

**BÁO CÁO**

**Về thực trạng khu đất được quy hoạch xây dựng khu du lịch và  
phim trường Vina Universal**

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 412/SKHĐT-XTĐT ngày 25/4/2016 về việc hỗ trợ, cung cấp thông tin về khu đất tại xã Phổ Khánh cho Tập đoàn Giáo dục KinderWord, UBND huyện Đức Phổ báo cáo thực trạng và tình hình pháp lý của khu đất quy hoạch Khu du lịch và phim trường Vina Universal như sau:

**1. Về tiềm năng sử dụng đất**

Khu vực quy hoạch với tổng diện tích 2.569ha trải dài trên 03 xã (Phổ Khánh, Phổ Thạnh, Phổ Châu) với địa hình phong phú, đa dạng và chiếm tới 53% quỹ đất chưa sử dụng của toàn huyện. Quỹ đất chưa sử dụng là lợi thế để tiếp tục phát triển nhóm các loại đất giàu tiềm năng có thể khai thác:

- Đất khai thác du lịch: hiện tại trong khu vực đang khai thác bãi tắm Sa Huỳnh tại khu vực phía Nam của ga Sa Huỳnh tới núi Bàu Núi, chiều dài bãi tắm khai thác khoảng 1,3 km. Trong tương lai, khi du lịch phát triển, bãi tắm có thể khai thác mở rộng tiếp về phía Nam (sang địa phận của thôn Châu Me, xã Phổ Châu), từ núi Bàu Núi đến núi Châu Me với chiều dài bãi biển có thể khai thác khoảng 1,1 km;

• Bên cạnh bãi biển đang khai thác dọc theo Quốc lộ 1A hiện nay, trong khu vực còn có bãi biển lớn, rất có tiềm năng là bãi kéo dài từ thôn Long Thạnh 2 đến núi Hóc Mỏ với chiều dài bãi tắm 2,6 km. Ngoài ra, vùng phụ cận của bãi tắm cho phép khai thác được loại hình du lịch hỗ trợ, bổ sung thêm chức năng cho tắm biển rất tốt. Về phía Nam là núi Hóc Mỏ, cho phép khai thác du lịch sinh thái, đặc biệt là núi Khi. Phía Bắc là khu vực tập trung dày đặc di chỉ văn hoá Sa Huỳnh, cho phép khai thác du lịch nghiên cứu, du lịch văn hoá;

• Mặt nước đầm phá, dải cát ven biển, các núi xen kẽ ven biển,... là tiềm năng khai thác du lịch rất tốt, bổ sung và hỗ trợ làm đa dạng loại hình du lịch.

- Đất khai thác nuôi trồng thủy sản: Bên cạnh thế mạnh phát triển ngành nghề đánh bắt, trong vùng có tiềm năng lớn về nuôi trồng thủy sản. Mặt nước lớn nhất có thể khai thác là đầm An Khê với diện tích khoảng 350 ha và một phần đầm nước mặn Sa Huỳnh có thể đánh bắt, nuôi trồng khoảng 70 - 100 ha. Tổng sản lượng nuôi trồng có thể vượt sản lượng đánh bắt. Trong tương lai, tập trung phát triển nuôi trồng thủy sản trong khu vực là một mũi nhọn phát triển kinh tế.

- Đất trồng rừng và khai thác lâm nghiệp: Trong khu vực, quỹ đất trồng để trồng rừng, khai thác cây lâm nghiệp không lớn, giá trị hàng hoá không cao. Tuy

nhiên, đóng góp về cảnh quan, đảm bảo môi trường sinh thái của quỹ đất đồi núi lại có giá trị rất lớn, không chỉ tạo cảnh quan đẹp mà còn hỗ trợ, bổ sung cho các loại hình du lịch khác tạo sự đa dạng, đặc sắc về sản phẩm du lịch.

