



اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي

الصادر بالقرار الوزاري رقم (1213ق/أ ع/39) وتاريخ 14-10-1439 هـ
والمعدل بالقرار الوزاري رقم (56) وتاريخ (03-03-1441 هـ)
والمعدل بالقرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (08-01-1443 هـ)
والمعدل بالقرار الوزاري رقم (304) وتاريخ (08-07-1444 هـ)



رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA
الرقم: ٣٩/ع/١٤٣٨
التاريخ: ١٤/١٠/١٤٣٩ هـ

اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي
Saudi Building Code National Committee



قرار وزاري

إن وزير التجارة والاستثمار رئيس مجلس إدارة الهيئة،
وبناءً على الصلاحيات المخولة له،
وبعد الاطلاع على نظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٤٣)
وتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٦ هـ
وبناءً على المادة الخامسة عشر من نظام تطبيق كود البناء السعودي.

يعتمد تنفيذ ما يلي :-

أولاً: العمل باللائحة التنفيذية لنظام كود البناء السعودي. بالصيغة المرفقة بهذا القرار.

ثانياً: تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ويعمل بها اعتباراً من تاريخ نشرها.

وزير التجارة والاستثمار
رئيس مجلس إدارة الهيئة

د. ماجد بن عبدالله القصبي

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.

عُدل التعريف بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) ليصبح كالتالي:

الوزارة: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الوزير: وزير الشؤون البلدية والقروية.

عُدل التعريف بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) ليصبح كالتالي:

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.

عُدل التعريف بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) ليصبح كالتالي:

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

عُدِّل التعريف المصمم بموجب القرار الوزاري رقم (56) وتاريخ (3/3/1441هـ) ليصبح كالتالي:

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

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

عُدِّل التعريف بموجب القرار الوزاري رقم (56) وتاريخ (3/3/1441هـ) ليصبح كالتالي:

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 بممارسة أنشطة أعمال البناء، التي يتعاقد معه المالك لتنفيذ البناء أو التركيب أو التشغيل أو الصيانة وفق الكود.

عُدِّل التعريف بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) ليصبح كالتالي:

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.

أضيف تعريف (العيب الخفي) بموجب القرار الوزاري رقم (56) وتاريخ (3/3/1441هـ).

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.

أضيف تعريف (التفتيش) بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) ليصبح كالتالي:

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.

أضيف تعريف (جهة التفتيش) بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) ليصبح كالتالي:
جهة التفتيش: جهة "طرف ثالث" مقبولة لدى الهيئة ومرخصة للقيام بأعمال التفتيش وفق مجالات الكود.

المفتش: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له والمعتمد من الجهة المختصة للقيام بأعمال التفتيش على المباني وفق الكود.

عُدّل التعريف بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) ليصبح كالتالي:
المفتش: الشخص المرخص له والمعتمد من قبل الهيئة السعودية للمهندسين للقيام بأعمال التفتيش على المباني وفق الكود.

أضيف تعريف (الإشراف) بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) ليصبح كالتالي:
الإشراف: متابعة ومراقبة مسؤولة 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، ووزارة الداخلية (المديرية العامة للدفاع المدني)، ووزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية.

1- عُدّل التعريف بموجب القرار الوزاري رقم (56) وتاريخ (3/3/1441هـ)، ليصبح كالتالي:

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

2- عُدّل التعريف بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) ليصبح كالتالي:

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 وتسهيل سبل الوصول إليها وتوفير البيئة الصحية والإضاءة والتهوية الكافية، وترشيد المياه والطاقة وحماية الأرواح والممتلكات من أخطار الحريق والزلازل وغيرها من المخاطر المرتبطة بالمباني.

عُدلت المادة بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح كالآتي:

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:

- (1) الاشتراطات الإدارية.
- (2) المتطلبات والاشتراطات المعمارية.
- (3) المتطلبات والاشتراطات الإنشائية.
- (4) المتطلبات والاشتراطات الكهربائية.
- (5) المتطلبات والاشتراطات الميكانيكية.
- (6) متطلبات واشتراطات ترشيد المياه والطاقة.
- (7) المتطلبات والاشتراطات الصحية.
- (8) متطلبات واشتراطات الحماية من الحريق.
- (9) متطلبات واشتراطات مقاومة الزلازل.
- (10) متطلبات واشتراطات المباني القائمة.

(11) متطلبات واشتراطات المباني الخضراء.

