

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng  
Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 1679/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ninh năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của 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 ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức phê duyệt; Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng đình chỉ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do UBND cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 266/QĐ-TTg ngày 17/02/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040;

Căn cứ Thông báo số 180-TB/TU ngày 12/3/2026 của Tỉnh ủy về ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy đối với việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040; Văn bản số 4694/BXD-QHKT ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng về việc tham gia ý kiến đối với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh tại Tờ trình số 1633/TTr-BQLKKT ngày 15/5/2026 và Báo cáo thẩm định số 4276/BC-SXD ngày 14/5/2026 của Sở Xây dựng; ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040 với những nội dung chính như sau:

1. Quan điểm, mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Cập nhật, bổ sung, cụ thể hóa các định hướng của quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng và quy hoạch tỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt tác động đến quy hoạch Khu kinh tế Vân Đồn; rà soát, điều chỉnh cho phù hợp với bối cảnh phát triển mới về chính quyền địa phương 02 cấp và thay đổi các quy định pháp luật có liên quan.

- Khắc phục vướng mắc thực tiễn, bắt cập phát sinh trong quá trình triển khai quy hoạch chung, các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư; đẩy nhanh tiến độ các dự án trọng điểm, đảm bảo quốc phòng, an ninh và phát triển kinh tế - xã hội bền vững của Đặc khu Vân Đồn. Bảo đảm tính đồng bộ giữa các cấp độ và các lớp quy hoạch; làm cơ sở để triển khai các quy hoạch phân khu, xây dựng chính sách phát triển Khu kinh tế Vân Đồn và tiếp tục triển khai công tác chuẩn bị đầu tư, thu hút đầu tư xây dựng đô thị theo quy hoạch.

2. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính và đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu đất đai cơ bản của Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 266/QĐ-TTg ngày 17/02/2020 (Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn năm 2020); không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn; đảm bảo khớp nối đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực nghiên cứu.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ được giữ nguyên theo Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn năm 2020.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung:

3.1. Phạm vi điều chỉnh cục bộ theo 06 nhóm nội dung với 33 nội dung tổng

quát; bao gồm: Nhóm 1, điều chỉnh liên quan đến quốc phòng, an ninh. Nhóm 2, điều chỉnh liên quan đến thay đổi chính quyền địa phương 02 cấp (trung tâm hành chính, cơ quan và hệ thống hạ tầng xã hội). Nhóm 3, điều chỉnh đồng bộ các lớp quy hoạch cấp trên gồm quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng, quy hoạch quốc gia. Nhóm 4, điều chỉnh nhằm khắc phục các tồn tại, bất cập phát sinh trong quá trình thực hiện quy hoạch. Nhóm 5, điều chỉnh để phát triển kinh tế - xã hội, triển khai các dự án cấp bách, tạo động lực phát triển. Nhóm 6, điều chỉnh liên quan tới hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể:

a) Nhóm 1, điều chỉnh liên quan đến quốc phòng, an ninh (05 nội dung):

- Nội dung: (1.1) Điều chỉnh một phần đất hỗn hợp có ở và đất cây xanh thể dục thể thao tại khu vực Cái Ròng sang đất quốc phòng, an ninh.

- Nội dung: (1.2) Bổ sung, cập nhật ranh giới đất quốc phòng, an ninh tại phía Nam khu vực Sân bay.

- Nội dung: (1.3) Điều chỉnh một số chức năng sử dụng đất tại khu vực phía Đông Bắc Sân bay sang đất quốc phòng, an ninh; đồng thời tái cấu trúc một số chức năng đất đơn vị ở hiện trạng và đất rừng.

- Nội dung: (1.4) Bổ sung, cập nhật ranh giới đất quốc phòng, an ninh tại phía Bắc khu vực đồi núi đảo Cái Bàu.

- Nội dung: (1.5) Bổ sung định hướng bố trí trụ sở các đội Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ trên địa bàn nhằm cụ thể hóa định hướng quy hoạch về phòng cháy, chữa cháy và hệ thống cấp nước chữa cháy theo đề nghị của Công an tỉnh Quảng Ninh. Vị trí ô đất và quy mô dự kiến sẽ được xác định cụ thể tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đảm bảo tuân thủ Điều 5 Nghị định 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

b) Nhóm 2, điều chỉnh liên quan đến thay đổi chính quyền địa phương 02 cấp (02 nội dung):

- Nội dung: (2.1) Điều chỉnh vị trí Trung tâm hành chính từ khu vực Sân bay về trung tâm khu vực Cái Ròng, tại khu đất thuộc ranh giới Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Hải Đăng.