## **2. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc theo quy hoạch được duyệt**

Năm 2008, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu du lịch và phim trường Vina Universal với diện tích 2.569ha, phía đông giáp biển Đông; tây giáp núi Diên Trường và núi Sang; nam giáp cửa biển Sa Huỳnh; bắc giáp thôn Trung Hải, xã Phổ Khánh. Do tập đoàn Tân Tạo - ITA (Tp. Hồ Chí Minh) đấu thầu thành công dự án này và được cấp phép đầu tư với tổng vốn dự kiến 50 triệu USD và chia làm 02 giai đoạn:

- Giai đoạn I: Sử dụng diện tích 1.717 ha vào các mục đích: Khu phim trường (81,4 ha), khu nguyên cứu văn hoá (159 ha), khu Khách sạn - Casino (13,6 ha), khu vui chơi dịch vụ - sân golf, TDTT (253,3ha), khu nhà ở (222,5 ha), Công viên cây xanh (331,4 ha), Mặt nước (396,8 ha), bờ biển (126 ha), Đất giao thông (133 ha);

- Giai đoạn II: Sử dụng diện tích 852 ha vào các mục đích: Khu liên hợp trường quay nội cảnh (29,5 ha), Khu liên hợp chế tác đạo cụ (11,4 ha); Khu liên hợp dịch vụ trường quay (11,7 ha), khu cảnh quan tiêu biểu 10 nước Asian (211 ha), Khu biệt thự trên núi (16 ha), Khu quay ngoại cảnh (535,7 ha), Làng xóm giữ lại cải tạo (20,3 ha), đất giao thông, quảng trường (16,4 ha).

Không gian quy hoạch kiến trúc được tổ chức như sau:

- Mỗi khu chức năng chính đều được quy hoạch một khu trung tâm làm điểm nhấn, nhưng được thiết kế với quan điểm sinh thái cao.

- Các khu trung tâm được kết nối với nhau thông qua trục cảnh quan ven đầm An Khê.

- Trục vào chính của khu du lịch được bố trí tại khu vực thôn Diên Trường, xã Phổ Khánh. Không gian trục chính được quy hoạch là trục đường đôi với lộ giới 60m có phân cách 10m tạo thành một trục không gian điểm nhấn khang trang cho khu du lịch. Kết thúc trục không gian chính là quảng trường nước với một công trình khách sạn cao tầng, kiến trúc độc đáo mang dáng dấp một cánh buồm làm điểm nhấn về kiến trúc cho khu du lịch. Quảng trường nước sẽ là nơi nghỉ ngơi, ngắm cảnh, giao lưu của du khách và sẽ ấn tượng hơn với hệ thống biểu diễn nhạc nước ngoài trời và hệ thống bến thuyền du ngoạn đầm tạo nên chất lãng mạn cho khu vực trung tâm.

- Bên phải trục đường sẽ là những khách sạn cao tầng kết hợp với các dịch vụ nhà hàng sẽ đáp ứng mọi nhu cầu của du khách về nghỉ ngơi, giải trí và ẩm thực. Đặc biệt tại khu vực này có một khách sạn cao cấp nằm trên đỉnh núi với điểm nhìn đẹp bao quát hầu như toàn bộ khu vực trung tâm và đầm An Khê. Trên khu vực đỉnh núi này đặt một trạm dừng chân của hệ thống cáp treo của khu du lịch rất thuận tiện cho việc đi thăm quan các khu chức năng khác của khu du lịch.

- Bên trái trục đường trung tâm là quần thể các công trình phục vụ thi đấu thể dục thể thao tầm cỡ quốc tế, được xây dựng với các hệ thống công trình có quy mô lớn đường nét kiến trúc khoẻ khoắn và khoáng đạt tạo nên một nét chấm phá cho khu du lịch này.

- Đối diện khu vực quảng trường nước là khu vực sân Golf 27 lỗ là những thảm cỏ và cây xanh hấp dẫn đan xen một số khu biệt thự cao cấp ven hồ làm tôn thêm chất sinh thái cho khu du lịch.