(12) متطلبات واشتراطات المباني السكنية.

(13) المواصفات القياسية المرجعية.

(14) أي متطلبات أو اشتراطات أخرى تصدرها اللجنة الوطنية.

عُدلت المادة بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح كالآتي:

يتكون الكود من الآتي:

- (1) الاشتراطات الإدارية.
- (2) المتطلبات والاشتراطات المعمارية.
- (3) المتطلبات والاشتراطات الإنشائية.
- (4) المتطلبات والاشتراطات الكهربائية.
- (5) المتطلبات والاشتراطات الميكانيكية.
- (6) متطلبات واشتراطات ترشيد الطاقة.
- (7) المتطلبات والاشتراطات الصحية وترشيد المياه.
- (8) متطلبات واشتراطات الحماية من الحريق.
- (9) متطلبات واشتراطات مقاومة الزلازل.
- (10) متطلبات واشتراطات المباني القائمة والتاريخية.
- (11) متطلبات واشتراطات المباني الخضراء.
- (12) متطلبات واشتراطات المباني السكنية.
- (13) المواصفات القياسية المرجعية.
- (14) 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 يتعارض معه 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 إزالتها، اعتباراً من تاريخ نفاذ النظام وفق التدرج الموضح في ملحق مراحل تطبيق الكود، وبنهاية مراحل التطبيق يطبق الكود على جميع أنواع البناء المصنفة فيه.

عُدلت المادة بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح كالتالي:

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 وأنظمة الوقاية والحماية من الحريق على جميع أعمال البناء فور سريان النظام، دون النظر في مراحل التدرج المشار إليها في المادة الخامسة من اللائحة.

عُدلت المادة بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح كالتالي:

تطبق متطلبات واشتراطات الكود المتعلقة بالعزل الحراري **والمعلقة 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 في من مكتب هندسي معتمد يتضمن الحلول الهندسية الممكنة، ووفقاً للنظام.

المادة الثامنة:

تستثنى المباني التاريخية المصنفة من جهة الاختصاص من تطبيق اشتراطات الكود إذا لم تشكل خطراً يهدد الأرواح أو الممتلكات عدا اشتراطات الحماية من الحريق.

حُذفت المادة بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ)

الفصل الثالث: مهام الجهات ذات العلاقة وإصدار تراخيص أعمال البناء

المادة التاسعة:

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

(1) إعداد التقارير المساحية اللازمة وفقاً لمتطلبات المخطط الإرشادي.

- (2) مراجعة الوثائق والمستندات والمخططات الهندسية وتدقيقها وإجازتها.
- (3) إصدار تراخيص البناء والترميم والهدم والتعديل وغيرها.
- (4) متابعة تطبيق الكود ومراقبته.
- (5) متابعة أعمال التفتيش والاختبارات اللازمة أثناء تنفيذ أعمال البناء.
- (6) إصدار شهادة الإشغال بعد إتمام البناء والتأكد من مطابقته للكود.
- (7) الموافقة على إيصال الخدمات العامة الدائمة والمؤقتة.
- (8) حفظ سجلات البناء والمراقبة والتفتيش والضبط والعقوبات.
- (9) بناء قاعدة بيانات بالمكاتب الهندسية والمؤسسات والشركات المرخصة بمزاولة أعمال البناء والجهات المعتمدة لتدقيق المخططات والتفتيش على المباني.
- (10) تعيين جهات التفتيش وفق اختصاصها في الكود.

عُدلت المادة بموجب القرار الوزاري رقم (56) وتاريخ (3/3/1441هـ)، لتصبح كالتالي:

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

- (1) إعداد التقارير المساحية اللازمة وفقاً لمتطلبات المخطط الإرشادي.
- (2) إصدار تراخيص البناء والترميم والهدم والتعديل وغيرها.
- (3) متابعة تطبيق الكود ومراقبته.
- (4) متابعة أعمال التفتيش والاختبارات اللازمة أثناء تنفيذ أعمال البناء.
- (5) إصدار شهادة الإشغال بعد إتمام البناء والتأكد من مطابقته للكود.
- (6) الموافقة على إيصال الخدمات العامة الدائمة والمؤقتة.
- (7) حفظ سجلات البناء والمراقبة والتفتيش والضبط والعقوبات.
- (8) بناء قاعدة بيانات بالمكاتب الهندسية والمؤسسات والشركات المرخصة بمزاولة أعمال البناء والجهات المعتمدة لتدقيق المخططات والتفتيش على المباني.
- (9) تعيين جهات التفتيش وفق اختصاصها في الكود.

