

Số: 3507/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 16 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hạ Long
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;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 17/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/2/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040;

Căn cứ 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD); Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật (QCVN 07-2023/BXD);

Căn cứ Thông báo số 170/TB-VPCP ngày 10/4/2025 “V/v Thông báo Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Hòa Bình tại buổi làm việc với Ban Thường vụ tỉnh ủy Quảng Ninh”;

Căn cứ Thông báo số 1565-TB/TU ngày 05/5/2025 của Tỉnh ủy “Về chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040”; Công văn số 392-CV/ĐU ngày 06/5/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Tỉnh “V/v thực hiện Thông báo số 1565-TB/TU ngày 05/5/2025 và Thông báo số 1567 ngày 05/5/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy”; Thông báo số 1567-TB/TU

ngày 06/5/2025 của Tỉnh ủy “Về chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch Phân khu 7, thành phố Hạ Long”; Kết luận số 1199-KL/TU ngày 22/02/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2025; Kết luận số 1206-KL/TU ngày 08/4/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về tình hình, kết quả công tác Quý I và một số nhiệm vụ trọng tâm Quý II năm 2025; Nghị quyết số 237/NQ-HĐND ngày 06/12/2024 của HĐND tỉnh về nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2025; Nghị quyết số 259/NQ-HĐND ngày 26/02/2025 của HĐND tỉnh về bổ sung nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 với mục tiêu tăng trưởng đạt 14% trở lên;

Căn cứ ý kiến tham gia của các bộ, ngành tại văn bản: số 4850/BXD-QHKT ngày 11/6/2025, số 8226/BXD-QHKT ngày 12/8/2025 của Bộ Xây dựng; số 4989/BNMT-KHTC ngày 31/7/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; số 5439 /BCT-KHTC ngày 22/7/2025 của Bộ Công Thương; số 3889/BVHTTDL-KHTC ngày 05/8/2025 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch; số 4646/BQP-TM ngày 24/7/2025 của Bộ Quốc phòng; Biên bản lấy ý kiến các tổ chức có liên quan trên địa bàn thành phố Hạ Long (trước sắp xếp) và cộng đồng dân cư có liên quan khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch; Báo cáo thẩm định số 3902/BC-SXD ngày 04/7/2025 của Sở Xây dựng;

Căn cứ văn bản của UBND tỉnh: Văn bản số 1114/UBND-XD&MT ngày 17/4/2025 của UBND tỉnh “V/v thực hiện lập hồ sơ, trình phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hạ Long”; số 1156/UBND-XD&MT ngày 21/4/2025 “V/v tổ chức lập điều chỉnh các Quy hoạch Phân khu có liên quan song song quá trình triển khai Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040”; số 1385/UBND-XD&MT ngày 08/5/2025 “V/v thực hiện lập, trình duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 và các đồ án quy hoạch Phân khu liên quan (Phân khu 6, Phân khu 7)”; số 1892/UBND-XD&MT ngày 17/6/2025 “V/v tiếp thu ý kiến của Bộ Xây dựng để rà soát, hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040”; số 1696/QĐ-UBND ngày 02/6/2025 “Về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 7 thuộc phường: Hà Khẩu, Việt Hưng, Đại Yên, thành phố Hạ Long”; số 2353/UBND-XD&MT ngày 10/7/2025 “V/v xin ý kiến tham gia Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040”; số 2358/UBND-XD&MT ngày 10/7/2025 “V/v xin ý kiến tham gia Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040”; số 2612/UBND-XD&MT ngày 30/7/2025 “V/v triển khai thực hiện các nội dung trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch tỉnh Quảng Ninh”; số 2884/UBND-XD&MT ngày 19/8/2025 của UBND tỉnh “V/v ban hành Danh mục Đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh năm 2025 (đợt 2)”;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I tại Tờ trình số 231/TTr-BKVI ngày 10/9/2025; Báo cáo thẩm định số 6026/BC-SXD ngày 10/9/2025 của Sở Xây dựng và ý kiến thống nhất của các thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 với những nội dung chính sau:

1. Điều chỉnh tại Phân khu 6:

(1) Điều chỉnh khoảng 1,5 ha đất hỗn hợp có ở phía Đông hồ điều hòa giữa Bán đảo 1 và Bán đảo 2, khu đô thị Hùng Thắng thành đất cơ quan (ký hiệu 1 tại Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tại các khu vực điều chỉnh cục bộ).

