

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 Sân bay, 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 3897/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực Sân bay, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh; Quyết định số 3088/QĐ-UBND ngày 24/10/2022 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Sân bay, Khu kinh tế Vân Đồn;

Căn cứ Quyết định số 04/QĐ-BQLKKT ngày 13/01/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh phê duyệt Điều chỉnh cục bộ hướng tuyến đường điện 110kV Cộng Hòa - Vân Đồn 2 tại Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Sân bay, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Văn bản số 3261/UBND-XD&MT ngày 13/9/2025 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 3);

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 181/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 Sân bay, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý và Phát triển hạ tầng tại Tờ trình số 67/TTr-PTHT ngày 22/6/2026; Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Phiếu trình số 188/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 Sân bay, 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:

- Phạm vi, quy mô nghiên cứu: Toàn bộ ranh giới theo quy hoạch đã được phê duyệt khoảng 5.166 ha (theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Sân bay, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3897/QĐ-UBND ngày 09/10/2020).

- Phạm vi điều chỉnh cục bộ: Điều chỉnh mở rộng quy hoạch cảng Trảng Hương; chuyển đổi chức năng khu Trung tâm hành chính (định hướng tại quyết định số 3897/QĐ-UBND ngày 09/10/2020) sang phát triển đô thị dịch vụ, thương mại và hạ tầng xã hội; bổ sung quỹ đất hạ tầng kỹ thuật để mở rộng Nhà máy nước Khe Mai; cập nhật, chính xác hóa ranh giới các khu dân cư hiện trạng; bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội; đồng thời điều chỉnh phân kỳ phát triển khu công nghiệp phía Đông Bắc Sân bay phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh.

- Các nội dung khác giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Sân bay, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3897/QĐ-UBND ngày 09/10/2020.

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

- 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 3897/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của UBND tỉnh.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển: Cơ bản giữ nguyên theo Quyết định số 3897/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của UBND tỉnh.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

- Nội dung điều chỉnh số 1: Điều chỉnh một phần từ đất cây xanh cảnh quan, kho bãi, mặt nước sang chức năng đất hạ tầng kỹ thuật, cảng; đồng thời điều chỉnh một phần đất cây xanh cảnh quan sang đất kho bãi. Diện tích khoảng 38,09 ha.

- Nội dung điều chỉnh số 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) bao gồm các chức năng đất trụ sở cơ quan, hành chính, cây xanh đô thị, công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở, giao thông sang đất thương mại, dịch vụ và đất cây xanh đô thị. Diện tích khoảng 38,75 ha.

- Nội dung điều chỉnh số 3: Điều chỉnh liên quan tới hạ tầng 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 một phần từ đất rừng sản xuất sang đất hạ tầng kỹ thuật nhằm đầu tư mở rộng Nhà máy nước Khe Mai nâng công suất lên 10.000m³/ngđ. Diện tích khoảng 0,56 ha.

+ Bổ sung thêm tuyến ống truyền dẫn D560 từ NMN Khe Mai chạy theo tuyến đường gom cao tốc và đường rẽ vào khu phức hợp 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, tỉnh Quảng Ninh.

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

- Nội dung điều chỉnh số 4: Điều chỉnh chính xác hóa một số ô đất có dân cư sinh sống ổn định; diện tích khoảng 3,8 ha. Cụ thể tại các vị trí:

+ Vị trí 4.1: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất khoảng 0,41 ha đất nhóm nhà ở mới sang đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo.

+ Vị trí 4.2: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất khoảng 0,64 ha đất nhóm nhà ở mới sang đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo; đồng thời điều chỉnh vị trí khoảng 0,27 ha đất cây xanh đơn vị ở và khoảng 0,17 ha đất công cộng đơn vị ở sang phía Đông.

+ Vị trí 4.3: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất khoảng 1,23 ha đất nhóm nhà ở mới sang đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo.

+ Vị trí 4.4: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất khoảng 0,34 ha đất nhóm nhà ở mới, khoảng 0,49 ha đất nhóm nhà ở cao tầng, chung cư và 0,08 ha đất giao thông sang đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo.

- Nội dung điều chỉnh số 5: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất khoảng 39,07 ha đất rừng phía Bắc khu vực Sân bay sang đất đơn vị ở mới nhằm bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội.