المادة العاشرة:

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

- (1) متابعة ومراقبة تطبيق الكود وضبط مخالفاته فيما يتعلق بمتطلبات أنظمة الوقاية والحماية من الحريق في كافة مراحل البناء وصيانتها وتشغيلها والتخزين.

(2) التنسيق مع الجهات المختصة للتأكد من حصول المكاتب الهندسية والفنية والمقاولين على التأهيل اللازم في مجال متطلبات الوقاية والحماية من الحريق في المباني لممارسة أعمال التصميم والإشراف والتنفيذ والصيانة والتشغيل.

(3) التنسيق مع الجهات المختصة في تحديد متطلبات قبول جهات التفتيش في مجال سلامة المصاعد وأنظمة الوقاية والحماية من الحريق في المباني.

عُدلت المادة بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح كالتالي:

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:

(1) متابعة ومراقبة تطبيق الكود وضبط مخالفاته فيما يتعلق بمتطلبات الوقاية والحماية من الحرائق في كافة مراحل البناء وصيانتها وتشغيلها والتخزين.

(2) 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.

(3) تعيين جهات التفتيش في مجال الوقاية والحماية من الحرائق.

المادة الحادية عشرة:

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

(1) التنسيق مع الجهات المختصة لإعداد متطلبات تأهيل المكاتب الهندسية والفنية والمقاولين لممارسة الأعمال الكهربائية.

(2) متابعة ومراقبة تطبيق الكود وضبط مخالفاته فيما يتعلق بالأعمال الكهربائية التي تقع ضمن اختصاصاتها.

(3) التنسيق مع الجهات المختصة في تحديد متطلبات قبول جهات التفتيش في مجال الأعمال الكهربائية.

عُدلت المادة بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح كالتالي:

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

التنسيق مع الجهات المختصة لإعداد متطلبات تأهيل المكاتب الهندسية والفنية والمقاولين لممارسة الأعمال الكهربائية وترشيد الطاقة.

متابعة ومراقبة تطبيق الكود وضبط مخالفاته فيما يتعلق بالأعمال الكهربائية وترشيد الطاقة التي تقع ضمن اختصاصاتها.

تعيين جهات التفتيش في مجال الأعمال الكهربائية وترشيد الطاقة.

المادة الثانية عشرة:

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

أُعيد ترتيب المواد بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح المادة الحادية عشرة وتنص على التالي:

دون الإخلال بحق الجهات ذات العلاقة في ممارسة مهامها واختصاصاتها وفقاً لأنظمتها، تتولى الهيئة فيما يتعلق بالكود على سبيل المثال المهام التالية:
قبول جهات تقويم المطابقة ومن ضمنها جهات التفتيش ضمن أعمال الكود في مجال أو مجالات محددة من قبل الهيئة وفقاً للأحكام الصادرة عنها.
تحديث المواصفات القياسية المرجعية للكود وفق ما تصدره من مواصفات قياسية ولوائح فنية.

المادة الثالثة عشرة:

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

أُعيد ترتيب المواد بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح المادة الثانية عشرة وتنص على التالي:

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

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.

أُعيد ترتيب المواد بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح المادة الثالثة عشرة وتنص على التالي:

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.

عُدلت المادة بموجب القرار الوزاري رقم (304) وتاريخ (8/7/1444هـ) لتصبح كالتالي:

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 من الجهات ذات العلاقة.

المادة الخامسة عشرة:

للمالك والمصمم والمشرف 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.

1- عُدلت المادة بموجب القرار الوزاري رقم (56) وتاريخ (3/3/1441هـ) لتصبح كالتالي:

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.

2- أُعيد ترتيب المواد بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح المادة الرابعة عشرة وتنص على التالي:

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 السادسة عشرة:

لا يجوز إشغال البناء إلا بعد الحصول على شهادة إشغال من الجهاز البلدي حسب تصنيف الإشغال الوارد في الكود. وفي حال عدم وجود تصنيف للإشغال المطلوب فيصنف ضمن أقرب مجموعة إليه.

1- أُعيد ترتيب المواد بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح المادة الخامسة عشرة في الفصل الثالث وتنص على التالي:

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.

