

Số: 119/BC-UBND

Xuân Lộc, ngày 06 tháng 3 năm 2024

### BÁO CÁO

Về việc đăng ký cập nhật danh mục các dự án cần thu hồi đất năm 2024  
đối với Dự án khu đô thị hồ Núi Le, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện Văn bản số 1762/STNMT-QH ngày 05/3/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc rà soát, tham mưu đăng ký danh mục các dự án cần thu hồi đất năm 2024 tỉnh Đồng Nai đối với dự án khu đô thị hồ Núi Le. UBND huyện Xuân Lộc thực hiện đăng ký cập nhật danh mục các dự án cần thu hồi đất năm 2024 đối với Dự án khu đô thị hồ Núi Le, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

Để có thể thúc đẩy triển khai các dự án theo quy định pháp luật, UBND huyện Xuân Lộc đã rà soát, đánh giá hiện trạng, hồ sơ pháp lý các dự án trọng điểm tại khu vực núi Chứa Chan và hồ Núi Le, UBND huyện Xuân Lộc báo cáo UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét việc đăng ký cập nhật danh mục các dự án cần thu hồi đất năm 2024 đối với Dự án khu đô thị hồ Núi Le, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai với các nội dung, cụ thể như sau:

#### **1. Sự cần thiết đầu tư, sơ bộ mục tiêu đầu tư, quy mô và địa điểm:**

Hiện nay, UBND huyện Xuân Lộc đang triển khai các dự án trong khu phức hợp du lịch sinh thái, đô thị, nghỉ dưỡng, tham quan chuyên đề... tại khu vực núi Chứa Chan và hồ Núi Le. Các dự án trong khu phức hợp sinh thái nghỉ dưỡng núi Chứa Chan và hồ Núi Le là một trong các công trình, dự án trọng điểm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đã được Tỉnh ủy Đồng Nai thực hiện phân công nhiệm vụ đối với các đồng chí Ủy viên Thường vụ Tỉnh ủy và thành viên Tổ chỉ đạo theo Quyết định số 1394-QĐ/TU ngày 30/10/2023 phụ trách theo dõi, thúc đẩy.

Việc triển khai thực hiện dự án khu đô thị hồ Núi Le với mục tiêu cơ bản là đầu tư xây dựng đồng bộ một khu dân cư quy mô 252,3 ha tại thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, có đầy đủ các chức năng với nhiều loại nhà ở khác nhau cùng các tiện ích cần thiết sẽ phát huy được hiệu quả kinh tế khu đất, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế chung của huyện, góp phần xây dựng thị trấn Gia Ray gắn với "văn minh đô thị" và nâng cấp đô thị Gia Ray đạt đô thị loại IV vào năm 2030.

#### **1. Sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở:**

**1.1. Về quy hoạch sử dụng đất:** Căn cứ hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Xuân Lộc được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5375/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 thì Dự án khu đô thị hồ Núi Le, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai có diện tích 252,3 ha (đính kèm bản đồ ranh giới dự án), được quy hoạch với chức năng sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Khu đất có diện tích khoảng 224 ha đã phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Xuân Lộc được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5375/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 (STT 863, Biểu 05/CH- Danh mục công trình, dự án trong kỳ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Xuân Lộc), trong đó có khoảng 220,6 ha được quy hoạch chức năng đất ở và 3,4 ha được quy hoạch chức năng đất giao thông.

- Diện tích đất đường giao thông hiện hữu, quy hoạch đất giao thông còn lại khoảng 28,3 ha đã phù hợp với quy hoạch sử dụng đất là đất giao thông bao gồm: Đường D6, đường Trương Công Định, một phần đường hồ Núi Le, một phần đường vòng quanh hồ Núi Le nhằm triển khai đồng bộ hạ tầng giao thông kết nối cho khu đất khoảng 224 ha nêu trên.

- **Về quy hoạch xây dựng:** Dự án chưa phù hợp quy hoạch chung xây dựng thị trấn Gia Ray đã được phê duyệt; tuy nhiên phù hợp định hướng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Gia Ray theo Quyết định số 36/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; việc thực hiện đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Gia Ray đang trong quá trình trình cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.

**1.2. Chương trình phát triển nhà ở:** Dự án đã phù hợp chương trình phát triển nhà ở, cụ thể nằm trong kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 với diện tích 217,14 ha; phù hợp với Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 467/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về sửa đổi Điều 1 Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 về phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**2. Về nguồn gốc đất Dự án khu đô thị hồ Núi Le:** Trong ranh giới dự án Khu đô thị hồ Núi Le với diện tích khoảng 252,3 ha phần lớn là đất của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sử dụng (đất công do Sư đoàn 302 bàn giao về UBND thị trấn Gia Ray quản lý (theo Quyết định số 2914/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai khoảng 81,9 ha và đất của hộ gia đình, cá nhân đang quản lý sử dụng có đất giao thông khoảng 170,4 ha). Tuy nhiên, hiện trạng khu đất đất Sư đoàn 302 bàn giao về địa phương quản lý là đất giao thông hoặc đất nông nghiệp do các hộ gia đình cá nhân sử dụng sau thời điểm Đoàn kinh tế La Ngà (Sư đoàn 302) tiếp quản (1976) và sử dụng ổn định (có thể coi là đất chưa giải phóng mặt bằng).

### 3. Đề xuất, kiến nghị:

Từ những nội dung nêu trên, UBND huyện Xuân Lộc báo cáo và kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, cập nhật dự án khu đô thị hồ Núi Le vào danh mục dự án cần thu hồi đất năm 2024 tỉnh Đồng Nai theo Khoản 3, Điều 62, Luật Đất đai 2013 để trình HĐND tỉnh Đồng Nai đối với Dự án khu đô thị hồ Núi Le có diện tích khoảng 252,3 ha (đất công do Sư đoàn 302 bàn giao về UBND thị trấn Gia Ray quản lý theo Quyết định số 2914/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai) khoảng 81,9 ha và đất của hộ gia đình, cá nhân đang quản lý sử dụng có đất giao thông khoảng 170,4 ha) đã phù hợp quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa phù hợp quy hoạch chung xây dựng thị trấn Gia Ray, tuy nhiên đã phù hợp định hướng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Gia Ray theo Quyết định số 36/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; việc thực hiện đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Gia Ray đang trong quá trình trình cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt và phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022.

Trên đây là báo cáo về việc cập nhật danh mục các dự án cần thu hồi đất năm 2024 đối với dự án trong khu phức hợp du lịch sinh thái, đô thị nghỉ dưỡng, tham quan chuyên đề thuộc khu vực hồ Núi Le; UBND huyện Xuân Lộc kính Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBH;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT-TH. *AVL*

**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Linh

**Danh mục các dự án thu hồi đất để thực hiện quy trình lựa chọn nhà đầu tư năm 2024 trên địa bàn huyện Xuân Lộc**  
(Kèm theo Báo cáo số 119/BC-UBND ngày 06/3/2024 của UBND huyện Xuân Lộc)

TT	Tên công trình	Địa điểm	Diện tích (ha)	Cơ sở pháp lý	Ghi chú
1	Khu Đô thị hồ Núi Le	Thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai	252,3	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dự án thuộc trường hợp cân thu hồi đất theo Khoản 3, Điều 62, Luật Đất đai 2013.</li><li>- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2023 huyện Xuân Lộc đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5375/QĐ-UBND ngày 31/12/2021;</li><li>- Phù hợp định hướng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Gia Ray theo Quyết định số 36/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai;</li><li>- Phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022.</li></ul>	