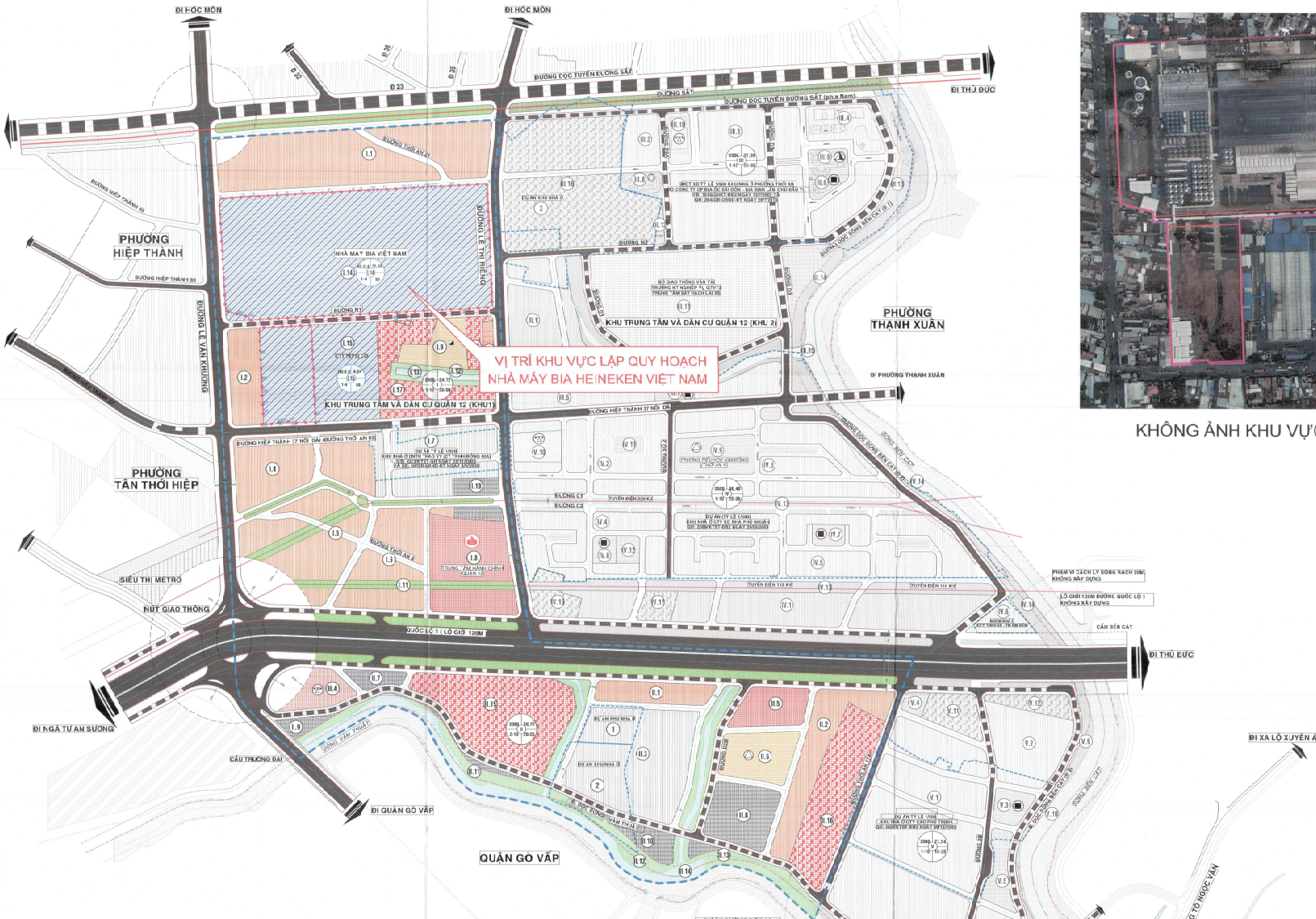
PHƯỜNG THỚI AN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NHÀ MÁY BIA HEINEKEN VIỆT NAM

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC QUY HOẠCH

TRÍCH BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU (ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG) TỶ LỆ 1/2000 KHU TRUNG TÂM VÀ DÂN CƯ QUẬN 12 (KHU 1) TẠI PHƯỜNG THỚI AN, QUẬN 12 (QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT - KIẾN TRÚC - GIAO THÔNG)

(PHÊ DUYỆT THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 5331/QĐ-UBND NGÀY 26/09/2013 CỦA UBND TP HCM

