

اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي

الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٢١٣) ق/أ/ع/٣٩ وتاريخ ١٤/١٠/١٤٣٩ هـ
والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٥٦) وتاريخ ٠٣/٠٣/١٤٤١ هـ
والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٠٠٠٠٤) وتاريخ ٠٨/٠١/١٤٤٣ هـ

المحتويات

الرقم	الفصل	الصفحة
١	الفصل الأول: التعريفات	١
٢	الفصل الثاني: هدف ونطاق تطبيق الكود	٣
٣	الفصل الثالث: مهام الجهات ذات العلاقة وإصدار تراخيص أعمال البناء	٤
٤	الفصل الرابع: شهادة الإشغال	٦
٥	الفصل الخامس: التفشيح والمراقبة والمتابعة	٧
٦	الفصل السادس: تحديث كود البناء وتطويره وإعادة إصداره	٧
٧	الفصل السابع: أحكام عامة	٨
٨	ملحق مراحل تطبيق الكود	٩

الفصل الأول: التعريفات

المادة الأولى:

يقصد بالكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذه اللائحة المعاني المبينة أمامها ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

الوزارة: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الوزير: وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الجهاز البلدي: الأمانة أو البلدية.

الهيئة: الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

اللجنة الوطنية: اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي.

الجهة المختصة بالوزارة: الوحدة المركزية لكود البناء السعودي بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الكود: كود البناء السعودي، وهو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من لوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.

المتطلبات: تفاصيل التصميم وطرق التنفيذ والتشييد وتحديد المواصفات القياسية، وتعد الأساس والمرجع في تطبيق الكود.

الاشتراطات: إجراءات وضوابط تراخيص البناء وإعداد المخططات الهندسية ومتطلباتها للمباني والمنشآت، وتعد جزءاً لا يتجزأ من المتطلبات.

النظام: نظام تطبيق كود البناء السعودي.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي.

لائحة تصنيف المخالفات: لائحة تصنيف مخالفات الكود وتحديد العقوبات المقررة لكل مخالفة.

لجنة النظر: لجنة النظر في مخالفات كود البناء السعودي.

البناء/المبنى: ما يشيد معمارياً ويجهز للاستخدام والإشغال، وورد له تصنيف في الكود.

المصمم المعتمد: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الجهة المعنية، الذي يتعاقد معه المالك لعمل الدراسات والتصاميم بما يلبي احتياجاته وطلباته وفق الكود.

المصمم المشرف: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الجهة المعنية بممارسة أعمال الإشراف، الذي يتعاقد معه المالك كمصمم مسؤول للقيام بالإشراف على التنفيذ وفق التراخيص والمخططات المعتمدة.

المنفذ (المقاول): الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الجهة المعنية بممارسة أنشطة أعمال البناء، التي يتعاقد معه المالك لتنفيذ البناء أو التركيب أو التشغيل أو الصيانة وفق الكود.

العيب الخفي: أي عيب في الأعمال الإنشائية أو عناصرها الواقية والتي تضعف من قوة وثبات أو استقرار المبنى أو أي عيب يرجع إلى أخطاء أو أعطال أو قصور في التصميم أو المواد أو الموقع أو الإنشاء، على أن يكون هذا العيب لم يكتشف في تاريخ إصدار شهادة الإشغال.

التفتيش: فحص منتج أو تصميم منتج، أو إجراء، أو إنشاءات وتحديد مدى مطابقتها لمتطلبات الكود، أو متطلبات عامة بناءً على لائحة فنية أو مواصفة قياسية، ووفقاً لمتطلبات الكود.

جهة التفتيش: جهة "طرف ثالث" مقبولة لدى الهيئة ومرخصة للقيام بأعمال التفتيش وفق مجالات الكود.

المفتش: الشخص المرخص له والمعتمد من قبل الهيئة السعودية للمهندسين للقيام بأعمال التفتيش على المباني وفق الكود.

الإشراف: متابعة ومراقبة مسؤولية من قبل مهندس محترف مسجل يمتلك المؤهلات اللازمة والخبرة ذات الصلة لأداء المسؤوليات المرتبطة بالتفتيش.

رخصة البناء: إذن مكتوب يصدره الجهاز البلدي، وفق أحكام نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.

شهادة الإشغال: إذن بإشغال المبنى يصدره الجهاز البلدي بعد التأكد من مطابقة المبنى للكود.