- Nội dung: (2.2) Điều chỉnh khu vực định hướng xây dựng Trung tâm hành chính (tại khu vực Sân bay theo Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn năm 2020) sang các chức năng xây dựng đô thị (dịch vụ thương mại, hạ tầng xã hội).

c) Nhóm 3, điều chỉnh đồng bộ các lớp quy hoạch cấp trên gồm quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng, quy hoạch quốc gia (04 nội dung):

- Nội dung: (3.1) Điều chỉnh phân kỳ thực hiện 06 ô đất tại khu vực Cái Ròng về giai đoạn ngắn hạn (đến năm 2030) phù hợp với định hướng phát triển của Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Nội dung: (3.2) Điều chỉnh phân kỳ thực hiện quy hoạch tại khu vực đất công nghiệp phía Đông Bắc Sân bay về giai đoạn ngắn hạn phù hợp với định

hướng phát triển khu công nghiệp trong giai đoạn 2021 - 2030 theo Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Nội dung: (3.3) Điều chỉnh một số chức năng sử dụng đất liên quan tới sân gôn đảm bảo phù hợp với định hướng điều chỉnh vị trí sân gôn tại khu vực Đông Bắc Cái Bàu theo Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Nội dung: (3.4) Điều chỉnh liên quan tới di tích, tôn giáo, theo đó cập nhật ranh giới Di tích quốc gia đặc biệt Thương cảng Vân Đồn nhằm phù hợp với Quyết định số 1225/QĐ-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ, bảo đảm yêu cầu bảo tồn, quản lý, phát huy giá trị di tích gắn với điều kiện thực tiễn và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của khu vực, trong đó có điểm điều chỉnh mở rộng Nghè Trần Khánh Dư.

d) Nhóm 4, điều chỉnh nhằm khắc phục các tồn tại bất cập phát sinh trong quá trình thực hiện quy hoạch (05 nội dung):

- Nội dung: (4.1) Điều chỉnh mở rộng diện tích quy hoạch cảng Trảng Hương về phía Tây, gần luồng Cửa Ông nhằm bổ sung mặt bằng kho bãi, khu sản xuất và hậu cần nghề cá.

- Nội dung: (4.2) Điều chỉnh, bổ sung khu vực tái định cư xã Vạn Yên; đồng thời điều chỉnh đất hỗn hợp không ở, đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất sang đất hỗn hợp có ở nhằm phù hợp với hiện trạng khu tái định cư, đáp ứng nhu cầu ổn định đời sống dân cư.

- Nội dung: (4.3) Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại một số khu vực thuộc Đông Bắc Cái Bàu nhằm chính xác hóa hiện trạng sử dụng đất, đồng thời điều chỉnh phân kỳ thực hiện quy hoạch một số khu vực về giai đoạn trước năm 2030 để phù hợp với định hướng phát triển theo Quy hoạch tỉnh, đáp ứng yêu cầu thu hút đầu tư và thuận lợi cho công tác quản lý, vận hành các dự án hiện hữu.

- Nội dung: (4.4) Điều chỉnh, bổ sung các dự án bến Con Quy nhằm bảo đảm tính đồng bộ, khả thi trong triển khai các dự án đầu tư hạ tầng, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực đảo Minh Châu - Quan Lạn.

- Nội dung: (4.5) Điều chỉnh, chính xác hóa ranh giới, quy mô một số ô đất có dân cư sinh sống ổn định trên cơ sở rà soát, cập nhật hiện trạng sử dụng đất và phân bố dân cư thực tế nhằm khắc phục hạn chế của Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn năm 2020.

e) Nhóm 5, điều chỉnh phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, triển khai các dự án cấp bách, tạo động lực phát triển (10 nội dung):

- Nội dung: (5.1) Điều chỉnh đất rừng sản xuất (phía Bắc khu vực Sân bay) sang đất đơn vị ở mới nhằm bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho người lao động, phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp - đô thị - dịch vụ hỗ trợ tại khu vực Sân bay.