KHÔNG ẢNH KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

TỶ LỆ : 1/2000

KÝ HIỆU:

- ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ ĐÔ THỊ
- ĐẤT TRƯỜNG HỌC
- ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ
- ĐẤT Ở HIỆN HỮU CẢI TẠO CHỈNH TRANG
- ĐẤT Ở XÂY DỰNG MỚI
- ĐẤT SỬ DỤNG HỖN HỢP
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP HIỆN HỮU
- ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN KHU Ở
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN VEN SÔNG
- MẶT NƯỚC
- ĐƯỜNG ĐIỆN CAO THẾ
- ĐƯỜNG SẮT DỰ KIẾN
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG DỰ KIẾN
- MÉP BỜ CAO SÔNG, RẠCH
- RANH DỰ ÁN QUY HOẠCH TỶ LỆ 1/500
- RANH PHÂN KHU NHÓM Ở
- RANH PHƯỜNG
- RANH QUẬN
- RANH KHU VỰC QUY HOẠCH

GHI CHÚ:

- TRƯỜNG MẦM NON
- TRƯỜNG TIỂU HỌC
- DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI
- TRƯỜNG DẠY NGHỀ
- DỰ ÁN KH-L: NHÀ Ở CTY TNHH XDTM SÀI GÒN B (CHUNG CƯ CAO TẦNG)
- DỰ ÁN KH-L: NHÀ Ở CTY TNHH XDTM SÀI GÒN B QĐ: 3526/QĐ-KT-ĐĐ2 NGÀY 23/11/2014

HỆ SỐ SDĐ (lần) — DIỆN TÍCH (Ha) — TẦNG CAO TỐI THIỂU - TỐI ĐA (Tầng) — MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%) — KÝ HIỆU

GHI CHÚ:

- RANH KHU ĐẤT
- RANH QUY HOẠCH

BẢNG KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH KHU ĐẤT

Theo hệ tọa độ VN-2000

Số hiệu điểm	Tọa độ X	Tọa độ Y	Cạnh (m)
1	1262192.31	568151.77	43.67
2	1262195.19	568195.34	20.23
3	1262196.54	568215.55	44.54
4	1262198.77	568260.03	19.87
5	1262199.95	568279.88	28.43
6	1262201.30	568308.31	52.11
7	1262204.12	568360.34	46.81
8	1262206.51	568407.09	15.03
9	1262207.28	568422.07	19.57
10	1262208.65	568441.59	23.38
11	1262209.52	568464.95	24.79
12	1262211.39	568489.69	11.62
13	1262211.97	568511.30	14.91
14	1262212.75	568526.19	20.50
15	1262213.94	568546.65	4.34
16	1262214.20	568550.99	9.76
17	1262214.76	568560.67	33.18
18	1262216.30	568593.81	23.21
19	1262220.24	568616.91	246.27
20	1261971.17	568577.03	52.84
21	1261968.38	568524.23	1.75
22	1261968.27	568522.48	133.35
23	1261961.17	568389.32	1.45
24	1261961.08	568387.87	35.34
25	1261959.32	568352.57	125.08
26	1261952.36	568227.68	153.35
27	1261799.09	568232.63	28.35
28	1261770.77	568233.98	14.07
29	1261756.71	568234.54	48.78
30	1261754.51	568285.81	1.44
31	1261756.75	568283.20	16.91
32	1261756.37	568266.29	5.88
33	1261756.34	568260.41	2.97
34	1261753.37	568260.53	26.03
35	1261752.19	568234.53	22.44
36	1261774.62	568233.85	16.50
37	1261791.13	568233.11	22.57
38	1261813.68	568232.30	25.38
39	1261839.02	568231.30	49.90
40	1261888.89	568229.53	59.80
41	1261947.65	568227.46	18.90
42	1261946.78	568208.58	14.51
43	1261961.27	568207.91	22.37
44	1261966.50	568186.16	23.52
45	1261972.35	568163.38	230.27
1	1262192.31	568151.77	

(Nguồn: Bản đồ hiện trạng vị trí bổ trí; số liệu quy hoạch sử dụng Dự án Trung tâm Nguyễn Văn Linh Trung TP.HCM - Trung tâm Dịch vụ Bất động sản thực hiện ngày 13/02/2017 & kế và đồng cấp)

VỀ RANH GIỚI:

- RANH GIỚI KHU ĐẤT ĐƯỢC GIỚI HẠN NHƯ SAU:
  - PHÍA ĐÔNG: GIÁP ĐƯỜNG LÊ THỊ RIÊNG VÀ CÔNG TY PEPSICO SÀI GÒN.
  - PHÍA TÂY: GIÁP ĐƯỜNG LÊ VĂN HƯNG.
  - PHÍA NAM: GIÁP ĐƯỜNG BA DỰ ÁN ĐƯỜNG N-1
  - PHÍA BẮC: GIÁP ĐƯỜNG ĐỊNH HƯNG.