رخصة الممارسة: تصريح مهني تصدره الجهة المعنية للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين لممارسة أعمال الدراسات والتصاميم، أو التنفيذ أو الإشراف، أو التفتيش، وفق الكود.

الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية المعنية وفقاً لاختصاصها بمراقبة تطبيق الكود. وهي: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ووزارة الداخلية (المديرية العامة للدفاع المدني)، ووزارة الطاقة، والهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

المخالفة: كل تجاوز متعمد أو غير متعمد للكود أو نظام تطبيقه أو لوائحه.

المخالف: كل شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بمخالفة الكود أو أي من أحكام نظام تطبيقه أو لوائحه.

المخالفة الخطرة: كل مخالفة للكود يترتب على عدم المبادرة بإزالتها أو تصحيحها تعريض الأرواح أو الممتلكات للخطر أو التسبب بشكل مباشر في الإضرار بصحة الإنسان أو البيئة.

الخدمات العامة: الكهرباء والهاتف والماء والصرف الصحي.

الفصل الثاني: هدف ونطاق تطبيق الكود

المادة الثانية:

يهدف الكود إلى وضع الحد الأدنى من المتطلبات والاشتراطات التي تحقق السلامة والصحة العامة من خلال متانة واستقرار وثبات المباني والمنشآت مع مراعاة الوصول الشامل وتوفير البيئة الصحية والإضاءة والتهوية الكافية، وترشيد المياه والطاقة وحماية الأرواح والممتلكات من أخطار الحريق والزلازل وغيرها من المخاطر المرتبطة بالمباني.

المادة الثالثة:

يتكون الكود من الآتي:

- (١) الاشتراطات الإدارية.
- (٢) المتطلبات والاشتراطات المعمارية.
- (٣) المتطلبات والاشتراطات الإنشائية.
- (٤) المتطلبات والاشتراطات الكهربائية.
- (٥) المتطلبات والاشتراطات الميكانيكية.
- (٦) متطلبات واشتراطات ترشيد الطاقة.
- (٧) المتطلبات والاشتراطات الصحية وترشيد المياه.
- (٨) متطلبات واشتراطات الحماية من الحريق.
- (٩) متطلبات واشتراطات مقاومة الزلازل.
- (١٠) متطلبات واشتراطات المباني القائمة والتاريخية.
- (١١) متطلبات واشتراطات المباني الخضراء.
- (١٢) متطلبات واشتراطات المباني السكنية.
- (١٣) المواصفات القياسية المرجعية.
- (١٤) أي متطلبات أو اشتراطات أخرى تصدرها اللجنة الوطنية.

المادة الرابعة:

تعتبر متطلبات واشتراطات الكود وحدة متكاملة واجبة التطبيق.

المادة الخامسة:

يطبق الكود ويحظر تطبيق أي كود آخر على جميع أعمال البناء والتشييد في القطاعين العام والخاص حسب تصنيف المباني، بما في ذلك تصميم البناء وتنفيذه وتشغيله وصيانته وتعديله، وعلى المباني القائمة في حالة ترميمها، أو تغيير استخدامها، أو توسعتها، أو تعديلها، أو هدمها، اعتباراً من تاريخ نفاذ النظام وفق التدرج الموضح في ملحق مراحل تطبيق الكود، وبنهاية مراحل التطبيق يطبق الكود على جميع أنواع البناء المصنفة فيه.

المادة السادسة:

تطبق متطلبات واشتراطات الكود المتعلقة بالعزل الحراري والمتعلقة بالوقاية والحماية من الحرائق على جميع أعمال البناء فور سريان النظام، دون النظر في مراحل التدرج المشار إليها في المادة الخامسة من اللائحة.

المادة السابعة:

يكون تطبيق متطلبات واشتراطات الكود على المباني القائمة حسب إمكانية التطبيق، بتقرير فني من مكتب هندسي معتمد يتضمن الحلول الهندسية الممكنة، ووفقاً للنظام.