(2) Điều chỉnh khoảng 1,7 ha đất hỗn hợp có ở phía Đông trường quốc tế Singapore thành đất hỗn hợp không ở (ký hiệu 2 tại Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tại các khu vực điều chỉnh cục bộ).

(3) Điều chỉnh khoảng 11 ha đất hỗn hợp có ở tại khu vực đồi phía Tây khách sạn Hoàng Gia thuộc khu phố 5A, phường Bãi Cháy thành đất hỗn hợp không ở (ký hiệu 3 tại Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tại các khu vực điều chỉnh cục bộ).

(4) Điều chỉnh 03 ô đất (tổng diện tích khoảng 1,5 ha) hai bên đường Hoàng Quốc Việt từ đất hỗn hợp không ở thành đất hỗn hợp có ở (03 ô đất ký hiệu 4.1 đến 4.3 tại Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tại các khu vực điều chỉnh cục bộ).

(5) Điều chỉnh giai đoạn thực hiện ô đất hỗn hợp không ở (diện tích khoảng 12,6 ha) phía Nam dự án Công viên Đại Dương Hạ Long từ giai đoạn dài hạn đến năm 2040 thành giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030 (ký hiệu 6 tại Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tại các khu vực điều chỉnh cục bộ).

2. Điều chỉnh tại Phân khu 7:

(1) Điều chỉnh khoảng 723,5 ha đất cây xanh chuyên dụng tại tiểu khu 7.2 và một số quỹ đất hỗn hợp không ở (khoảng 9,3 ha), thương mại dịch vụ (khoảng 0,3 ha), công cộng đô thị (khoảng 1,3 ha) phía Bắc Quốc lộ 18 tại tiểu khu 7.3 thành đất cây xanh công cộng.

(2) Điều chỉnh khoảng 21,8 ha đất du lịch và cây xanh chuyên dụng phía Bắc thành đất đơn vị ở hiện trạng.

(3) Điều chỉnh khoảng 35,6 ha đất cây xanh chuyên dụng phía Nam thành đất rừng đặc dụng.

3. Điều chỉnh về hạ tầng kỹ thuật:

- Bổ sung định hướng quy hoạch cao độ nền nhằm tăng khả năng tiếp cận, tạo cảnh quan xây dựng các chức năng tại Bản đồ định hướng quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa cho khu cây xanh công cộng (công viên) nêu tại Điểm 2, Điều 1.

- Bổ sung ranh giới khu vực nghiên cứu phát triển dự án điện gió Quảng Ninh 1 tại 02 vị trí:

+ Vị trí 1: Khu vực rừng sản xuất thuộc xã Đồng Lâm và một phần thuộc

các xã Tân Dân, Đồng Sơn (nay thuộc các phường Hoàn Bồ, xã Quảng La, xã Lương Minh). Diện tích khoảng 2.663 ha.

+ Vị trí 2: Khu vực rừng sản xuất thuộc xã Đồng Lâm và một phần thuộc xã Sơn Dương (nay là các phường Hoàn Bồ, xã Thống Nhất). Diện tích khoảng 1.082 ha.

(Chi tiết tại phụ lục kèm theo quyết định này)

Điều 2. Sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 như sau:

1. Sửa đổi điểm b khoản 4 Điều 1 như sau:

“- Khu vực nội thành:

+ Đến năm 2030: Đất xây dựng đô thị khoảng 13.440 ha, trong đó đất dân dụng bình quân toàn đô thị khoảng 6.250 ha (chỉ tiêu khoảng 100 m²/người), đất ngoài dân dụng khoảng 7.190 ha;

+ Đến năm 2040: Đất xây dựng đô thị khoảng 18.040 ha, trong đó đất dân dụng bình quân toàn đô thị khoảng 7.700 ha (chỉ tiêu khoảng 96,2 m²/người); đất ngoài dân dụng khoảng 10.340 ha;”

2. Sửa đổi điểm b khoản 6 Điều 1 như sau:

“- Khu PK7 thuộc các phường: Hà Khẩu, Việt Hưng, Đại Yên (nay là các phường Việt Hưng và Tuần Châu).