VỀ DIỆN TÍCH:

- DIỆN TÍCH RANH ĐẤT: 164.038,5m². TRONG ĐÓ DIỆN TÍCH SAU KHI TRỪ LỘ GIỚI KHÔNG: 141.494,5m².
- TRONG ĐÓ: NHÀ A (122.75 ; 64m²), KHU B (13.742,88m²)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THỚI AN

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Đình Bảo Quốc

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1539/QĐ-UBND NGÀY 16 THÁNG 3 NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG THỚI AN

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số: 01 / BC - KTHT

Ngày 13 tháng 03 năm 2026

Trần Hữu Duy

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 01/TT-KTHT NGÀY 13 THÁNG 03 NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH NHÀ MÁY BIA HEINEKEN VIỆT NAM

Nguyễn Thị Ngọc Lan

Brewery Director - Ho Chi Minh

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 04/VB-TT NGÀY 21 THÁNG 03 NĂM 2026

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

NHÀ MÁY BIA HEINEKEN VIỆT NAM

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG THỚI AN - TP. HỒ CHÍ MINH

TÊN BẢN VẼ

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

BẢN VẼ : QH-01	GHEP : 1XA0	TỈ LỆ : FIT A0	06/2025
CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN	THS. KTS. LÊ NGUYỄN THUỲ VI		
CHỦ TRÌ THIẾT KẾ	THS. KTS. LÊ NGUYỄN THUỲ VI		
THIẾT KẾ	KTS. NGUYỄN HOÀNG GIA HÂN		
THỂ HIỆN	KTS. NGUYỄN HOÀNG GIA HÂN		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KTS. TRẦN HỮU VĨNH		

1. TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG (NASECO)

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP

TRƯỞNG PHÒNG: THS. KTS. LÊ NGUYỄN THUỲ VI

2. CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP XÍ NGHIỆP TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG SỐ 4

ĐỊA CHỈ: 25 BIS NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU - PHƯỜNG SÀI GÒN - TP. HỒ CHÍ MINH

TEL: (+84-28) 38 299 220

EMAIL: xd4@nasecc.com WEBSITE: www.nasecc.com

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NHÀ MÁY BIA HEINEKEN VIỆT NAM