الفصل الثالث: مهام الجهات ذات العلاقة وإصدار تراخيص أعمال البناء

المادة الثامنة:

دون الإخلال بحق الجهات ذات العلاقة في ممارسة مهامها واختصاصاتها وفقاً لأنظمتها، تتولى الوزارة والجهات البلدي فيما يتعلق بالكود على سبيل المثال المهام التالية:

- ١) إعداد التقارير المساحية اللازمة وفقاً لمتطلبات المخطط الإرشادي .
- ٢) إصدار تراخيص البناء والترميم والهدم والتعديل وغيرها.
- ٣) متابعة تطبيق الكود ومراقبته.
- ٤) متابعة أعمال التفتيش والاختبارات اللازمة أثناء تنفيذ أعمال البناء.
- ٥) إصدار شهادة الإشغال بعد إتمام البناء والتأكد من مطابقته للكود.
- ٦) الموافقة على إيصال الخدمات العامة الدائمة والمؤقتة.
- ٧) حفظ سجلات البناء والمراقبة والتفتيش والضبط والعقوبات.
- ٨) بناء قاعدة بيانات بالمكاتب الهندسية والمؤسسات والشركات المرخصة بمزاولة أعمال البناء والجهات المعتمدة لتدقيق المخططات والتفتيش على المباني.
- ٩) تعيين جهات التفتيش وفق اختصاصها في الكود.

المادة التاسعة:

دون الإخلال بحق الجهات ذات العلاقة في ممارسة مهامها واختصاصاتها وفقاً لأنظمتها، تتولى وزارة الداخلية (المديرية العامة للدفاع المدني) فيما يتعلق بالكود على سبيل المثال المهام التالية:

- ١) متابعة ومراقبة تطبيق الكود وضبط مخالفاته فيما يتعلق بمتطلبات الوقاية والحماية من الحرائق في كافة مراحل البناء وصيانتها وتشغيلها والتخزين.
- ٢) التنسيق مع الجهات المختصة للتأكد من حصول المكاتب الهندسية الاستشارية والمقاولين على التأهيل اللازم في مجال الوقاية والحماية من الحرائق لممارسة أعمال التصميم والإشراف والتنفيذ والتشغيل والصيانة.
- ٣) تعيين جهات التفتيش في مجال الوقاية والحماية من الحرائق.

المادة العاشرة:

دون الإخلال بحق الجهات ذات العلاقة في ممارسة مهماتها واختصاصاتها وفقاً لأنظمتها، تتولى وزارة الطاقة فيما يتعلق بالكود على سبيل المثال المهام التالية:

- (١) التنسيق مع الجهات المختصة لإعداد متطلبات تأهيل المكاتب الهندسية والفنية والمقاولين لممارسة الأعمال الكهربائية وترشيد الطاقة.
- (٢) متابعة ومراقبة تطبيق الكود وضبط مخالفاته فيما يتعلق بالأعمال الكهربائية وترشيد الطاقة التي تقع ضمن اختصاصاتها.
- (٣) تعيين جهات التفيتيش في مجال الأعمال الكهربائية وترشيد الطاقة.

المادة الحادية عشرة:

دون الإخلال بحق الجهات ذات العلاقة في ممارسة مهماتها واختصاصاتها وفقاً لأنظمتها، تتولى الهيئة فيما يتعلق بالكود على سبيل المثال المهام التالية:

- (١) قبول جهات تقويم المطابقة ومن ضمنها جهات التفيتيش ضمن أعمال الكود في مجال أو مجالات محددة من قبل الهيئة وفقاً للأحكام الصادرة عنها.
- (٢) تحديث المواصفات القياسية المرجعية للكود وفق ما تصدره من مواصفات قياسية ولوائح فنية.

المادة الثانية عشرة:

تتولى الجهة المختصة بالوزارة مهمة التنسيق لإتمام الربط الآلي بين منصة بلدي والجهات الأخرى ذات العلاقة لإنجاز مهامها التخصصية المتعلقة بتطبيق الكود.

المادة الثالثة عشرة:

مع مراعاة نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية لا يتم إصدار رخصة بناء أو ترميم أو تعديل أو هدم أو تغيير استخدام أو توسعة أو أي ترخيص آخر مماثل إلا بعد التحقق من مطابقة الوثائق والمخططات للكود وإجازتها.

المادة الرابعة عشرة:

يتعهد طالب الرخصة بالالتزام بالكود، وأن يسند أعمال التصميم والإشراف والتنفيذ إلى متخصصين يحملون رخص ممارسة مهنية صادرة من الجهة المعنية، وأن يقدم العقود المبرمة معهم موضحاً بها عناوينهم ووسائل التواصل معهم على أن ينص في تلك العقود صراحة على التزام الممارسين بتنفيذ الأعمال الموكلة إليهم وفق الكود. ويلتزم طالب الرخصة بتحديد عنوانه ووسائل التواصل معه وتحديثها حال تغييرها، ويعد إشعاره عبرها صحيحاً.