- Nội dung: (5.2) Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch Nhà văn hóa dân tộc Dao

và các công trình dịch vụ công cộng trong khu văn hóa nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa của đồng bào dân tộc Dao, góp phần bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa truyền thống, đồng thời hình thành không gian sinh hoạt cộng đồng và dịch vụ du lịch gắn với cảnh quan sinh thái khu vực phía Bắc vùng đồi núi.

- Nội dung: (5.3) Điều chỉnh một số chức năng sử dụng đất tại khu vực hòn Hang Sam, khu vực Hòn Rồng và khu vực phía Nam khu tái định cư Vạn Yên sang chức năng dịch vụ du lịch, công viên, cây xanh chuyên đề nhằm tạo điều kiện thu hút đầu tư, sớm đưa các khu vực vào khai thác, phát huy hiệu quả sử dụng đất.

- Nội dung: (5.4) Điều chỉnh, bổ sung, cụ thể hóa vị trí một số điểm phát triển du lịch và bổ sung quỹ đất hỗn hợp, dịch vụ du lịch tại các khu vực Châu Dấp, Cống Chậu nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút đầu tư, khai thác hiệu quả tiềm năng phát triển du lịch - dịch vụ của đảo.

- Nội dung: (5.5) Điều chỉnh một số chức năng sử dụng đất tại khu vực Quan Lạn sang đất dịch vụ công cộng nhằm bổ sung các công trình phục vụ dân sinh, hạ tầng xã hội và lợi ích cộng đồng trên địa bàn.

- Nội dung: (5.6) Điều chỉnh, bổ sung quảng trường phía trước Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh (chuyển một phần đất du lịch sang đất công cộng) và tuyến đường vào khu tâm linh đảo Ngọc Vũng nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng, tổ chức sự kiện và phục vụ đón tiếp du khách, góp phần hoàn thiện không gian văn hóa - du lịch của khu vực.

- Nội dung: (5.7) Điều chỉnh đất dự trữ phát triển sang đất công nghiệp tại mỏ đất đã khai thác khu vực phía Nam Sân bay và đang hoàn nguyên nhằm mở rộng quỹ đất phát triển công nghiệp, bảo đảm tính đồng bộ với Cụm công nghiệp Vân Đồn, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và giải quyết việc làm cho người lao động.

- Nội dung: (5.8) Bổ sung quy hoạch các điểm vui chơi, giải trí ven biển và trên mặt nước (bao gồm công trình dịch vụ công cộng, quảng trường, hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ bãi tắm...) tại các khu vực ven biển có tiềm năng phát triển du lịch, làm cơ sở thuận lợi cho việc thu hút đầu tư và triển khai các dự án dịch vụ, giải trí.

- Nội dung: (5.9) Bổ sung một số điểm xây dựng công trình văn hóa, tâm linh, du lịch nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa cộng đồng, gìn giữ và phát huy giá trị truyền thống, nâng cao đời sống tinh thần của người dân trên địa bàn. Tại một số đảo trên quần đảo Vân Hải như: Đảo Trà Bản, đảo Quan Lạn, đảo Ngọc Vũng, hòn Soi Phụng, đảo Phụng Hoàng, đảo Thượng Mai, đảo Hạ Mai, đảo Nút Đất, Cống Chậu...

- Nội dung: (5.10) Điều chỉnh, bổ sung dự án Trung tâm sản xuất giống thủy sản Vân Đồn tại đảo Lỗ Hổ nhằm hoàn thiện cơ sở pháp lý cho dự án đã được Nhà nước đầu tư xây dựng và bàn giao cho đơn vị quản lý, khai thác, vận hành.

f) Nhóm 6, điều chỉnh liên quan tới hạ tầng kỹ thuật (07 nội dung):

- Nội dung: (6.1) Điều chỉnh liên quan dự án cầu sông Mang; điều chỉnh, bổ sung quy hoạch dự án cầu và tuyến đường hai bên đảo Cống Đông - Cống Tây;