TÊN BẢN VẼ: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

QH 01

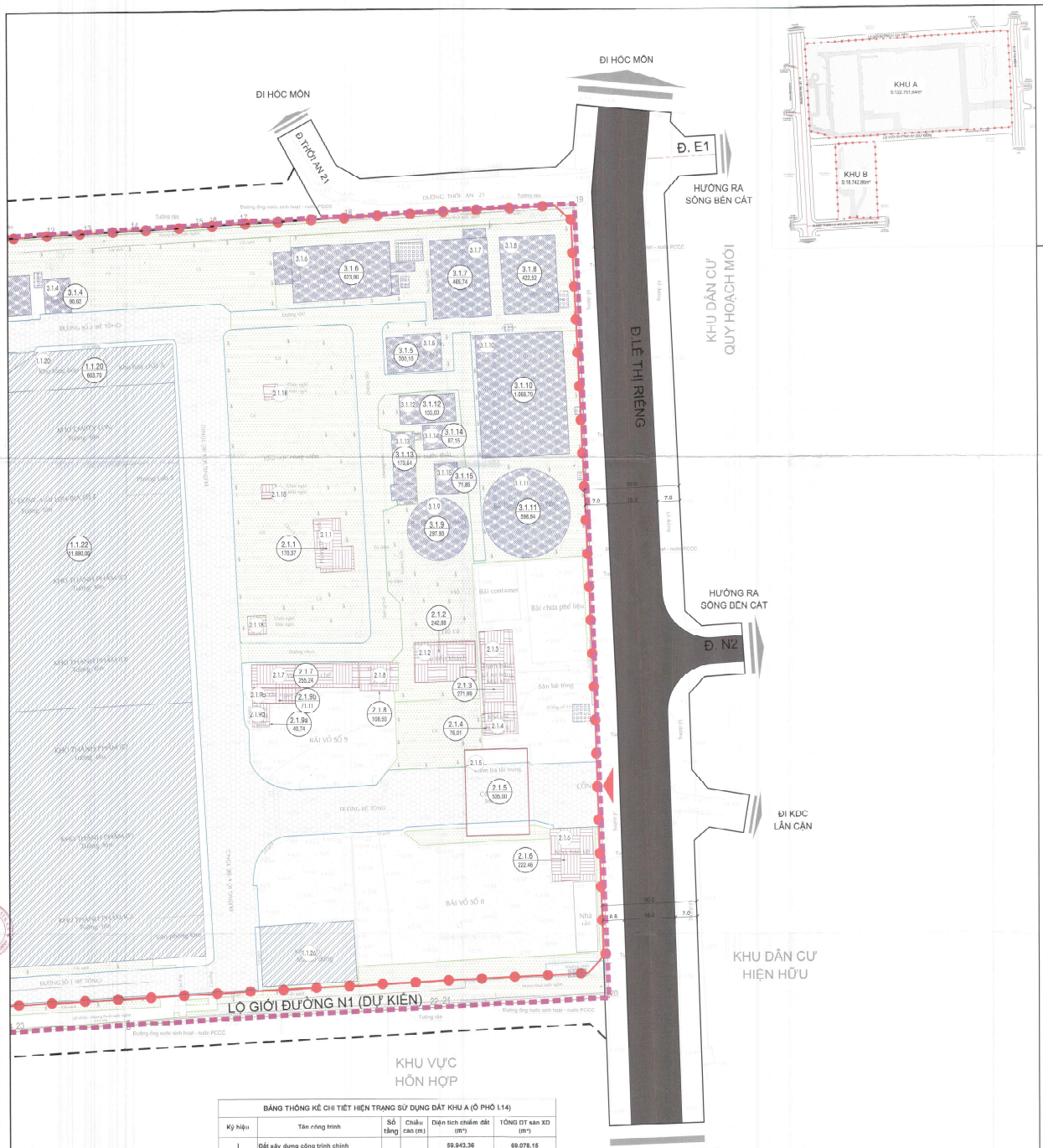
PHƯỜNG THỚI AN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NHÀ MÁY BIA HEINEKEN VIỆT NAM

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN VÀ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NHÀ MÁY BIA HEINEKEN VIỆT NAM
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN VÀ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG

QH 02 1 2



0 20 40
10 30 50(m

GHI CHÚ:

- NHÀ MÁY SẢN XUẤT HIỆN HỮU
- PHỤC VỤ NHÀ MÁY HIỆN HỮU
- HẠ TẦNG KỸ THUẬT HIỆN HỮU
- CÂY XANH CẢNH QUAN
- CÂY XANH KẾT HỢP LỐI ĐI TIẾP CẬN
- ĐẤT TRỐNG, SÂN BÃI
- ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ
- RANH QUY HOẠCH
- RANH KHU ĐẤT
- LỐI TIẾP CẬN
- (1.1.24b) 5.070,00 KÝ HIỆU HẠNG MỤC DIỆN TÍCH CHIẾM ĐẤT

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT KHU A (Ô PHỐ I.14)

