وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

نظام تطبيق كود البناء السعودي

الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م /43)
وتاريخ 1438/4/26هـ

المرسوم الملكي

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم: م/٤٣
التاريخ: ١٤٣٨/٤/٢٦هـ

بعون الله تعالى

نحن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) بتاريخ ١٤١٤/٣/٣هـ.

وبناءً على المادتين (السابعة عشرة) و (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبعد الاطلاع على قراري مجلس الشورى رقم (٧٥/١٨٣) بتاريخ ١٤٣٤/٢/١٠هـ، ورقم (٧٧/١٥٢) بتاريخ ١٤٣٦/٢/٢٤هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٤١) بتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٥هـ.

وبعد الاطلاع على الأمر الملكي رقم (١١٦٢٧) بتاريخ ١٤٣٨/٣/٨هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً : الموافقة على نظام تطبيق كود البناء السعودي، بالصيغة المرافقة.

ثانياً : على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصُّه - تنفيذ مرسومنا هذا.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

المرسوم الملكي

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم: م/٢٠٤
التاريخ: ١٤٤٦/٩/١٢هـ

بعون الله تعالى

نحن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) بتاريخ ١٤١٤/٣/٣هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٧/٧٠) بتاريخ ١٤٤٦/٤/٢٦هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٦٥٦) بتاريخ ١٤٤٦/٩/٤هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: تعديل نظام تطبيق كود البناء السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) بتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٦هـ، وذلك على النحو الآتي:

١- تعديل تعريف (اللجنة الوطنية) الوارد في المادة (الأولى)، ليكون بالنص الآتي: "المركز: المركز السعودي لكود البناء".

٢- تعديل عبارة "تعد اللجنة الوطنية"، لتكون "يعد المركز"، وعبارة "وزير التجارة رئيس مجلس إدارة الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة"، لتكون "وزير البلديات والإسكان"، وذلك في المادة (الخامسة عشرة).

ثانياً: على سمو رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصُّه - تنفيذ مرسومنا هذا.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

المرسوم الملكي

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم: م/١٥
التاريخ: ١٤٤١/١/١٩هـ

بعون الله تعالى

نحن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

- بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) بتاريخ ١٤١٤/٣/٣هـ.

وبناءً على المادتين (السابعة عشرة) و(الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبعد الاطلاع على قراري مجلس الشورى رقم (٤١/١٥٠) بتاريخ ١٤٤٠/٩/٣هـ، ورقم (٥٠/١٩٤) بتاريخ ١٤٤٠/١٠/٢٣هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٤٩) بتاريخ ١٤٤١/١/١٨هـ.

- رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على تعديل نظام تطبيق كود البناء السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) بتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٦هـ، وذلك على النحو الآتي:

١- إضافة "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة" إلى تعريف الجهات ذات العلاقة الوارد في المادة (الأولى).

٢- إضافة فقرة تحمل الرقم (٢) إلى المادة (الثامنة)، لتصبح المادة بالنص الآتي:

"١- على كل من المصمم والمنفذ والمشرف الالتزام بتنفيذ الأعمال الموكولة إليه وفق الكود.

٢- يكون المصمم المشرف على تنفيذ البناء، والمنفذ، مسؤولين بالتضامن عن تعويض المالك عما يحدث خلال مدة معينة من تهدم كلي أو جزئي فيما أقيم من بناء، وعن كل عيب يهدد متانة البناء وسلامته بما في ذلك العيوب الخفية، وتحدد اللوائح الأحكام اللازمة لذلك".

المادة الأولى:

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

الوزارة : وزارة الشؤون البلدية والقروية.

الجهاز البلدي : الأمانة أو البلدية.

اللجنة الوطنية : اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي.

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

النظام : نظام تطبيق كود البناء السعودي.

اللوائح : اللوائح التنفيذية للنظام.

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

المصمّم : الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له، الذي يكلفه المالك بعمل الدراسات والتصاميم بما يلبي احتياجاته وطلباته وفق الكود.

المنفذ (المقاول) : الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له، الذي يكلفه المالك بتنفيذ أعمال البناء أو التركيب أو التشغيل أو الصيانة وفق الكود.

المشرف : الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له الذي يكلفه المالك بالقيام بأعمال الإشراف.

رخصة البناء : إذنٌ بالبناء يصدره الجهاز البلدي.

شهادة الإشغال : إذنٌ بإشغال المبنى يصدره الجهاز البلدي بعد التأكد من مطابقته للكود.