điều chỉnh hướng tuyến của tuyến đường Công trời; điều chỉnh hoàn thiện tuyến đường bao biển khu vực Cái Rồng, bảo đảm tính liên thông với khu đô thị mới Đông Xá, khu vực Quy hoạch chi tiết đô thị Hải Đăng và phục vụ triển khai đầu tư giai đoạn trước mắt; điều chỉnh, bổ sung cầu nối đường tỉnh 334 tới khu vực Đông Bắc Cái Bầu đoạn phía Bắc chùa Cái Bầu theo hiện trạng; điều chỉnh hướng tuyến đường từ thôn 10.10 sang khu tái định cư Vạn Yên nhằm bảo đảm phù hợp với điều kiện địa hình, cao độ thiết kế và tổ chức không gian hiện nay, nâng cao tính khả thi và hiệu quả trong tổ chức thi công xây dựng; bổ sung tuyến đường kết nối vào khu xử lý chất thải rắn và khu công viên nghĩa trang khu vực đồi núi.

- Nội dung: (6.2) Điều chỉnh, bổ sung khu neo đậu đường thủy nội địa, nghỉ đêm và vui chơi giải trí trên Vịnh nhằm phản ánh đầy đủ hiện trạng khai thác thực tế và phù hợp với định hướng phát triển du lịch, dịch vụ trên địa bàn.

- Nội dung: (6.3) Điều chỉnh bố trí bến thuyền du lịch tại phía Tây khu vực Đông Xá theo định hướng dài hạn, gần luồng Cửa Ông; bổ sung ký hiệu bến thuyền trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất và giao thông để bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển không gian ven biển khi hình thành Bán đảo Công Chào.

- Nội dung: (6.4) Điều chỉnh, bổ sung điểm dừng nghỉ trên tuyến cao tốc Vân Đồn - Móng Cái, đoạn qua khu vực Bắc Cái Bầu nhằm đáp ứng nhu cầu dừng nghỉ, tiếp nhiên liệu, vệ sinh và phục vụ hành khách trong điều kiện lưu lượng phương tiện ngày càng gia tăng.

- Nội dung: (6.5) Điều chỉnh, bổ sung trạm biến áp 110kV tại khu vực Cái Rồng; bổ sung tuyến đường dây điện 110 kV Cộng Hòa - Vân Đồn nhằm cụ thể hóa quy hoạch phát triển lưới điện theo Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 bảo đảm nhu cầu cấp điện ổn định, an toàn cho khu vực; điều chỉnh, bổ sung ranh giới Dự án Nhà máy điện gió Quảng Ninh 2, công suất 70 MW, nhằm cụ thể hóa định hướng phát triển năng lượng tái tạo theo chiến lược quốc gia và chủ trương của tỉnh Quảng Ninh, góp phần bảo đảm an ninh năng lượng và thúc đẩy phát triển kinh tế xanh, bền vững.

- Nội dung: (6.6) Điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại Trụ sở văn phòng Xí nghiệp nước Vân Đồn từ đất hành chính - trụ sở sang đất thương mại dịch vụ nhằm phù hợp với tính chất sử dụng đất thực tế và các quy định pháp luật hiện hành về đất đai; điều chỉnh một phần từ đất hành chính, cơ quan, đất rừng, mặt nước sang đất hạ tầng kỹ thuật tại khu vực Nhà máy nước Khe Mai nhằm hoàn thiện cơ sở pháp lý cho việc đầu tư mở rộng Nhà máy nước Khe Mai, nâng công suất cấp nước, đáp ứng nhu cầu sử dụng nước sạch trên địa bàn khu vực; Bổ sung dự án nhà máy cấp nước đảo Minh Châu - Quan Lạn; đồng thời bổ sung các tuyến ống cấp nước phục vụ liên kết vùng, nâng cao năng lực truyền tải và đảm bảo an toàn cấp nước.

- Nội dung: (6.7) Điều chỉnh, bổ sung quỹ đất hạ tầng làm điểm tập kết vật liệu dư thừa phía Nam cảng Vạn Hoa phục vụ công tác quản lý, thu gom, xử lý vật liệu xây dựng được đồng bộ, hạn chế tối đa tác động tiêu cực đến môi trường và cảnh quan khu vực; điều chỉnh, bổ sung quỹ đất bố trí nghĩa trang và khu xử lý rác thải trên đảo Trà Bản nhằm đáp ứng yêu cầu mai táng, thu gom và xử lý chất thải sinh hoạt theo quy mô dân cư và định hướng phát triển của khu vực, đồng thời hạn

chế nguy cơ ảnh hưởng đến cảnh quan, vệ sinh môi trường và đời sống dân sinh; điều chỉnh phân kỳ thực hiện đối với các lò đốt rác và nghĩa trang trên địa bàn Khu kinh tế Vân Đồn về giai đoạn ngắn hạn nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu xử lý rác thải và mai táng của người dân trong bối cảnh các công trình hạ tầng môi trường hiện hữu chưa đáp ứng yêu cầu thực tế.

