

Số: /QĐ-BQLKKT

Quảng Ninh, ngày tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024 (được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025);

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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026);

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 (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025);

Căn cứ Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 266/QĐ-TTg ngày 07/02/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040; Quyết định số 1861/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 05/QĐ-BQLKKT ngày 13/01/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch cấp điện tại Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Văn bản số 2884/UBND-XD&MT ngày 19/8/2025 của UBND tỉnh về việc ban hành Danh mục dự án quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh năm 2025 (đợt 2);

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 180/BCTĐ-QHXD ngày 20/6/2026 của Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng - Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý và Phát triển hạ tầng tại Tờ trình số 66/TTr-PTHT ngày 22/6/2026; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Phiếu trình số 187/PTr-QHXD ngày 22/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, quy mô lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a) Phạm vi, quy mô nghiên cứu: Toàn bộ ranh giới theo quy hoạch đã được phê duyệt khoảng 4.300,78 ha (theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 31/5/2021).

b) Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch của một số khu vực; điều chỉnh, bổ sung một số nội dung hệ thống hạ tầng kỹ thuật (gồm giao thông, cấp nước, bến thủy phi cơ, ranh giới nghiên cứu dự án điện gió) nhằm cụ thể hóa quy hoạch cấp trên, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu phát triển Khu kinh tế Vân Đồn trong giai đoạn mới.

c) Các nội dung khác giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 31/5/2021.

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

- Cụ thể hóa các định hướng của quy hoạch lớp trên đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh (Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn 2050; Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040).

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập, điều chỉnh các quy hoạch chi tiết, thu hút, triển khai các dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch trên địa bàn.

3. Tính chất, chức năng: Giữ nguyên tính chất theo Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 của UBND tỉnh.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển: Cơ bản giữ nguyên theo Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 của UBND tỉnh.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Nội dung điều chỉnh số 1: Điều chỉnh một số chức năng sử dụng đất liên quan tới sân golf đảm bảo phù hợp với định hướng điều chỉnh vị trí sân golf tại khu vực Đông Bắc Cái Bàu theo Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; bao gồm:

+ Vị trí 1.1: Điều chỉnh từ đất sân golf và đất rừng sản xuất sang đất du lịch nghỉ dưỡng, resort; diện tích khoảng 72,61 ha.

+ Vị trí 1.2: Điều chỉnh từ đất bãi đỗ xe, đất cây xanh cảnh quan, đất cây xanh đô thị, đất du lịch, đất hỗn hợp, mặt nước, rừng sản xuất và đất giao thông sang đất sân golf; diện tích khoảng 104,54 ha.

- Nội dung điều chỉnh số 2: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất, vị trí một số ô đất để đáp ứng yêu cầu thu hút đầu tư trong giai đoạn mới, cũng như đảm bảo thuận lợi cho nhà đầu tư triển khai dự án hiện hữu; bao gồm:

+ Vị trí 2.1: Điều chỉnh vị trí của một số ô đất bãi đỗ xe, đất công cộng, đất hỗn hợp, đất ở, đất du lịch nghỉ dưỡng; diện tích khoảng 25,83 ha.

+ Vị trí 2.2: Điều chỉnh vị trí một số ô đất nhóm ở kết hợp thương mại dịch vụ, đất công viên chuyên đề, đất bãi đỗ xe; diện tích khoảng 2,74 ha.

+ Vị trí 2.3: Điều chỉnh đất du lịch nghỉ dưỡng, resort sang đất công cộng đơn vị ở; diện tích khoảng 1,54 ha.

+ Vị trí 2.4: Điều chỉnh một phần đất dịch vụ du lịch và đất rừng sản xuất sang đất hỗn hợp không ở trong ranh giới Dự án Khu dịch vụ du lịch phức hợp cao cấp tại Khu kinh tế Vân Đồn; diện tích khoảng 0,33 ha.

- Nội dung điều chỉnh số 3: Điều chỉnh bổ sung ô đất ở hiện trạng để chính xác hóa khu vực có dân cư sinh sống ổn định tại khu vực gần chùa Cái Bàu; diện tích khoảng 0,75 ha.

- Nội dung điều chỉnh số 4: Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ, tầng cao, hệ số sử dụng đất của một số ô đất nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu đầu tư xây dựng các công trình theo nhu cầu thực tiễn; bao gồm:

+ 01 ô đất liên quan đến Dự án nhà ở thương mại - Sunhome Casino; diện tích khoảng 3,15 ha;

+ 20 ô đất liên quan đến dự án Khu dịch vụ du lịch phức hợp cao cấp tại Khu kinh tế Vân Đồn nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu đầu tư xây dựng các công trình theo nhu cầu thực tiễn, diện tích khoảng 97,69 ha.

- Nội dung điều chỉnh số 5: 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 tự nhiên tại khu vực; diện tích khoảng 1,05 ha.

- Nội dung điều chỉnh số 6: Bổ sung định hướng 01 bến thủy phi cơ tại khu vực Hòn Thoi phục vụ du lịch, tăng cường kết nối khu vực, khai thác hiệu quả lợi thế cảnh quan biển đảo và đáp ứng nhu cầu phát triển các sản phẩm du lịch chất lượng cao trong tương lai.

- Nội dung điều chỉnh số 7: Bổ sung ranh giới nghiên cứu dự án Nhà máy điện gió Quảng Ninh 2 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; diện tích ranh giới nghiên cứu khoảng 302,86 ha.