+ Tính chất: Khu dân cư gắn với vùng đồi núi, công viên công cộng cấp vùng, du lịch. Diện tích tự nhiên khoảng 1.115 ha; đất xây dựng khoảng 1.010 ha...”

+ San gạt địa hình phù hợp, tạo không gian phát triển đô thị, dịch vụ du lịch tại các khu vực đồi, rừng hiện trạng; từng bước chuyển đổi đất rừng sản xuất thành công viên công cộng tạo không gian xanh, cảnh quan đô thị....”

3. Sửa đổi điểm a khoản 8 Điều 1 như sau:

“- Đất xây dựng đô thị khoảng 18.040 ha chiếm khoảng 40,3% diện tích đất tự nhiên; trong đó đất dân dụng khoảng 7.700 ha bao gồm: đất đơn vị ở khoảng 5.250 ha;....

- Đất ngoài dân dụng khoảng: 10.340 ha;

- Đất khác: khoảng 26.699 ha.”

4. Bổ sung vào điểm b khoản 10 điều 1 như sau:

“Lộ giới, hướng tuyến, chi tiết mặt cắt (quy mô, bố trí, cấu tạo) phân các tuyến giao thông trong Quy hoạch chung mang tính định hướng và 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”.

5. Bổ sung vào điểm đ khoản 10 điều 1 như sau:

“-... và xây dựng mới các trạm biến áp tại khu vực phát triển mới (220KV Quảng Ninh 1, 220KV Hạ Long...”

“- Mạng lưới cao thế:

+ Lưới 220KV: Xây dựng mới tuyến 220 KV Nhiệt điện Quảng Ninh – Hạ Long chiều dài 14 km lộ kép và tuyến đường dây 220KV giải phóng công suất Nhà máy điện gió Quảng Ninh 1.”

6. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I

- Chịu trách nhiệm toàn diện về nội dung, số liệu và bản vẽ trình duyệt theo quy định.

- Sau khi Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt: chủ trì tổ chức triển khai cắm mốc theo quy định pháp luật về quy hoạch; phối hợp cùng UBND các xã, phường liên quan tổ chức công bố công khai, lưu trữ hồ sơ quy hoạch, tổ chức triển khai các danh mục quy hoạch đã được UBND tỉnh ban hành, giao thực hiện.

2. Sở Xây dựng rà soát các quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng các quy định chuyển tiếp liên quan công tác quản lý về quy hoạch, xây dựng khi thực hiện mô hình chính quyền hai cấp; tham mưu, đề xuất UBND tỉnh chỉ đạo giải quyết các nội dung thuộc thẩm quyền; thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch, xây dựng theo quy định.

3. Các sở, ban, ngành liên quan có trách nhiệm quản lý chuyên ngành theo quy hoạch được duyệt, chủ động rà soát các quy hoạch, kế hoạch ngành liên quan để điều chỉnh đảm bảo đồng bộ, thống nhất, thuận lợi trong quá trình cụ thể hóa quy hoạch này; phối hợp, triển khai các thủ tục đầu tư các dự án tại khu vực theo quy hoạch đảm bảo quy định hiện hành.

4. UBND các xã, phường: Bãi Cháy, Việt Hưng, Tuần Châu, Hoàn Kiếm, Thống Nhất, Lương Minh, Quảng La căn cứ quy định hiện hành, chủ trì phối hợp cùng Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I, các đơn vị liên quan công bố công khai, lưu trữ hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt; rà soát các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết thuộc trách nhiệm để triển khai lập điều chỉnh các quy hoạch theo quy định đảm bảo đồng bộ; thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định, tuân thủ quy hoạch được duyệt; triển khai thực hiện các nội dung Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt theo quy định.

Điều 4. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung một phần Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ “Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040” và có hiệu lực từ ngày ký ban hành”.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hoá và Thể thao, Du lịch, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực II, Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư, Chủ tịch UBND các xã, phường: Bãi Cháy, Việt Hưng, Tuần Châu, Hoàn Kiếm, Thống Nhất, Lương Minh, Quảng La; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng (b/c);
 - TTTU, TT HĐND tỉnh (b/c);
 - CT, các PCT UBND tỉnh;
 - Như Điều 2,3,4 (thực hiện);
 - V0-4, CVNCTH;
 - Lưu: VT, QH2
- QĐ-09.02 -5b