*Chi tiết 33 nội dung tổng quát (gồm 57 nội dung cụ thể) được xác định cụ thể theo hồ sơ hoàn thiện trên cơ sở Tờ trình số 1633/TTr-BQLKKT ngày 15/5/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh và Báo cáo thẩm định số 4276/BC-SXD ngày 14/5/2026 của Sở Xây dựng kèm hồ sơ bản vẽ.*

### 3.2. Nội dung khác (04 nội dung):

- Việc chính xác hóa đất nhóm ở hiện trạng trong đất đơn vị ở mới và đất chức năng khác trong Quy hoạch chung sẽ tiếp tục được cụ thể hóa trong bước lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo hồ sơ đất đai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... được cơ quan có thẩm quyền cấp, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật.

- Đất cơ quan, công trình, có chức năng dịch vụ, công cộng phục vụ dân cư (dịch vụ, văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế, trường học...) nhỏ lẻ hoặc có nhu cầu sắp xếp lại theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp hiện đang nằm trong các chức năng đất khác trong Quy hoạch chung (đất đơn vị ở hiện trạng, đơn vị ở mới, du lịch, công cộng...) được xác định cụ thể tính chất, chức năng trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

- Định hướng điều chỉnh Trạm biến áp Vân Đồn 3 tại khu vực đảo Trà Bản sang đảo Minh Châu - Quan Lạn, nghiên cứu điều chỉnh tuyến đường dây truyền tải điện kết nối Trạm biến áp Vân Đồn 3 với đảo Cô Tô để có cơ sở triển khai dự án nhằm bảo đảm cấp điện ổn định, an toàn cho khu vực biển đảo theo Quy hoạch phát triển nguồn và lưới điện tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Lộ giới, hướng tuyến, chi tiết mặt cắt các tuyến giao thông tiếp tục được cụ thể hóa tại các cấp quy hoạch tiếp theo phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh và nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

### 3.3. Các chỉ tiêu sau điều chỉnh cục bộ

- Tổng diện tích quy hoạch: 58.183 ha (không thay đổi so với Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn năm 2020).

- Tổng diện tích đất xây dựng các khu chức năng: 12.501 ha (tăng 452 ha so với Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn năm 2020).

(Chức năng các loại đất điều chỉnh cụ thể theo Phụ lục Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch).

- Vị trí, diện tích các khu chức năng được xác định trong giai đoạn sau. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể được xác định trong quá trình triển khai lập quy hoạch ở các bước tiếp theo, đảm bảo định hướng Quy hoạch chung Khu kinh

tế Vân Đồn năm 2020 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và Thông báo số 180-TB/TU ngày 12/3/2026 của Tỉnh ủy về ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Văn bản số 4694/BXD-QHKT ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng.

**Điều 2.** Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quyết định số 266/QĐ-TTg ngày 17/02/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040 như sau:

1. Sửa đổi gạch đầu dòng thứ nhất, điểm b khoản 5 Điều 1: “Trụ sở làm việc: Bố trí trung tâm hành chính tập trung tại khu vực Cái Rồng với quy mô khoảng 10 - 20 ha”.

2. Cập nhật, sửa đổi chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất tại khoản 6 Điều 1 (chi tiết xem Phụ lục Bảng tổng hợp chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ).

3. Bổ sung điểm a khoản 7 Điều 1: “Lộ giới, hướng tuyến, chi tiết mặt cắt các tuyến giao thông trong Quy hoạch chung mang tính định hướng và được cụ thể hóa tại các cấp quy hoạch tiếp theo phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh và tuân thủ các nguyên tắc trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn”.