Ký hiệu	Tên công trình	Số tầng	Chiều cao (m)	Diện tích chiếm đất (m²)	TỔNG DT sàn XD (m²)
I	**Đất xây dựng công trình chính**			**59.943,36**	**69.078,15**
1	**Đất công trình nhà máy sản xuất**			**57.084,26**	**64.606,08**
1.1	**Đất công trình nhà máy sản xuất hiện hữu**			**57.084,25**	**64.695,08**
1.1.1	Sửa chữa mái vỉ geo	4	33,20	714,00	1.806,00
1.1.2	Sửa chữa mái vỉ geo	1	30,00	929,03	929,03
1.1.3	Văn phòng chuỗi cung ứng	1	4,00	668,39	668,39
1.1.4	Khu vực bể hơi và phòng điện	1	20,00	475,34	475,34
1.1.5	Nhà nấu bia	1	20,00	3.555,30	3.555,30
1.1.6	Bồn lên men 1	1	20,00	941,00	941,00
1.1.7	Bồn lên men 2	1	20,00	907,85	907,85
1.1.8	Bồn lên men 3	1	20,00	433,28	433,28
1.1.9	Bồn lên men 5	1	20,00	451,64	451,64
1.1.10	Bồn lên men 4	1	20,00	1.143,64	1.143,64
1.1.11	Bồn Horap 1	3	14,80	300,00	0.510,36
1.1.12	Bồn Horap 2	1	25,70	305,00	305,00
1.1.13	Bồn lên men 6	2	25,07	714,53	1.078,46
1.1.14	Bồn lên men 7	1	4,07	430,92	430,92
1.1.15	Bồn lên men 10	1	23,94	470,04	470,04
1.1.16	Bồn lên men 8	1	25,06	460,40	460,40
1.1.16	Nhà bồn bia TR8	1	4,07	350,64	350,64
1.1.17	Khu vật tư sản xuất và phòng điện	1	5,00	305,04	305,04
1.1.18	Khu vực điện ngầm và văn phòng utilities	1	3,00	431,32	431,32
1.1.19	Hệ thống CO2, phòng máy phát điện, phòng sửa chữa cơ khí	1	5,00	1.472,65	1.472,65
1.1.20	Kho hóa chất, kho lạnh	1	5,00	603,70	603,70
1.1.21a	Khu hóa chất, khu chung	1	5,10	910,00	910,00
1.1.21b	Khu vực chứa caustic hiện hữu	1	5,00	111,42	111,42
1.1.22	Kho thành phẩm	1	13,80	11.880,00	11.880,00
1.1.23a	Xưởng đóng chai	1	13,40	3.310,00	3.310,00
1.1.23b	Nhà kho	1	5,00	555,62	555,62
1.1.24a	Xưởng đóng chai, lon	1	5,00	18.880,92	18.880,92
1.1.24b	Kho thành phẩm	1	12,30	5.070,00	5.070,00
1.1.25	Bồn lên men 9	1	25,06	418,60	418,60
1.1.26	Nhà kho	1	10,00		
2	**Đất công trình phục vụ nhà máy**			**2.859,11**	**4.383,07**
2.1	**Đất công trình phục vụ nhà máy hiện hữu**			**2.859,11**	**4.383,07**
2.1.1	Phòng tập thể dục	1	4,00	170,37	170,37
2.1.2	Khu tiếp khách	1	4,00	242,88	242,88
2.1.3	Khu bảo trì xe nâng	1	4,00	271,69	271,69
2.1.4	Khu để bình gas	1	4,00	76,01	76,01
2.1.5	Mái ôm 2	1	4,00	535,00	535,00
2.1.6	Nhà bảo vệ	1	3,80	222,46	222,46
2.1.7	Nhà rác	1	4,00	255,24	255,24
2.1.8	Nhà rác	1	4,00	108,50	108,50
2.1.9a	Kho hóa chất, khu cũn	1	4,00	40,74	40,74
2.1.9b	Nhà rác thải nguy hại	1	4,00	71,11	71,11
2.1.10	Nhà lưu niệm và phòng huấn luyện	1	7,90	472,50	472,50
2.1.11	Bể dầu xe hơi	1	3,00	240,00	240,00
2.1.12	Nhà xe 2 tầng	2	8,90	438,01	937,20
2.1.13	Nhà bảo vệ (khu tiếp khách & NVS)	1	3,00	191,74	191,74
2.1.14	Mái ôm 1	1	8,40	390,00	
2.1.15	Nhà bảo vệ	1	4,00	37,26	37,26
2.1.16	Cây ATM	1	4,00		7,04
2.1.17	Miếu thờ	1	4,00		17,69
2.1.18	Chòi nghỉ (3 cái)	1	4,00		75,44
II	**Đất công trình hạ tầng kỹ thuật**			**5.878,88**	
3.1	**Đất công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hữu**			**5.878,88**	
3.1.1	Trạm biến áp 22kV	1		169,82	
3.1.2	Trạm xử lý nước rửa + Trạm bơm PCCC	1		898,81	
3.1.3	Bồn dầu	1		355,87	
3.1.4	Trạm bơm	1		90,62	
3.1.5	Nhà điều hành trạm XLNT	1		200,10	
3.1.6	Trạm xử lý nước thải	1		623,90	
3.1.7	Trạm xử lý nước thải	1		465,74	
3.1.8	Trạm xử lý nước thải	1		422,52	
3.1.9	Trạm xử lý nước thải	1		297,93	
3.1.10	Trạm xử lý nước thải	1		1.068,79	
3.1.11	Trạm xử lý nước thải	1		598,84	
3.1.12	Trạm xử lý nước thải	1		155,03	
3.1.13	Trạm xử lý nước thải	1		173,54	
3.1.14	Trạm xử lý nước thải	1		87,15	
3.1.15	Trạm xử lý nước thải	1		71,85	
3.1.17	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác (trạm xăng, tủ điện, giếng, ...)			198,44	