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

Vũ Văn Diện

Phụ lục

Bảng tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất thành phố Hạ Long đến năm 2040 sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung

(Kèm theo Quyết định số 3507/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh)

STT	Hạng mục	QHC 2023 (ha)	ĐCCB 2025 (ha)	Tăng /giảm (ha)
I	Tổng đất tự nhiên khu vực các đơn vị hành chính	107.093	107.093,0	-
1.1	Đất xây dựng đô thị (1.1+1.2)	18.900	19.636,4	736,4
1.1	Đất dân dụng	7.848	7.865,3	17,3
1.1.1	Đất đơn vị ở	5.228	5.246,6	18,6
-	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang, đô thị hóa	3.494	3.515,8	21,8
-	Đất đơn vị ở hỗn hợp hiện trạng, dự án đang triển khai	55	55,0	-
-	Đất đơn vị ở dự án đang triển khai	591	591,0	-
-	Đất đơn vị ở đô thị mới	951	951,0	-
-	Đất đơn vị ở đô thị mới (25-30% trong đất hỗn hợp có ở)	118	114,8	(3,2)
1.1.2	Đất công cộng đô thị	376	374,7	(1,3)
1.1.3	Đất cây xanh công cộng	639	639,0	-
1.1.4	Đất giao thông đô thị	1.624	1.624,0	-
1.2	Đất ngoài dân dụng	11.052	11.771,1	719,1
1.2.1	Đất khu dân cư nông thôn	886	886,0	-
	Đất làng xóm hiện trạng		-	-
	Đất làng xóm phát triển mới		-	-
	Đất ở mới trong đất hỗn hợp		-	-
1.2.2	Đất trụ sở, cơ quan	65	66,5	1,5
1.2.3	Đất công cộng (cấp vùng)	287	287,0	-
-	Đất y tế	13	13,0	-
-	Đất công cộng	72	72,0	-
-	Đất trung tâm thể dục thể thao	202	202,0	-
1.2.4	Đất cây xanh công cộng cấp vùng	105	837,6	732,6
1.2.5	Đất hỗn hợp (ở, TM, DV, VP)	420	410,5	(9,5)
1.2.6	Đất hỗn hợp không ở (TM, DV, VP)	1.204	1.205,9	1,9
1.2.7	Đất thương mại dịch vụ	225	224,7	(0,3)
1.2.8	Đất du lịch	1.392	1.384,9	(7,1)
1.2.9	Đất sản xuất công nghiệp	1.943	1.943,0	-
1.2.10	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	40	40,0	-

STT	Hạng mục	QHC 2023 (ha)	ĐCCB 2025 (ha)	Tăng /giảm (ha)
1.2.11	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	621	621,0	-
1.2.12	Đất giao thông đối ngoại	1.089	1.089,0	-
1.2.13	Đất giao thông ngoài khu dân dụng	521	521,0	-
1.2.14	Đất cây xanh chuyên đề	1.697	1.697,0	-
1.2.15	Đất cây xanh cách ly	475	475,0	-
1.2.16	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	65,1	65,1	-
I.2	Đất khác	88.193	87.456,6	(736,4)
1.2.1	Đất dự trữ phát triển	911	911,0	-
1.2.2	Đất quốc phòng	1.814	1.814,0	-
1.2.3	Đất an ninh	832	832,0	-
1.2.4	Đất nghĩa trang	339	339,0	-
1.2.5	Đất lâm nghiệp, đồi núi	74.872	74.135,6	(736,4)
-	<i>Đất rừng sản xuất</i>	37.486	37.486,0	-
-	<i>Đất rừng đặc dụng</i>	16.367	16.402,6	35,6
-	<i>Đất rừng phòng hộ</i>	17.762	17.762,0	-
-	<i>Đất cây xanh chuyên dụng</i>	3.258	2.486,0	(772,0)
1.2.6	Đất cây xanh cảnh quan, đồi núi, bãi tắm	1.113	1.113,0	-
1.2.7	Đất nông nghiệp	2.326	2.326,0	-
1.2.8	Sông suối, mặt nước	5.124	5.124,0	-
1.2.9	Đất chưa sử dụng và các loại đất khác (nuôi trồng thủy sản, đất chưa sử dụng, đất thủy lợi)	863	863,0	-
II	Diện tích các đảo thuộc vịnh Hạ Long	5039	5.039	-