- Nội dung điều chỉnh số 8: Điều chỉnh liên quan tới cấp nước nhằm nâng cao năng lực cấp nước, bảo đảm an toàn, ổn định nguồn cấp, đáp ứng nhu cầu phát triển của Khu kinh tế Vân Đồn trong giai đoạn trước mắt và lâu dài; bao gồm:

+ Điều chỉnh, nâng quy mô tuyến ống cấp nước từ Nhà máy nước Đồng Dọng và Nhà máy nước Khe Mai từ D400 lên D500.

+ Nâng quy mô tuyến ống HDPE dọc ĐT.334 từ khu vực Vạn Yên đến Đông Bắc Cái Bàu từ D200 lên D315, kết nối với tuyến ống HDPE D315 từ khu vực Ao Tiên - Sonasea - Phương Đông - Vạn Yên, hình thành trục truyền tải cấp nước chính, bảo đảm đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Bổ sung nguồn cấp nước từ Nhà máy nước Diễn Vọng và Nhà máy nước Dương Huy (Cẩm Phả) thông qua hệ thống đường ống truyền dẫn theo quy hoạch.

+ Bổ sung thêm tuyến ống truyền dẫn D560 từ Nhà máy nước Khe Mai chạy theo tuyến đường gom cao tốc từ Cảng hàng không quốc tế Vân Đồn đến Dự án khu dịch vụ du lịch phức hợp cao cấp tại Khu kinh tế Vân Đồn.

6. Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh: Chi tiết theo Phụ lục đính kèm.

7. Một số nội dung khác:

- Các nội dung liên quan đến dự án Nhà máy điện gió Quảng Ninh 2 sẽ được tiếp tục nghiên cứu, cụ thể hóa trong các bước lập dự án đảm bảo phù hợp với yêu cầu thực tế, công nghệ được lựa chọn, tuân thủ các quy định về lâm nghiệp (không tác động vào diện tích rừng tự nhiên...), bảo vệ môi trường, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan.

- Các nội dung khác giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 31/5/2021.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng - Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh kiểm tra, xác nhận hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh phù hợp với nội dung Quyết định này, lưu trữ hồ sơ quy hoạch theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân đặc khu Vân Đồn phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, các sở, ngành liên quan trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng, quản lý lưu trữ hồ sơ đảm bảo theo quy định, công bố, công khai quy hoạch; phối hợp với chủ đầu tư dự án có liên quan sau khi được lựa chọn để thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định; quản lý, giám sát việc xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt.

3. Các sở, ban, ngành phối hợp Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh thực hiện công tác quản lý nhà nước đối với nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh theo quy chế phối hợp đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày ký và là một phần không thể tách rời của Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Đông Bắc Cái Bàu, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.

2. Các ông (bà): Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng: Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Đầu tư, Quản lý Tài nguyên và Môi trường, Kiểm tra và Giám sát hoạt động đầu tư, Quản lý và Phát triển hạ tầng thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: XD, CT, TC, NNMT (phối hợp);
- UBND đặc khu Vân Đồn (phối hợp);
- Các đ/c Lãnh đạo Ban;
- Như Điều 3 (thực hiện);
- Lưu: VT, QHXD.

TRƯỞNG BAN

Trương Mạnh Hùng

Phụ lục

Bảng tổng hợp sử dụng đất quy hoạch trước và sau khi điều chỉnh cục bộ
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-BQLKKT ngày /6/2026 của Ban Quản lý
Khu kinh tế Quảng Ninh)

Stt	Nội dung	QHPK 2021 (ha)		Điều chỉnh cục bộ 2026 (ha)		Thay đổi (tăng/giảm) (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
	Tổng A+B	4.300,78	100,00	4.300,78	100,00	0
A	ĐẤT DÂN DỤNG	367,23	8,54	365,55	8,50	- 1,68
1	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	6,46	0,15	6,46	0,15	0
2	Đất cây xanh công cộng đô thị	21,54	0,50	31,75	0,74	10,21
3	Đất đơn vị ở	100,89	2,35	103,59	2,41	2,70
a	Đất công cộng đơn vị ở	4,90	0,11	6,66	0,15	1,76
b	Đất cây xanh đơn vị ở	12,35	0,29	12,54	0,29	0,19
c	Đất nhóm ở mới	33,77	0,79	33,77	0,79	0
d	Đất nhóm ở kết hợp TMDV	33,86	0,79	33,86	0,79	0
e	Đất ở hiện trạng	9,72	0,23	10,47	0,24	0,75
f	Đất trường học	6,29	0,15	6,29	0,15	0
4	Đất quảng trường, phố đi bộ	6,97	0,16	6,97	0,16	0
5	Đất giao thông (bao gồm đất giao thông đô thị, khu vực)	224,49	5,22	210,88	4,90	-13,61
6	Đất bãi đỗ xe	7,40	0,17	6,42	0,15	-0,98
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	3.933,55	91,46	3.935,23	91,50	1,68
1	Đất bãi cát, bãi tắm	5,75	0,13	5,75	0,13	0
2	Đất công viên chuyên đề	161,93	3,77	196,37	4,57	34,44
3	Đất hỗn hợp	224,06	5,21	200,77	4,67	-23,29
4	Đất dịch vụ du lịch	353,07	8,21	372,33	8,66	19,26
5	Đất hạ tầng kỹ thuật, bến cảng	24,60	0,57	24,60	0,57	0
6	Giao thông đối ngoại (TL334)	25,15	0,58	25,15	0,58	0
7	Đất quốc phòng, an ninh	34,64	0,81	34,64	0,81	0
8	Đất dự trữ phát triển	20,22	0,47	20,22	0,47	0
9	Đất lâm nghiệp	2.735,05	63,59	2.710,43	63,02	-24,62
10	Đất cây xanh cách ly	1,48	0,03	1,48	0,03	0
11	Mặt nước	347,60	8,08	343,49	7,99	-4,11