

*
Số 102 -BC/ĐU

BÁO CÁO

Về việc rà soát cơ sở pháp lý và đề xuất quy trình nghiên cứu đầu tư dự án
Trung tâm Chăm sóc sức khỏe và An dưỡng người cao tuổi tại khu
Nhà khách tỉnh, phường Bình Phước theo đề xuất của
Công ty Cổ phần VIORA Living Saigon

Thực hiện Chương trình công tác năm 2026 của Đảng ủy UBND phường; căn cứ Văn bản số 01/2026/VIORA-CV ngày 15/7/2026 của Công ty Cổ phần VIORA Living Saigon về việc đề xuất nghiên cứu đầu tư Dự án Trung tâm Chăm sóc sức khỏe và An dưỡng người cao tuổi tại khu Nhà khách tỉnh (cũ), phường Bình Phước, Ủy ban nhân dân phường đã rà soát các quy định pháp luật có liên quan.

Trên cơ sở kết quả rà soát, Đảng ủy Ủy ban nhân dân phường báo cáo Thường trực Đảng ủy phường, Ban Thường vụ Đảng ủy phường về cơ sở pháp lý và đề xuất quy trình nghiên cứu, xúc tiến đầu tư dự án để Thường trực Đảng ủy, Ban Thường vụ Đảng ủy xem xét, cho ý kiến chỉ đạo, cụ thể như sau:

1. Nội dung đề xuất của doanh nghiệp

Công ty Cổ phần VIORA Living Saigon có văn bản đề nghị được nghiên cứu đầu tư Dự án Trung tâm Chăm sóc sức khỏe và An dưỡng người cao tuổi tại khu Nhà khách tỉnh thuộc địa bàn phường Bình Phước.

Theo nội dung đề xuất, dự án dự kiến phát triển theo mô hình kết hợp chăm sóc người cao tuổi, chăm sóc sức khỏe lão khoa, phục hồi chức năng, dinh dưỡng, chăm sóc ban ngày, chăm sóc người sa sút trí tuệ và các dịch vụ nâng cao chất lượng sống cho người cao tuổi. Doanh nghiệp đề nghị địa phương xem xét, hướng dẫn các trình tự, thủ tục để nghiên cứu và xúc tiến đầu tư dự án.

2. Rà soát hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch đô thị tại khu đất

- Khu đất đề nghị nghiên cứu đầu tư Dự án Trung tâm Chăm sóc sức khỏe và An dưỡng người cao tuổi tại khu Nhà khách tỉnh (cũ) với tổng diện tích 4,46 ha. Hiện trạng khu đất được Ủy ban nhân dân tỉnh (nay là thành phố) giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố quản lý, khai thác tại Quyết định số 3050/QĐ-UBND ngày 11/12/2025.

- Khu đất nằm tiếp giáp với các trục đường chính đô thị như: đường Hàm Nghi (lộ giới 28m), đường Lý Thường Kiệt (lộ giới 28m) và đường Hồ Xuân Hương (lộ giới 32m).

- Về quy hoạch đô thị và định hướng phát triển không gian: Theo Quy hoạch chung đô thị, khu đất thuộc quy hoạch đất công trình công cộng. Theo Quy hoạch phân khu Trung tâm phường Tân Phú thì khu đất thuộc quy hoạch đất thương mại -



dịch vụ. Mật độ xây dựng tối đa của khu đất là 40%, hiện trạng mới xây dựng khoảng 5%.

3. Đánh giá sự phù hợp quy hoạch, xây dựng

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung Thông tư số 16/2025/TT-BXD và Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, theo đó:

- Đất công trình công cộng: là nhóm đất phục vụ các công trình dịch vụ công cộng, trong đó bao gồm các công trình phục vụ y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao và các công trình phục vụ cộng đồng.

- Đất thương mại, dịch vụ: là đất xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại; cơ sở lưu trú, dịch vụ cho người chơi golf (trừ phần đường golf của sân golf, sân tập trong sân golf và hệ thống cây xanh, mặt nước, cảnh quan, hạng mục công trình phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, kinh doanh sân golf); trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất; bãi tắm gắn với cơ sở kinh doanh, dịch vụ.

Đối với công trình xây dựng trên đất phải được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng hoặc thiết kế đô thị và phải bảo đảm các yêu cầu về mật độ, khoảng cách, khoảng lùi và hạ tầng.