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT KHU B (Ô PHỐ I.15)

Ký hiệu	Tên công trình	Số tầng	Chiều cao (m)	Diện tích chiếm đất (m²)	Tổng DT sàn XD (m²)
	Đất xây dựng công trình chính			**2.039,28**	**2.039,28**
2.1.20	Gần tin	1	4	1.014,70	1.014,70
2.1.21	Nhà y tế	1	4	397,23	397,23
2.1.22	Nhà xe 2 bánh 1	1	4	189,37	189,37
2.1.23	Nhà xe 2 bánh 2	1	4	124,39	124,39
2.1.24	Nhà bảo vệ	1	4	24,11	24,11
2.1.25	Nhà kho	1	4	227,81	227,81
2.1.26	Nhà vệ sinh	1	4	47,25	47,25
2.1.27	Nhà bảo vệ	1	4	14,42	14,42

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT HIỆN TRẠNG

STT	LOẠI ĐẤT	ĐƠN VỊ	KHU A (Ô PHỐ I.14)	KHU B (Ô PHỐ I.15)
1	Tổng diện tích khu đất: 140.038,50m²	m²	127.295,70	18.742,80
2	Diện tích phù hợp quy hoạch: 141.494,5m²	m²	122.751,64	18.742,80
3	Đất xây dựng công trình chính	m²	59.943,36	2.039,28
4	Tổng diện tích sàn xây dựng công trình chính	m²	69.078,15	2.039,28
5	Đất cây xanh, cảnh quan	m²	10.126,36	9.582,19
6	Đất giao thông, sân bãi	m²	37.603,04	7.121,39
7	Đất xây dựng công trình phụ (hạ tầng kỹ thuật)	m²	5.878,88	0,00
8	Mật độ xây dựng	%	48,83%	10,88%
9	Tỷ lệ đất cây xanh	%	15,58%	51,12%
10	Hệ số sử dụng đất		0,66	0,11
11	Tầng cao tối thiểu – tối đa	Tầng	01-04	01

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THỚI AN
PHÓ CHỦ TỊCH
Nguyễn Đình Bảo Quốc
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 06/QĐ-UBND NGÀY 14 THÁNG 01 NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG THỚI AN
PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: 01 /TT - KHĐT
Trần Hồ Duy
KÈM THEO SỐ 06/QĐ-UBND NGÀY 14 THÁNG 01 NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH NHÀ MÁY BIA HEINEKEN VIỆT NAM
Nguyễn Thị Ngọc Lan
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ____/TTr-TT NGÀY 01 THÁNG 06 NĂM 2025

CÔNG TRÌNH – ĐỊA ĐIỂM

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
NHÀ MÁY BIA HEINEKEN VIỆT NAM

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG THỚI AN - TP. HỒ CHÍ MINH

TÊN BẢN VẼ

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG

	GHÍEP: 02XA0	TỶ LỆ: 1/500	06/2026
CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN	THS. KTS. LÊ NGUYỄN THỤY VI		
CHỦ TRÌ THIẾT KẾ	THS. KTS. LÊ NGUYỄN THỤY VI		
THIẾT KẾ	KTS. NGUYỄN HOÀNG GIA HÂN		
THỂ HIỆN	KTS. NGUYỄN HOÀNG GIA HÂN		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KTS. TRẦN HỮU VĨNH		

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY
GIÁM ĐỐC XÍ NGHIỆP TƯ VẤN THIẾT KẾ SỐ 4
THS. KTS. LÊ NGUYỄN THỤY VI

ĐƠN VỊ THIẾT KẾ
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - XÂY DỰNG TỔNG HỢP
XÍ NGHIỆP TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG SỐ 4
ĐỊA CHỈ: 29 BIS NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU - PHƯỜNG SÀI GÒN - TP. HỒ CHÍ MINH
TEL: (84-28) 38 293 220
EMAIL: info@nagecco.com WEBSITE: www.nagecco.com

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 NHÀ MÁY BIA HEINEKEN VIỆT NAM
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN VÀ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG

QH 02