- Nội dung điều chỉnh số 6: Điều chỉnh phân kỳ thực hiện đất quy hoạch khu công nghiệp tại 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.

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 khác giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Sân bay, Khu kinh tế Vân Đồn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3897/QĐ-UBND ngày 09/10/2020.

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 Sân bay, 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 quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng, quản lý lưu trữ hồ sơ đảm bảo 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 với Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh với 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 Sân bay, 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 3897/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Sân bay, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh; thay thế nội dung tại 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.

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	Hạng mục đất	QHPK được duyệt 2020		Điều chỉnh cục bộ		Thay đổi (tăng/giảm) (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
	Tổng khu quy hoạch (A+B)	5166,00	100,00	5.166,00	100,00	0
A	Đất xây dựng đô thị	2898,20	56,10	2.970,13	57,49	71,93
I	Đất dân dụng	994,70	19,30	1.025,71	19,86	31,01
1	Đất đơn vị ở	527,80	10,20	566,31	10,96	38,51
	- Đất khu dân cư hiện trạng	165,30	3,20	168,64	3,26	3,34
	- Đất đơn vị ở mới	362,50	7,00	397,67	7,70	35,17
	+ Đất nhóm nhà ở mới	285,50	5,50	321,46	6,22	35,96
	+ Đất công cộng đơn vị ở	12,70	0,20	11,91	0,23	-0,79
	+ Đất y tế	1,60	0,03	1,60	0,03	0
	+ Đất trường học	30,10	0,60	30,10	0,58	0
	+ Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	32,70	0,60	32,70	0,63	0
2	Đất công cộng đô thị	54,30	1,10	53,01	1,03	-1,29
	+ Đất y tế	6,80	0,10	6,80	0,13	0
	+ Trường THPT	8,60	0,20	8,60	0,17	0
	+ Đất công cộng đô thị	38,80	0,80	37,51	0,73	-1,29
3	Đất cây xanh công viên, TDTT	87,40	1,70	85,39	1,65	-2,01
4	Đất giao thông đô thị	325,20	6,30	321,00	6,21	-4,20
II	Đất ngoài dân dụng	1903,50	36,80	1.944,42	37,64	40,92
1	Đất trụ sở cơ quan, hành chính	41,90	0,80	18,37	0,36	-23,53
2	Đất hỗn hợp (thương mại, văn phòng, du lịch,...)	175,00	3,40	175,00	3,39	0
3	Đất thương mại, dịch vụ	95,40	1,80	127,14	2,46	31,74
4	Đất du lịch, khách sạn	136,60	2,60	136,60	2,64	0
5	Đất Resort	85,80	1,70	85,80	1,66	0
6	Đất công nghiệp, công nghiệp công nghệ cao	676,10	13,10	676,10	13,09	0
7	Đất cụm công nghiệp	53,70	1,00	53,70	1,04	0
8	Đất kho bãi	15,30	0,30	11,15	0,22	-4,15
9	Đất đào tạo	50,30	1,00	50,30	0,97	0
10	Đất giao thông chính đô thị và liên khu	308,80	6,00	308,80	5,98	0
11	Đất giao thông đối ngoại	184,90	3,60	184,90	3,58	0
12	Đất an ninh quốc phòng	33,90	0,70	33,90	0,66	0
13	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	45,80	0,90	82,66	1,60	36,86
B	Đất khác (cây xanh, mặt nước, nông- lâm nghiệp,...)	2267,80	43,90	2.195,87	42,51	-71,93

Stt	Hạng mục đất	QHPK được duyệt 2020		Điều chỉnh cục bộ		Thay đổi (tăng/giảm) (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất cây xanh cách ly	59,20	1,10	59,20	1,15	0
2	Đất cây xanh chuyên đề, cây xanh cảnh quan	161,70	3,10	157,03	3,04	-4,67
3	Đất nghĩa trang	13,90	0,30	13,90	0,27	0,00
5	Đất nông, lâm nghiệp	1510,90	29,20	1.471,12	28,48	-39,78
6	Đất dự trữ phát triển, chưa sử dụng	160,70	3,10	160,70	3,11	0
7	Mặt nước	361,40	7,00	333,92	6,46	-27,48