2- عُدلت المادة بموجب القرار الوزاري رقم (304) وتاريخ (8/7/1444هـ) لتصبح كالتالي:

للمالك والمصمم المعتمد والمصمم المشرف والمنفذ التواصل مع الجهاز البلدي أو الجهات ذات العلاقة وذلك حسب الاختصاص في حال وجود خلاف حول تطبيق الكود أو تفسير بنوده أو تحديد المتطلبات وعليهم إبلاغ الجهات ذات العلاقة عن أي مخالفة يرتكبها أحد الأطراف حسب الاختصاص. ولهم التواصل مع الجهاز البلدي أو مع الجهات ذات العلاقة في حال وجود اقتراحات من شأنها تطوير أو تحسين الكود.

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.

أُعيد ترتيب المواد بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح المادة السادسة عشرة وتكون أول مادة في الفصل الرابع وتنص على التالي:

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 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

أُعيد ترتيب المواد بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح المادة السابعة عشرة وتنص على التالي:

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 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.

أُعيد ترتيب المواد بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) ليصبح نص المادة الثامنة عشرة كالتالي:

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 العشرون:

مع مراعاة أي نصوص نظامية خاصة، لا يسمح بإطلاق الخدمات العامة لأي مبنى خاضع لنظام الكود إلا بموجب شهادة إشغال. وللأجهزة البلدية بقدر الحاجة الإذن بإطلاق الخدمات بشكل مؤقت لغرض اختبار التركيبات والتمديدات أثناء التفيتش، ووفقاً للكود.

1- حُذفت المادة عشرون بموجب القرار الوزاري رقم (56) وتاريخ (3/3/1441هـ)

2- أُعيد ترتيب المواد بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) ليصبح نص المادة التاسعة عشرة كالتالي:

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 الحادية والعشرون:

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 الثانية والعشرون:

للتحقق من تطبيق الكود تتم أعمال التفتيش والاختبارات ومتابعتها واعتمادها وفق المراحل والأنواع والإجراءات والقواعد المحددة في الكود بشكل متوالٍ حسب مراحل البناء، ولا يجوز الانتقال من مرحلة إلى أخرى قبل الحصول على موافقة الجهات ذات العلاقة على المراحل السابقة. ولا تتم عملية التفتيش والاختبارات النهائية إلا بعد اكتمال كافة الأعمال المطلوبة المحددة في الرخصة.

أُعيد ترتيب المواد بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) ليصبح نص المادة الحادية والعشرون كالتالي:

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 الثالثة 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 الرابعة والعشرون:

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

الفصل السادس: تحديث كود البناء وتطويره وإعادة إصداره

المادة الخامسة والعشرون:

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

عُدلت المادة بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح كالتالي:

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

المادة السادسة والعشرون:

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

عُدلت المادة بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح كالتالي:

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 السابعة 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 الثامنة والعشرون:

للوزارة والجهات ذات العلاقة الاستعانة بالمكاتب الهندسية والشركات والمؤسسات الخاصة المعتمدة للقيام بمهامها المتعلقة بتطبيق الكود.

عُدلت المادة بموجب القرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ (8/1/1443هـ) لتصبح كالتالي:

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

المادة التاسعة والعشرون:

تتولى الجهة المختصة بالوزارة المهام التالية:

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

أضيفت مادة لتكون بترتيب 29 بموجب القرار الوزاري رقم (56) وتاريخ (3/3/1441هـ) ويكون نصها كالتالي:

- (1) 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.
- (2) يبقى الالتزام في التعويض المذكور في الفقرة (1) ولو كان الخلل أو التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها أو رضى صاحب العمل بإقامة المباني أو المنشآت المعيبة.
- (3) يكون المصمم المعتمد مسؤولاً عن عيوب التصميم إذا اقتصر عمله على وضع التصميم فقط دون الإشراف على التنفيذ.
- (4) 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 1440 هـ ويطبق الكود خلالها على المباني التالية: المباني الحكومية الإدارية، المباني العالية (الأبراج - أكثر من 23 م)، المستشفيات، الفنادق.

المرحلة الثانية: من نهاية المرحلة الأولى وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام 1441 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 23 م، المباني عالية الخطورة.

المرحلة الثالثة: من نهاية المرحلة الثانية وحتى نهاية شهر ذو الحجة عام 1442 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 1443 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 1444 هـ ويطبق الكود خلالها بالإضافة إلى ما تم تطبيقه في المراحل الأربع على جميع أنواع البناء المصنفة فيه.

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