- Khu phim trường được bố trí hệ thống quảng trường lớn tại khu vực chiếu phim quốc tế với loại hình kiến trúc không gian lớn, độc đáo sẽ là một trong những điểm thu hút khách du lịch. Từ khu vực quảng trường này được kết nối với không gian mặt nước đầm An Khê qua một trục không gian mà điểm nhấn tại cuối trục là khách sạn phim trường cao tầng với hình thức kiến trúc hấp dẫn. Từ khu phim trường có hệ thống đường ngầm xuyên qua núi sang khu vực trường quay nội cảnh, chế tác dụng cụ và khu kỹ thuật. Một phần không thể thiếu là khu vực công viên điện ảnh với các khu vực bảo tàng của các phim nổi tiếng và về lĩnh vực điện ảnh. Đối diện qua trục đường QL 1A là khu phim trường giai đoạn 2 với các quần thể trường quay và các khu vực cảnh quay với địa hình núi cao.

- Khu nghiên cứu văn hoá được bắt đầu bằng khu văn hoá Việt Nam với không gian kiến trúc mang phong cách dân tộc. Các khu vực này sẽ cho du khách tiếp cận cả hai loại văn hoá vật thể và phi vật thể như: các trò chơi dân gian, các loại hình văn hoá âm nhạc dân gian các vùng miền, các loại hình thủ công mỹ nghệ, các món ăn trên khắp vùng miền Việt Nam.....

- Kết thúc của trục này là khu nghiên cứu về văn hoá khảo cổ và điểm nhấn là khu vực di chỉ khảo cổ Sa Huỳnh và khu làng cổ Sa Huỳnh.

- Khu vực biệt thự cao cấp và bãi tắm được bố trí ở phía bãi biển Sa Huỳnh. Về lâu dài, đây là khu vực có cảnh quan lại có bãi tắm đẹp tại khu vực Sa Huỳnh nên cần phải có một quyết sách táo bạo để trả lại và làm đẹp thêm cảnh quan tạo nên sự hoàn hảo cho khu vực này.

- Khu vực đảo Khi sẽ được bảo tồn, tôn tạo, trồng thêm cây xanh cảnh quan. Đặc biệt công tác bảo vệ loại khí sinh sống tại đây phải được đặc biệt quan tâm. Khu vực ngoài biển có thể theo dõi sinh hoạt của loài khí xuống ăn hải sản sẽ được bố trí một số nhà nổi để du khách có thể quan sát. Đây cũng là nét hấp dẫn đặc biệt của khu du lịch này.

### **3. Tình trạng bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất**

Do khó khăn về kinh tế nên dự án khu du lịch và phim trường Vina Universal chưa được triển khai (chỉ dừng lại ở mức phê duyệt quy hoạch, chưa thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng). Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi đã ra Quyết định thu hồi dự án vào năm 2011 và đã giao cho Trung tâm xúc tiến đầu tư của tỉnh để kêu gọi nhà đầu tư khác. Đến nay, chưa có nhà đầu tư nào xin đầu tư vào khu vực này.

8

(Kèm theo có các bản đồ: quy hoạch tổng thể mặt bằng sử dụng đất, phân vùng kiểm soát và quy định kiến trúc cảnh quan, hiện trạng tổng hợp và đánh giá đất xây dựng, định hướng phát triển không gian, quy hoạch hệ thống giao thông, quy hoạch cấp nước, quy hoạch cấp điện; sơ đồ vị trí và mối quan hệ vùng)

UBND huyện báo cáo về hiện trạng và hồ sơ pháp lý của khu đất cho Sở Kế hoạch và Đầu tư biết, tổng hợp./.

Nơi nhận: *Sg*

- Sở KHĐT tỉnh;
- CT, PCT (NNTN) UBND huyện;
- Phòng TNMT;
- Phòng Kinh tế và HT;
- Chánh, Phó Chánh;
- Lưu: VT, NV<sub>Chiến</sub>.