4. Bổ sung dấu (+) thứ 5, gạch đầu dòng thứ 2, điểm d khoản 7 Điều 1: “Khuyến khích nghiên cứu, sử dụng năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời, năng lượng gió, sinh khối, thủy triều. Nghiên cứu phát triển Dự án điện gió Quảng Ninh 2 (70 MW) tại khu vực Đông Bắc Cái Bàu”.

5. Bổ sung điểm e khoản 7 Điều 1: “Nâng công suất cấp nước Nhà máy nước Khe Mai khoảng 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm ở giai đoạn trước năm 2030. Bổ sung các tuyến ống cấp nước phục vụ liên kết vùng, nâng cao năng lực truyền tải và đảm bảo an toàn cấp nước”.

6. Bổ sung điểm h khoản 7 Điều 1: “Quy hoạch quỹ đất hạ tầng làm điểm tập kết vật liệu dư thừa phía Nam cảng Vạn Hoa và khu xử lý rác thải trên đảo Trà Bần. Quy hoạch giai đoạn thực hiện đối với các lò đốt rác trên địa bàn Vân Đồn về giai đoạn ngắn hạn 2030”.

7. Bổ sung điểm i, khoản 7 Điều 1: “Quy hoạch phân kỳ giai đoạn thực hiện đối với nghĩa trang trên địa bàn Khu kinh tế Vân Đồn về giai đoạn trước năm 2030”.

*Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 266/QĐ-TTg ngày 17/02/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040.*

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện:

1. Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh:

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của nội dung, thông tin và các số liệu của hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040.

- Đảm bảo hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế

Vân Đồn đến năm 2040 đồng bộ và thống nhất thuyết minh, phụ lục, bản vẽ đúng nội dung Quyết định phê duyệt của UBND tỉnh; gửi hồ sơ đến Sở Xây dựng để đóng dấu xác nhận theo đúng quy định của pháp luật. Gửi 01 bộ hồ sơ đầy đủ về UBND tỉnh và Bộ Xây dựng để lưu, theo dõi.

- Chủ trì, phối hợp với UBND đặc khu Vân Đồn, Sở Xây dựng tổ chức công bố, công khai nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040; lưu trữ hồ sơ Quy hoạch được phê duyệt theo quy định; tham mưu ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch chung theo quy định và rà soát Quy định quản lý theo Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn năm 2020 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3333/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 đề đề xuất, tham mưu điều chỉnh theo thẩm quyền.

- Theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao, tổ chức rà soát, quyết định việc lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu chức năng, quy hoạch chi tiết phù hợp với điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040, đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo tính thống nhất của các nội dung điều chỉnh cục bộ với các quy hoạch ngành có liên quan; tuân thủ quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, đất đai, đầu tư, xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

- Trong quá trình tổ chức triển khai điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040 phải đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công và các quy định pháp luật khác có liên quan...; đảm bảo quốc phòng, an ninh, an toàn phòng, chống lũ, biến đổi khí hậu; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường, không để xảy ra các chông chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện; không gây thất thoát lãng phí, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan môi trường và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư, phát triển hài hoà, giữ gìn cảnh quan môi trường; kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền những vấn đề vượt thẩm quyền.

## 2. Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu báo cáo, kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040. Đơn đốc Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh hoàn thiện hồ sơ theo Quyết định phê duyệt, đóng dấu xác nhận tại thuyết minh, bản vẽ (tất cả các bản ghép) trong hồ sơ quy hoạch và lưu trữ hồ sơ Quy hoạch được duyệt theo đúng quy định.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn, xây dựng trên địa bàn theo đúng quy định của pháp luật; tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết các nội dung thuộc thẩm quyền và hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040 được duyệt; chủ trì hướng dẫn, theo dõi việc cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch, hệ thống thông tin quy hoạch, bảo đảm đồng bộ giữa hồ sơ quy hoạch và dữ liệu quản lý theo quy định.

## 3. Các sở, ban, ngành theo chức năng, nhiệm vụ được giao, tổ chức quản lý

chuyên ngành theo quy hoạch được duyệt; chủ động rà soát, cập nhật các quy hoạch, kế hoạch ngành có liên quan để điều chỉnh cho phù hợp, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất trong quá trình tổ chức thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040. Phối hợp triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng đối với các dự án tại khu vực theo quy hoạch, bảo đảm tuân thủ các quy định hiện hành.

