Xây nhà cấp 4 có phải xin giấy phép xây dựng không?

(GPLaw) - *Hiện nay, nhu cầu xây dựng nhà cấp 4 ngày càng phổ biến, đặc biệt ở các khu vực nông thôn. Tuy nhiên, nhiều người vẫn băn khoăn không biết liệu việc xây nhà cấp 4 có cần xin giấy phép xây dựng hay không và các quy trình thủ tục liên quan như thế nào. Bài viết này sẽ cung cấp thông tin pháp lý chính xác và cập nhật nhất về vấn đề này.*

Nhà cấp 4 có cần xin giấy phép xây dựng hay không phụ thuộc vào vị trí xây dựng và các quy định liên quan. Đối với các trường hợp cần xin giấy phép, việc tuân thủ đúng điều kiện, chuẩn bị hồ sơ đầy đủ, và thực hiện thủ tục đúng quy trình sẽ giúp quá trình xây dựng diễn ra thuận lợi và tránh các rủi ro pháp lý.

Nhà cấp 4 có cần xin giấy phép xây dựng không?

Căn cứ theo quy định tại khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020 và khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014, nhà cấp 4 sẽ cần xin giấy phép xây dựng trong các trường hợp sau:

1. Nhà cấp 4 tại khu vực đô thị

Trừ trường hợp nhà cấp 4 thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.

2. Nhà cấp 4 tại khu vực nông thôn nhưng thuộc khu vực quy hoạch

Nếu nhà cấp 4 được xây dựng tại khu vực có quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chủ đầu tư phải xin giấy phép xây dựng.

3. Nhà cấp 4 tại khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa

Dù ở nông thôn hay đô thị, các công trình thuộc khu bảo tồn hoặc khu di tích đều phải xin giấy phép xây dựng trước khi khởi công.

Lưu ý: Nếu nhà cấp 4 được xây dựng tại khu vực nông thôn, không thuộc khu bảo tồn, khu di tích hoặc khu vực có quy hoạch, thì chủ đầu tư không cần xin giấy phép xây dựng.

Điều kiện xin giấy phép xây dựng nhà cấp 4

Để được cấp giấy phép xây dựng nhà cấp 4, bạn cần đảm bảo các điều kiện sau:

1. Phù hợp quy hoạch xây dựng

Thửa đất xây dựng phải nằm trong khu vực có quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và chưa có quyết định thu hồi đất.

2. Đáp ứng quy mô công trình

Quy mô và thời hạn tồn tại của công trình phải phù hợp với quy định của UBND cấp tỉnh tại khu vực xây dựng.

3. An toàn công trình và môi trường xung quanh

Việc xây dựng phải đảm bảo không gây ảnh hưởng đến các công trình liền kề và môi trường.

4. Có bản vẽ thiết kế xây dựng

Thiết kế nhà cấp 4 phải được lập theo đúng quy định pháp luật và đáp ứng các tiêu chuẩn an toàn, phòng cháy chữa cháy (nếu cần).

Hồ sơ xin giấy phép xây dựng nhà cấp 4

Theo Điều 46 Nghị định 15/2021/NĐ-CP, hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng nhà cấp 4 bao gồm:

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo mẫu số 01.

2. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, như Sổ đỏ hoặc Sổ hồng.

3. Bản vẽ thiết kế xây dựng gồm:

- Bản vẽ mặt bằng công trình, các tầng, các mặt đứng, và mặt cắt chính.

- Bản vẽ mặt bằng móng và sơ đồ hệ thống kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước).

- Cam kết an toàn với công trình liền kề (nếu có).

4. Tài liệu liên quan đến phòng cháy, chữa cháy (nếu có yêu cầu).

Số lượng hồ sơ: 02 bộ.

Thủ tục xin giấy phép xây dựng

Thủ tục xin giấy phép xây dựng nhà cấp 4 gồm các bước sau:

1. Nộp hồ sơ

Chủ đầu tư nộp tại Bộ phận một cửa hoặc trực tiếp tại UBND cấp huyện/quận.

2. Tiếp nhận hồ sơ

Cơ quan tiếp nhận kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ.

Nếu đầy đủ, cơ quan sẽ cấp giấy biên nhận; nếu chưa, sẽ hướng dẫn bổ sung.

3. Giải quyết yêu cầu

Cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết trong vòng **15 ngày làm việc** kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ. Trường hợp cần thời gian xem xét thêm, thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày hết hạn.

4. Trả kết quả

Chủ đầu tư nhận giấy phép xây dựng hoặc thông báo lý do từ chối (nếu có).

Nhà cấp 4 có cần xin giấy phép xây dựng hay không phụ thuộc vào vị trí xây dựng và các quy định liên quan. Đối với các trường hợp cần xin giấy phép, việc tuân thủ đúng điều kiện, chuẩn bị hồ sơ đầy đủ, và thực hiện thủ tục đúng quy trình sẽ giúp quá trình xây dựng diễn ra thuận lợi và tránh các rủi ro pháp lý.