المادة الخامسة عشرة:

للمالك والمصمم المعتمد والمصمم المشرف والمنفذ التواصل مع الجهاز البلدي حال وجود خلاف حول تطبيق الكود أو تفسير بنوده. وعليهم الإبلاغ عن أي مخالفة يرتكبها أحد الأطراف. ولهم التواصل مع الجهاز البلدي أو مع الجهة المختصة بالوزارة حال وجود اقتراحات من شأنها تطوير أو تحسين الكود.

الفصل الرابع: شهادة الإشغال

المادة السادسة عشرة:

لا يجوز إشغال البناء إلا بعد الحصول على شهادة إشغال من الجهاز البلدي حسب تصنيف الإشغال الوارد في كود البناء السعودي العام (SBC 201).

المادة السابعة عشرة:

مع مراعاة نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية، يتقدم صاحب الرخصة للجهاز البلدي بعد إتمامه البناء بطلب إصدار شهادة الإشغال ويرفق بطلبه التراخيص والمتطلبات اللازمة، واعتمادات أعمال التفتيش النهائية والاختبارات، والمخططات حسب التنفيذ.

المادة الثامنة عشرة:

يجب البت في طلب إصدار شهادة الإشغال بعد التحقق من تطبيق متطلبات واشتراطات الكود خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب. وفي حال رفض الطلب يبلغ طالب الشهادة بأسباب الرفض بطرق الإبلاغ المتبعة نظاماً. ويلزم تضمين شهادة الإشغال البيانات التالية:

- رقم وتاريخ رخصة البناء.
- اسم وعنوان صاحب المبنى.
- عنوان المبنى وإحداثياته ووصفه وتصنيفه.
- اسم الجهاز البلدي.
- نوع الاستخدام والإشغال.
- توفر أنظمة الوقاية والحماية من الحريق من عدمه.
- اسم صاحب الصلاحية وتوقيعه.

المادة التاسعة عشرة:

للجهاز البلدي إصدار شهادة إشغال مؤقتة لا تتجاوز مدتها مائة وثمانين يوماً قابلة للتجديد للمباني والمنشآت المؤقتة والموسمية والمهرجانات والفعاليات وسكن العمال في المشاريع الكبيرة عند الحاجة أثناء فترة التنفيذ بشرط أن يتحقق بأن الإشغال سيتم بشكل آمن، ووفقاً للكود.

المادة العشرون:

مع عدم الإخلال بالأنظمة واللوائح المعمول بها يجوز للجهاز البلدي والجهات ذات العلاقة طلب فصل الخدمات العامة عند الحاجة لإزالة خطر مباشر على الأرواح أو الممتلكات، ويشعر المالك أو شاغل المبنى بقرار الفصل. ولا يجوز إعادة الخدمة إلا بعد زوال سبب الفصل.

الفصل الخامس: التفتيش والمراقبة والمتابعة

المادة الحادية والعشرون:

تتم أعمال التفتيش للتحقق من تطبيق الكود وفق المراحل والأنواع والإجراءات والقواعد المحددة في الكود بشكل متوالٍ حسب مراحل البناء، ويجوز الانتقال من مرحلة إلى أخرى دون الحصول على موافقة الجهات ذات العلاقة مع أحقية الجهات ذات العلاقة بتعليق رخصة البناء في أي مرحلة من مراحل البناء وفقاً للكود.

المادة الثانية والعشرون:

يقوم صاحب الرخصة أو من يمثله بإشعار المفتش عندما يكون العمل جاهزاً للتفتيش حسب مراحل البناء، ويقوم بتوفير كافة الوثائق والمخططات وما يلزم لأعمال التفتيش والاختبارات المطلوبة.

المادة الثالثة والعشرون:

يتم ضبط المخالفات وإيقاع العقوبات وفق أحكام لائحة تصنيف مخالفات الكود.

الفصل السادس: تحديث كود البناء وتطويره وإعادة إصداره

المادة الرابعة والعشرون:

تتولى اللجنة الوطنية اقتراح تعديل وتطوير وتحديث الكود، وعلى الجهات ذات العلاقة وكل من يعنيه الأمر تزويد اللجنة مباشرة أو الجهة المختصة بالوزارة بالملاحظات التي ترصد أثناء تطبيق الكود والمقترحات لما يلزم تعديله وتحديثه.

المادة الخامسة والعشرون:

تضع اللجنة الوطنية آلية لتلقي ملحوظات تعديل الكود أو تحديثه ودراسة تلك الملحوظات والرفع بما يتم التوصل إليه لوزير التجارة رئيس مجلس إدارة الهيئة لإصدار قرارات التعديل أو التحديث.