#### 4. Ủy ban nhân dân đặc khu Vân Đồn:

- Phối hợp cùng Ban quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh và các cơ quan, đơn vị có liên quan công bố công khai, lưu trữ hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040 được duyệt;

- Theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao, tổ chức rà soát, quyết định việc lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu vực liên quan đến điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040, đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo tính thống nhất của các nội dung điều chỉnh cục bộ với các quy hoạch ngành có liên quan; tuân thủ quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, đất đai, đầu tư, xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước và triển khai thực hiện các nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040 được duyệt theo thẩm quyền và quy định.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các sở, ngành: Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Công an tỉnh; Chủ tịch UBND đặc khu Vân Đồn; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### Nơi nhận:

- Như Điều 4 (th/h);
- Thủ tướng Chính phủ (b/c);
- Bộ Xây dựng (b/c);
- Hội đồng nhân dân tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- V0-V4, QLĐĐ, XD, TH, QH;
- Trung tâm thông tin;
- Phòng HC-TC-TV;
- Lưu: VT, QH1.

QĐ-15.2026

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

  
**Vũ Văn Điện**

**Phụ lục**  
**Bảng tổng hợp chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ**  
*(Kèm theo Quyết định số 1861/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh)*

Stt	Chức năng sử dụng đất	QĐ 266/TTg ngày 17/2/2020			Diện tích điều chỉnh cục bộ			Chênh lệch tăng/giảm (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ %	Chỉ tiêu m <sup>2</sup> /người	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %	Chỉ tiêu m <sup>2</sup> /người	
	<b>Tổng cộng (A+B)</b>	<b>58.183</b>	<b>100,0</b>		<b>58.183</b>	<b>100,0</b>		<b>0</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng các khu chức năng</b>	<b>12.049</b>	<b>20,7</b>		<b>12.501</b>	<b>21,5</b>		<b>452</b>
1	Đất xây dựng các khu đô thị - khu dân cư nông thôn	3.498	6,0		3.585	6,2		87
1.1	Đất đơn vị ở	2.199	3,8	73,3	2.283	3,9	76,1	84
1.2	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	346	0,6	11,5	347	0,6	11,6	1
1.3	Đất cây xanh công cộng đô thị (công viên, TDTT)	281	0,5	9,4	292	0,5	9,7	11
1.4	Đất giao thông đô thị	595	1,0	19,8	593	1,0	19,8	-2
1.5	Đất trụ sở cơ quan, công cộng ngoài đô thị	45	0,1		37	0,1		-8
1.6	Đất di tích, tôn giáo	32	0,1		33	0,1		1
2	Đất hỗn hợp (công cộng, trụ sở cơ quan, văn phòng, du lịch, TMDV)	910	1,6		958	1,6		48
3	Đất thương mại dịch vụ	250	0,4		293	0,5		43
4	Đất phát triển các khu du lịch	2.716	4,7		2.775	4,8		59
5	Đất công nghiệp, công nghiệp công nghệ cao	1.400	2,4		1.447	2,5		47
6	Đất đào tạo	54	0,1		54	0,1		0
7	Đất công viên, cây xanh chuyên đề	1.274	2,2		1.319	2,3		45
8	Đất an ninh - quốc phòng	553	1,0		563	1,0		10
9	Đất giao thông đối ngoại, khu vực	629	1,1		629	1,1		0
10	Đất hạ tầng kỹ thuật, sân bay, bến cảng	765	1,3		878	1,5		113

Stt	Chức năng sử dụng đất	QĐ 266/TTg ngày 17/2/2020			Diện tích điều chỉnh cục bộ			Chênh lệch tăng/giảm (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ %	Chi tiêu m <sup>2</sup> /người	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %	Chi tiêu m <sup>2</sup> /người	
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>	<b>46.134</b>	<b>79,3</b>		<b>45.682</b>	<b>78,5</b>		<b>-452</b>
1	Đất công viên nghĩa trang	150	0,3		156	0,3		6
2	Đất nông nghiệp	800	1,4		799	1,4		-1
3	Đất nuôi trồng thủy sản	800	1,4		800	1,4		0
4	Đất lâm nghiệp	32.849	56,5		32.641	56,1		-208
5	Mặt nước, đất khác, đất dự trữ, ....	11.535	19,8		11.286	19,4		-249