Như vậy, theo đề xuất của doanh nghiệp là đầu tư một tổ hợp cung cấp dịch vụ lưu trú, chăm sóc, an dưỡng, dinh dưỡng, phục hồi sức khỏe và nâng cao chất lượng sống cho người cao tuổi theo cơ chế có thu phí. Xét về tính chất hoạt động, đây là mô hình cung cấp dịch vụ cho người cao tuổi, vừa có yếu tố thương mại, dịch vụ vừa có yếu tố phục vụ Y tế. Trên cơ sở phù hợp về quy hoạch đô thị phải tổ chức lập quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng khu đất làm cơ sở thực hiện các bước trình tự tiếp theo.

4. Quy trình xúc tiến đầu tư

Để bảo đảm đúng quy định pháp luật, đề nghị thực hiện theo trình tự sau:

Bước 1. Thống nhất chủ trương nghiên cứu: Thường trực Đảng ủy, Ban Thường vụ Đảng ủy phường xem xét, thống nhất chủ trương đề UBND phường tiếp tục nghiên cứu, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền xúc tiến dự án.

Đồng thời, UBND phường phối hợp đơn vị, doanh nghiệp để hoàn thiện hồ sơ đề xuất gồm: Mục tiêu và mô hình hoạt động; Quy mô số giường hoặc số người được phục vụ; Cơ cấu các khu chức năng; Phương án kiến trúc, tổng mặt bằng sơ bộ; Nhu cầu sử dụng đất; Tổng mức đầu tư và nguồn vốn; Năng lực tài chính, kinh nghiệm của nhà đầu tư; Tiến độ thực hiện; Phương án vận hành, nhân lực chuyên môn; Đề xuất phương thức tiếp cận đất đai và tài sản công.

Bước 2: Lấy ý kiến các cơ quan chuyên môn: UBND phường tổng hợp hồ sơ, báo cáo cấp có thẩm quyền và đề nghị cơ quan chuyên môn cho ý kiến về: Sự phù

chức năng; Công tác người cao tuổi, trợ giúp xã hội; Đấu giá, đấu thầu và lựa chọn nhà đầu tư.

Bước 3: Chủ trương xúc tiến đầu tư dự án: Báo cáo Thành ủy, UBND thành phố xin chủ trương cho điều chỉnh cục bộ quy hoạch và lập quy hoạch tổng mặt bằng khu đất; Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư tại khu đất.

Bước 4: Lập, công bố danh mục dự án: Sau khi bảo đảm điều kiện pháp lý, trình UBND thành phố phê duyệt và công bố danh mục dự án thu hút đầu tư theo quy định.

Bước 5: Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Việc lựa chọn phải bảo đảm công khai, cạnh tranh, minh bạch; doanh nghiệp đã đề xuất nghiên cứu được quyền tham gia bình đẳng khi đáp ứng các điều kiện của hồ sơ mời quan tâm, mời thầu hoặc phương án đấu giá.

5. Đề xuất, kiến nghị

Qua rà soát nội dung đề nghị của doanh nghiệp, đối chiếu các quy định pháp luật liên quan. Đảng ủy UBND phường kính đề nghị Thường trực Đảng ủy, Ban Thường vụ Đảng ủy phường xem xét, chấp thuận nội dung sau:

- Thống nhất chủ trương cho UBND phường tiếp tục phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan nghiên cứu, xúc tiến đầu tư Dự án Trung tâm Chăm sóc sức khỏe và An dưỡng người cao tuổi tại khu Nhà khách tỉnh (cũ).

- Sau khi có ý kiến của các cơ quan chuyên môn, tổng hợp báo cáo Thường trực Đảng ủy, Ban Thường vụ Đảng ủy phường về phương án xử lý, phương thức lựa chọn nhà đầu tư và tiến độ triển khai xúc tiến đầu tư dự án để báo cáo Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, cho chủ trương; thời gian hoàn thành **trước ngày 30/7/2026**.

Đảng ủy Ủy ban nhân dân phường Bình Phước báo cáo Thường trực Đảng ủy, Ban Thường vụ Đảng ủy phường xem xét, chỉ đạo.

Nơi nhận:

- Thường trực Đảng ủy;
- Ban Thường vụ Đảng ủy;
- UBND phường;
- Lưu Đảng ủy UBND phường.

**T/M ĐẢNG ỦY
BÍ THƯ**



Ngô Hồng Khang