رخصة الممارسة : تصريح تصدره الجهة المختصة للأفراد، والهيئات، والمؤسسات، والشركات؛ لممارسة أعمال الدراسات والتصاميم، أو التنفيذ أو الإشراف، وفق الكود.

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

المخالفة : كل تجاوز للكود، متعمد أو غير متعمد.

المخالفة الخطرة : كل مخالفة للكود يترتب عليها تعريض الأرواح أو الممتلكات للخطر .

عدلت المادة وذلك بموجب المرسوم الملكي رقم (م / 15) وتاريخ 19 / 1 / 1441هـ.

- تعديل تعريف (الجهات ذات العلاقة)- بإضافة "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة"

عدلت المادة وذلك بموجب المرسوم الملكي رقم (م/204) وتاريخ 1446/9/12هـ

- تعديل تعريف (اللجنة الوطنية)، ليكون بالنص الآتي: "المركز: المركز السعودي لكود البناء"،

المادة الثانية:

-1يطبق الكود على جميع أعمال البناء في القطاعين العام والخاص، بما في ذلك تصميم البناء وتنفيذه وتشغيله وصيانته وتعديله، ويطبق كذلك على المباني القائمة في حالة ترميمها، أو تغيير استخدامها، أو توسعتها، أو تعديلها.
- 2يكون تطبيق الكود تدريجيًّا وفقاً لما تحدده اللوائح خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ نفاذ النظام.
- 3يحظر تطبيق أي كود - بعد العمل بالنظام وفقاً للتطبيق التدريجي المشار إليه في الفقرة (2) من هذه المادة - غير الكود السعودي.

المادة الثالثة:

دون الإخلال بحق الجهات ذات العلاقة في ممارسة مهماتها واختصاصاتها وفقاً لأنظمتها، تتولى الوزارة متابعة تطبيق الكود ومراقبته.

المادة الرابعة:

تتولى اللجنة الوطنية ما يأتي:
- 1دراسة الملحوظات الواردة حيال الكود، واقتراح ما يلزم من تعديلات لتحديثه وتطويره، وذلك بالتنسيق مع الجهات المختصة، وتصدر هذه التعديلات بقرار من وزير التجارة والاستثمار رئيس مجلس إدارة الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
- 2إعداد الإرشادات والشروحات العلمية والفنية الخاصة بالكود، ومشاركة الجهات المختصة في إعداد مناهج التدريب والتأهيل وخططه، وعقد ورش العمل والندوات والمؤتمرات المتعلقة بالكود.
- 3تمثيل المملكة في المنظمات واللجان الفنية الإقليمية والدولية ذات العلاقة، بعد التنسيق مع الجهات المختصة.

المادة الخامسة:

يُحدَّث الكود ويعاد إصداره كل خمس سنوات بقرار من وزير التجارة والاستثمار رئيس مجلس إدارة الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

المادة السادسة:

يعد الالتزام بالكود - بعد العمل بالنظام وفقاً للتطبيق التدريجي المشار إليه في الفقرة (2) من المادة (الثانية) من النظام - أحد متطلبات الحصول على رخص البناء أو الترميم أو التعديل أو تغيير الاستخدام.

المادة السابعة:

يكون التصميم والإشراف والتنفيذ بموجب عقود مع متخصصين يحملون رخص ممارسة.

المادة الثامنة:

على كل من المصمم والمنفذ والمشرف الالتزام بتنفيذ الأعمال الموكولة إليه وفق الكود.

عدلت المادة وذلك بموجب المرسوم الملكي رقم (م / 15) وتاريخ 19 / 1 / 1441هـ لتصبح المادة بالنص الآتي:

إضافة فقرة تحمل الرقم (2) إلى هذه المادة "1- على كل من المصمم والمنفذ والمشرف الالتزام بتنفيذ الأعمال الموكولة إليه وفق الكود.
2- يكون المصمم المشرف على تنفيذ البناء، والمنفذ، مسؤولين بالتضامن عن تعويض المالك عما يحدث خلال مدة معينة من تهدم كلي أو جزئي فيما أقيم من بناء، وعن كل عيب يهدد متانة البناء وسلامته بما في ذلك العيوب الخفية، وتحدد اللوائح الأحكام اللازمة لذلك".

المادة التاسعة:

لا يجوز إشغال البناء إلَّا بموجب شهادة إشغال بحسب تصنيف الإشغال الوارد في الكود، ووفقاً للإجراءات والمدد التي تحددها اللوائح، وتعد شهادة الإشغال شرطاً أساساً لإيصال الخدمات.

