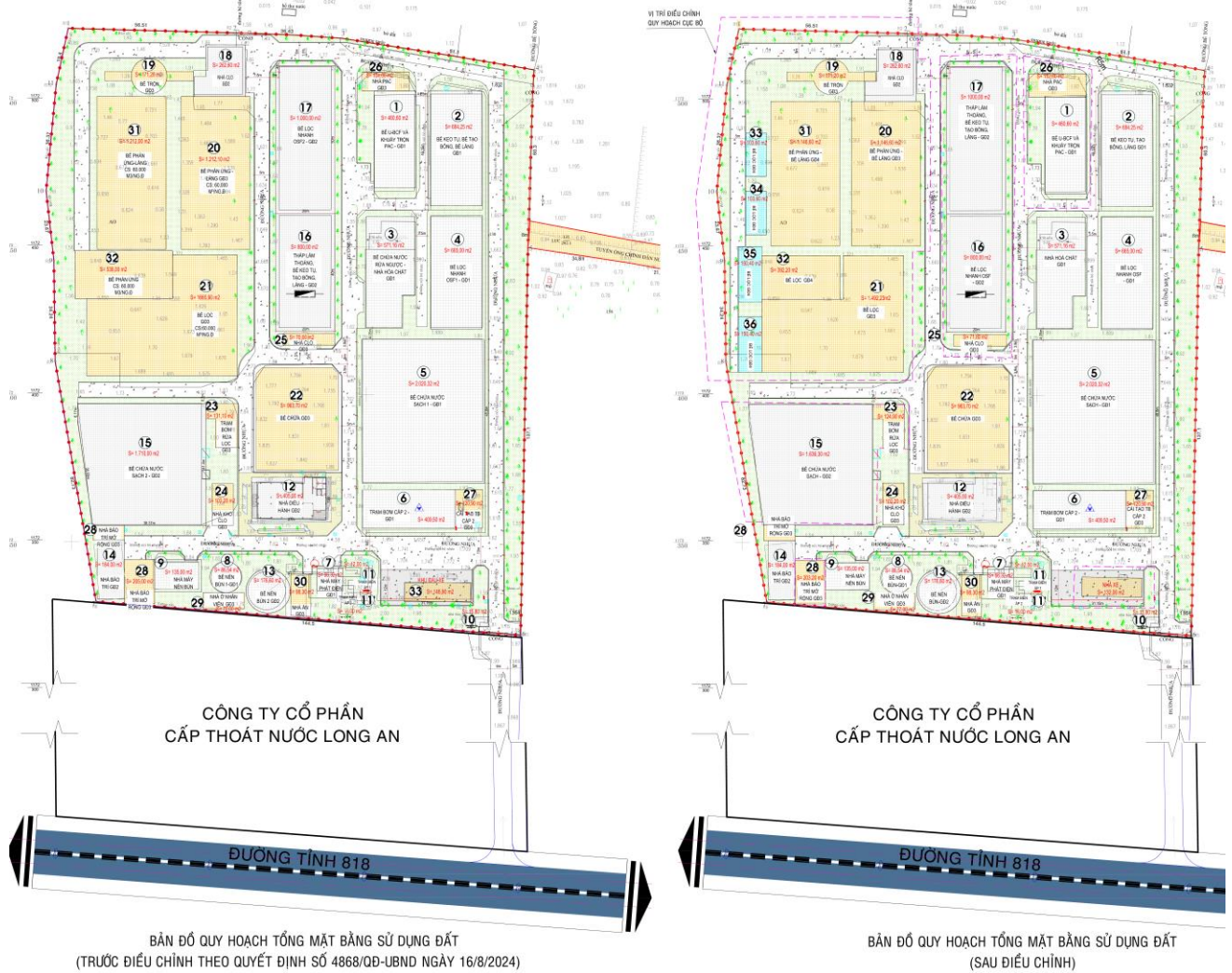
- Tỷ lệ diện tích đất khuôn viên cây xanh trước và sau điều chỉnh giảm từ **23,33%** xuống **22,84%** (đảm bảo  $\geq 20\%$  theo Quy chuẩn QCVN 01/2021/BXD).

- Tỷ lệ diện tích đất giao thông, bãi đậu xe trước và sau điều chỉnh tăng từ **19,96%** lên **20,37%**.

**BẢNG 4. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH**

<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TỶ LỆ (%)</b>
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT ĐƯỢC CẤP</b>	<b>33.500,40</b>	<b>100,00</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:</b>	<b>16.377,82</b>	<b>48,89</b>
	- GIAI ĐOẠN 1 - HIỆN HỮU	5.126,49	
	- GIAI ĐOẠN 2 - HIỆN HỮU	4.480,50	
	- GIAI ĐOẠN 3 + GIAI ĐOẠN 4 - QUY HOẠCH MỚI	<b>6.770,83</b>	
<b>2</b>	<b>ĐẤT KHUÔN VIÊN CÂY XANH</b>	<b>7.650,49</b>	<b>22,84</b>
<b>3</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI ĐẬU XE</b>	<b>6.823,69</b>	<b>20,37</b>
<b>4</b>	<b>ĐẤT SỬ DỤNG ĐỂ ĐẶT TUYẾN ỐNG CHÍNH</b>	<b>2.648,40</b>	<b>7,90</b>

### 3. So sánh mặt bằng quy hoạch sử dụng đất trước và sau điều chỉnh



Hình 3. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

- Diện tích đất xây dựng công trình sau điều chỉnh **tăng 25,73 m<sup>2</sup>** so với trước điều chỉnh.
- Diện tích đất khuôn viên cây xanh sau điều chỉnh **giảm 164,03 m<sup>2</sup>** so với trước điều chỉnh.
- Diện tích đất giao thông, bãi đậu xe sau điều chỉnh **tăng 138,30 m<sup>2</sup>** so với trước điều chỉnh.

**BẢNG 5. SO SÁNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH**

HẠNG MỤC	Theo QH được phê duyệt tại Quyết định số 4868/QĐ-UBND ngày 16/8/2024		Điều chỉnh cục bộ quy hoạch năm 2025		Chênh lệch Tăng (+), giảm (-)	Quy chuẩn (QCVN 01/2021/BXD)
	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(5)-(3)	(8)
<b>TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT ĐƯỢC CẤP</b>	<b>33.500,40</b>	<b>100,00</b>	<b>33.500,40</b>	<b>100,00</b>	-	-
<b>ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:</b>	<b>16.352,09</b>	<b>48,81</b>	<b>16.377,82</b>	<b>48,89</b>	<b>25,73</b>	<b>≤50</b>
<b>ĐẤT KHUÔN VIÊN CÂY XANH</b>	<b>7.814,52</b>	<b>23,33</b>	<b>7.650,49</b>	<b>22,84</b>	<b>-164,03</b>	<b>≥ 20</b>
<b>ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI ĐẠU XE</b>	<b>6.685,39</b>	<b>19,96</b>	<b>6.823,69</b>	<b>20,37</b>	<b>138,30</b>	-
<b>ĐẤT SỬ DỤNG ĐỂ ĐẶT TUYẾN ỒNG CHÍNH</b>	<b>2.648,40</b>	<b>7,90</b>	<b>2.648,40</b>	<b>7,90</b>	-	-

#### 4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Sau khi điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án không thay đổi lớn, chỉ bổ sung thêm đất giao thông khu vực sau các bể lọc 2 thuộc giai đoạn 4 để thuận tiện trong việc kết nối giao thông.

- Đối với vị trí kết nối giao thông từ đường 818 vào nhà máy, Trong thời gian đầu sẽ vẫn sử dụng lối vào như quy hoạch đã được phê duyệt, ngoài ra hiện nay Chủ đầu tư đã có đơn đề nghị và đã được cơ quan ban ngành có liên quan có ý kiến về phần đất rộng 10m và dài 120m từ đường tỉnh 818 vào đến nhà máy Nhị Thành để làm lối đi vào nhà máy và lắp đặt các hạng mục khác, sau khi quy hoạch sử dụng đất năm 2021 – 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện được phê duyệt Chủ đầu tư sẽ triển khai đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định pháp luật để đầu tư xây dựng lối vào của dự án.

## VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận:

Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nước Nhị Thành giúp tổ chức lại việc sử dụng đất đai để phù hợp với công nghệ nhà máy và phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nước Nhị Thành được phê duyệt sẽ góp phần giải quyết rất lớn việc đáp ứng nhu

cầu sử dụng nước sạch cho người dân và các xí nghiệp của các khu công nghiệp, khu dân cư từ đó góp phần thu hút đầu tư, thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của địa phương tại xã Nhị Thành nói riêng và của tỉnh Long An nói chung.

Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt là cơ sở pháp lý quan trọng để có thể triển khai các bước tiếp theo của dự án.

## **2. Kiến nghị:**

Công ty Cổ phần nước Biwase - Long An kính đề nghị Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị huyện Thủ Thừa, UBND huyện Thủ Thừa sớm thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nước Nhị Thành để có cơ sở triển khai thực hiện các công việc tiếp theo./.