المادة السادسة والعشرون:

تعد اللجنة الوطنية الإرشادات والشروحات العلمية والفنية الخاصة بالكود، وتشارك الجهات المختصة في إعداد مناهج التدريب والتأهيل وخططه وعقد ورش العمل والندوات والمؤتمرات المتعلقة بالكود.

الفصل السابع: أحكام عامة

المادة السابعة والعشرون:

للوارة والجهات ذات العلاقة الاستعانة بالمكاتب الهندسية والشركات والمؤسسات للقيام بمهامها المتعلقة بتطبيق الكود حسب لائحة المتطلبات العامة لتعيين جهات التفيتش والمفتشين لأعمال كود البناء السعودي.

المادة الثامنة والعشرون:

تتولى الجهة المختصة بالوزارة المهام التالية:

- (١) وضع آليات تطبيق الكود ومتابعة تنفيذه من قبل الأمانات والبلديات وتقديم الدعم الفني اللازم لها.
- (٢) عمل الأدلة الإجرائية والنماذج الموحدة اللازمة وآلية التنسيق مع الجهات ذات العلاقة لتطبيق متطلبات النظام ولائحته التنفيذية.
- (٣) متابعة تنفيذ القرارات المتعلقة بالكود.
- (٤) الإشراف على الأعمال الإجرائية المتعلقة بتنفيذ الكود ومتابعتها.
- (٥) متابعة إجراءات تشكيل لجان النظر في المخالفات بالتنسيق مع الأمانات.
- (٦) إعداد قواعد عمل لجان النظر في المخالفات وإجراءاتها ومكافأة أعضائها ورفعها لاعتمادها بقرار من الوزير.
- (٧) تلقي الملحوظات والمقترحات على تطبيق الكود وتكوين قاعدة معلومات عنها ونقلها إلى اللجنة الوطنية لدراستها واقتراح ما يلزم بشأنها.
- (٨) أي مهام أخرى تسند إليها.

المادة التاسعة والعشرون:

- (١) يكون المصمم المشرف على تنفيذ البناء والمنفذ مسؤولين بالتضامن عن تعويض المالك عما يحدث خلال عشر سنوات-من تاريخ صدور شهادة الإشغال-من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت وعن كل عيب خفي يهدد متانة البناء وسلامته.
- (٢) يبقى الالتزام في التعويض المذكور في الفقرة (١) ولو كان الخلل أو التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها أو رضى صاحب العمل بإقامة المباني أو المنشآت المعيبة.
- (٣) يكون المصمم المعتمد مسؤولاً عن عيوب التصميم إذا اقتصر عمله على وضع التصميم فقط دون الإشراف على التنفيذ.
- (٤) يقع باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المقاول أو المصمم المشرف من الضمان أو الحد منه.

المادة الثلاثون:

يعمل بهذه اللائحة اعتباراً من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

ملحق

مراحل تطبيق الكود

المرحلة الأولى: من تاريخ نفاذ النظام وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٠ هـ ويطبق الكود خلالها على المباني التالية: المباني الحكومية الإدارية، المباني العالية (الأبراج - أكثر من ٢٣ م)، المستشفيات، الفنادق.

المرحلة الثانية: من نهاية المرحلة الأولى وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤١ هـ ويطبق الكود خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المرحلة الأولى على المباني التالية: مباني التجمعات (المساجد-المنشآت الرياضية)، المباني التعليمية، المجمعات التجارية، أبراج الاتصالات، المباني والمنشآت الصناعية، المباني أقل من ٢٣ م، المباني عالية الخطورة.

المرحلة الثالثة: من نهاية المرحلة الثانية وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٢ هـ ويطبق الكود خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المرحلتين الأولى والثانية على المباني التالية: مباني التجمعات (صالات الافراح، صالات السينما، المسارح) مراكز الرعاية الصحية، الشقق المفروشة الفندقية، النزل، المباني السكنية ومباني الخدمات الترفيهية.

المرحلة الرابعة: من نهاية المرحلة الثالثة وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٣ هـ ويطبق الكود خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المراحل الثلاث على المباني التالية: مباني الأعمال (المطارات البنوك، محطات التلفزيون، البريد).

المرحلة الخامسة: من نهاية المرحلة الرابعة وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام ١٤٤٤ هـ ويطبق الكود خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المراحل الأربع على جميع أنواع البناء المصنفة فيه.