- **عدلت المادة وذلك بموجب المرسوم الملكي رقم (م / 15) وتاريخ 19 / 1 / 1441هـ لتصبح المادة بالنص الآتي:**

حذف عبارة "وتعد شهادة الإشغال شرطاً أساساً لإيصال الخدمات" لتصبح بالنص الآتي: "لا يجوز إشغال البناء إلا بموجب شهادة إشغال بحسب تصنيف الإشغال الوارد في الكود، وفقاً للإجراءات والمدد التي تحددها اللوائح".
المادة التاسعة:

- **عُدلت هذه المادة وذلك بموجب المرسوم الملكي رقم (م/88) وتاريخ 1446/4/10هـ،**

بإضافة عبارة "وتعد شهادة الإشغال شرطاً أساسياً للإطلاق الكلي للتيار الكهربائي" إلى عجز المادة لتصبح بالنص الآتي:
" لا يجوز إشغال البناء إلا بموجب شهادة إشغال بحسب تصنيف الإشغال الوارد في الكود، ووفقاً للإجراءات والمدد التي تحددها اللوائح، وتعد شهادة الإشغال شرطاً أساسياً للإطلاق الكلي للتيار الكهربائي".

المادة العاشرة:

على كل من خالف الكود إزالة المخالفة أو تصحيحها بما يتفق مع الكود في مدة تحددها الجهة ذات العلاقة، ويشعر المخالف بذلك.
وإذا لم يُزِل المخالف المخالفة أو يصححها خلال المدة المحددة، تحيل الجهة ذات العلاقة المخالفة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من النظام وفق ما تحدده اللوائح.

المادة الحادية عشرة:

عندما تكون المخالفة خطرة، فعلى الجهة ذات العلاقة إشعار المخالف بها، وإيقاف البناء أو الجزء أو القسم الذي يشكل الخطورة أو منع الإشغال أو إخلاء المبنى حتى يزيل المخالف المخالفة أو يصححها بما يتفق مع الكود، وإحالة المخالفة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من النظام خلال مدة لا تتجاوز خمسة أيام عمل من تاريخ ضبط المخالفة.

المادة الثانية عشرة:

مع مراعاة ما ورد في المادتين (العاشرة) و(الحادية عشرة) من النظام، **يعاقب كل من يخالف الكود أو أيًّا من أحكام النظام أو لوائحه بأي من العقوبتين الآتيتين أو بكلتيهما:**

- 1غرامة مالية لا تزيد على مليون ريال للمخالفة الواحدة في المبنى الواحد.
- 2إيقاف رخصة الممارسة مدة لا تقل عن شهر ولا تتجاوز سنة واحدة.

المادة الثالثة عشرة:

يتولى ضبط مخالفات الكود وتوثيقها مختصون مؤهلون في الكود من الجهات ذات العلاقة، يصدر بتسميتهم قرار من جهاتهم، على أن يكون ضبط المخالفة بموجب محضر تدون فيه المعلومات وفقاً لما تحدده اللوائح.

المادة الرابعة عشرة:

-1تكوَّن بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية لجنة (أو أكثر) في كل منطقة من مناطق المملكة - بحسب الحاجة - من متخصصين من الجهات ذات العلاقة، على ألَّا يقل عدد أعضائها عن (ثلاثة) يكون من بينهم من يحمل مؤهلاً شرعيًّا أو نظاميًّا، وتصدر - بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية - قواعد عمل تلك اللجان وإجراءاتها ومكافأة أعضائها.

- 2تتولى هذه اللجنة النظر في المخالفات وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (الثانية عشرة) من النظام، ويجوز التظلم من هذه القرارات أمام ديوان المظالم وفقاً لنظامه.

المادة الخامسة عشرة:

تعد اللجنة الوطنية - خلال سنة من تاريخ نشر النظام - اللوائح، بما في ذلك لائحة تشتمل على تصنيف مخالفات الكود، وتعتمد بقرار من وزير التجارة والاستثمار رئيس مجلس إدارة الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، وتنشر في الجريدة الرسمية.

عُدلت هذه المادة وذلك بموجب المرسوم الملكي رقم (م/204) وتاريخ 1446/9/12هـ.

تعديل عبارة "تعد اللجنة الوطنية"، لتكون "يعد المركز"، وعبارة "وزير التجارة رئيس مجلس إدارة الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة"، لتكون "وزير البلديات والإسكان".

المادة السادسة عشرة:

يُعمل بهذا النظام بعد سنة من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.

وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing