

فهرس الاشتراطات الإدارية

الباب الأول: عام

مقدمة	١-١
مجال الاشتراطات الإدارية	٢-١
قواعد تطبيق الكود	٣-١
تعريفات	٤-١
مهام مسؤول البناء	٥-١
المخالفات والجزاءات	٦-١
لجنة معالجة الاعتراضات	٧-١
إيقاف العمل	٨-١
مواد يحظر استخدامها	٩-١

الباب الثاني: تراخيص البناء

عام	١-٢
وثائق ومخططات البناء	٢-٢
فحص وثائق ومخططات البناء	٣-٢
اصدار رخصة البناء	٤-٢
إلغاء الترخيص	٥-٢
التراخيص المؤقتة	٦-٢

الباب الثالث: التفتيش والاختبارات

عام	١-٣
التفتيش المبدئي	٢-٣
أعمال التفتيش المطلوبة	٣-٣
الاختبارات المطلوبة	٤-٣
التفتيش والاختبارات النهائية	٥-٣
إعادة الاختبار	٦-٣
طلب التفتيش	٧-٣
الإعتمادات	٨-٣
بطاقة سجل التفتيش	٩-٣

١٠-٣ جهات التفنیش والاختبارات

١١-٣ الخدمات المؤقتة

الباب الرابع: شهادة الإشغال

١-٤ الإشغال والاستخدام

٢-٤ شهادة الإشغال

٣-٤ شهادة الإشغال المؤقتة

٤-٤ إلغاء شهادة الإشغال

٥-٤ إيصال الخدمات العامة

٦-٤ فصل الخدمات العامة

الباب الخامس: تصنيف المنشآت حسب الإشغال

١-٥ عام

٢-٥ تصنيف الإشغال

الباب السادس: احتياطات السلامة أثناء التنفيذ

١-٦ عام

٢-٦ التشييد

٣-٦ الهدم

٤-٦ أعمال الموقع

٥-٦ المرافق الصحية

٦-٦ حماية المشاة

٧-٦ حماية الممتلكات المجاورة

٨-٦ الاستخدام المؤقت للشوارع والممتلكات العامة

٩-٦ أجهزة إخماد الحريق

١٠-٦ المخارج

١١-٦ أنابيب المياه الراسية

١٢-٦ نظام الرش الآلي

الباب الأول

عام

- ١-١ مقدمة
- ١/١-١ كود البناء السعودي: هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق المتعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة. وتتكون الاشتراطات والمتطلبات من الآتي:
- ١- الاشتراطات الإدارية.
 - ٢- الاشتراطات والمتطلبات المعمارية.
 - ٣- الاشتراطات والمتطلبات الإنشائية.
 - ٤- الاشتراطات والمتطلبات الكهربائية.
 - ٥- الاشتراطات والمتطلبات الميكانيكية.
 - ٦- اشتراطات ومتطلبات ترشيد المياه والطاقة.
 - ٧- الاشتراطات والمتطلبات الصحية.
 - ٨- اشتراطات ومتطلبات الحماية من الحريق.
 - ٩- المواصفات القياسية المرجعية.
 - ١٠- أي اشتراطات أو متطلبات أخرى تصدرها اللجنة الوطنية.
- ٢/١-١ يهدف الكود إلى وضع الحد الأدنى من الاشتراطات والمتطلبات التي تحقق السلامة والصحة العامة من خلال متانة واستقرار وثبات المباني والمنشآت وسبل الوصول إليها وتوفير البيئة الصحية والإضاءة والتهوية الكافية، وترشيد المياه والطاقة وحماية الأرواح والممتلكات من أخطار الحريق وغيره من المخاطر المرتبطة بالمباني.
- ٢-١ مجال الاشتراطات الإدارية: تختص الاشتراطات الإدارية بإجراءات تطبيق الكود وتحديد المهام والمسئوليات المناطة بالأطراف المعنية بالبناء والعلاقة بينهم وتأهيلهم.
- ٣-١ قواعد تطبيق الكود
- ١/٣-١ تعتبر الاشتراطات والمتطلبات وحدة متكاملة وتعطى أولوية التطبيق للاشتراطات، ثم للمتطلبات. ويطبق الشرط الأكثر تقييداً والأكثر تحديداً في حال وجود اختلافات بين بنود الكود.
- ٢/٣-١ تتولى البلدية متابعة ومراقبة تطبيق الكود، بما في ذلك التنسيق مع الجهات ذات العلاقة بتطبيق الكود.

٣/٣-١ يطبق الكود على جميع أعمال البناء والتشييد بما في ذلك التصميم والتنفيذ والتشغيل والصيانة والهدم والتعديل وإعادة التأهيل للمباني والمنشآت.

٤/٣-١ يلزم حصول المهندسين والمفتشين والمراقبين العاملين في مجال تطبيق الكود على رخصة ممارسة من جهة معتمدة.

٤-١ **تعريفات:** تكون للألفاظ والعبارات التالية المعاني المبينة أمام كل منها ما لم يقتضِ السياق خلاف ذلك:

الوزير: وزير الشؤون البلدية والقروية •

الوزارة: وزارة الشؤون البلدية والقروية •

البلدية: الأمانة أو البلدية أو المجمع القروي.

اللجنة: اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي.

الكود: كود البناء السعودي •

اللوائح: اللوائح التنفيذية لتطبيق الكود.

البناء/المبنى/المنشأة: ما يتم تشييده وتجهيزه لغرض الاستخدام والإشغال، ويستثنى من ذلك الطرق والجسور والسدود.

النظام: النظام الأساس لتطبيق الكود.

المالك: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك الأرض أو البناء/المبنى أو من ينوب عنه.

مسؤول البناء: الشخصية الاعتبارية المسؤولة والمفوضة من قبل الوزارة بإصدار التراخيص وشهادات الإشغال والقيام على أعمال التفتيش والاختبارات والمراقبة.

المباني المؤقتة: المباني والمنشآت المؤقتة التي تخدم إدارة المشروع أثناء تنفيذ أعمال البناء وتتم إزالتها بعد انتهاء مدة الترخيص.

المصمم: الشخص الطبيعي أو الاعتباري - المرخص له - المكلف من قبل المالك بعمل التصميم بما يلبي احتياجاته وطلباته وفق الكود.

المقاول: الشخص الطبيعي أو الاعتباري - المرخص له - المكلف من قبل المالك بتنفيذ أعمال البناء أو الهدم أو التعديل أو التركيب أو التشغيل أو الصيانة وفق الكود.

المشرف: الشخص الطبيعي أو الاعتباري - المرخص له - المكلف من المالك بالقيام بأعمال الإشراف.

الإشراف: متابعة أعمال تنفيذ البناء أو الهدم أو التعديل أو التركيب أو التشغيل أو الصيانة بهدف التأكد من مطابقتها للمواصفات الخاصة بالبناء.

المفتش: المختص - المرخص له - الذي يقوم بأعمال التفتيش.

التفتيش: متابعة أعمال تنفيذ البناء أو الهدم أو التعديل أو التركيب أو التشغيل أو الصيانة بهدف التأكد من مطابقته للكود.

رخصة البناء: إذن بالبناء صادر عن البلدية.

شهادة الإشغال: شهادة إذن باشغال المبنى بعد التأكد من مطابقته للكود.

رخصة الممارسة: تصريح تصدره الجهة المعتمدة للأفراد والهيئات والمؤسسات والشركات وفق اللوائح لممارسة أعمال البناء من تصميم وإشراف وتنفيذ وتفتيش، للتأكد من تطبيق الكود.

الاختبارات: هي العمليات التي تتبع خطوات عمل منصوص عليها في المراجع المعتمدة والتي يتم من خلالها تعبئة نماذج بمعلومات الاختبار وتُعمد نتائج الاختبارات من قبل المشرف أو المفتش بتوقيعه على النماذج.

- ٥-١ **مهام مسؤول البناء**
- ١/٥-١ إعداد التقارير المساحية للموقع المطلوب إصدار رخصة البناء له في المرحلة التي تسبق التصميم الهندسي وفقاً لمتطلبات المخطط العام.
- ٢/٥-١ مراجعة الوثائق والمخططات الهندسية وتدقيقها واعتمادها طبقاً للكود، بعد التنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
- ٣/٥-١ إصدار تراخيص البناء والترميم والهدم والتعديل وغيرها وفقاً للكود.
- ٤/٥-١ مراقبة تطبيق الكود أثناء تنفيذ أعمال البناء.
- ٥/٥-١ الموافقة على إيصال الخدمات العامة الدائمة والمؤقتة.
- ٦/٥-١ إصدار شهادة الإشغال بعد إتمام البناء والتأكد من مطابقته للكود.
- ٧/٥-١ حفظ سجلات البناء والمراقبة.
- ٨/٥-١ بناء قاعدة بيانات بالمرخص لهم بأعمال البناء.
- ٩/٥-١ متابعة أعمال التفتيش والاختبارات طبقاً للكود.

٦-١ المخالفات والجزاءات

- ١/٦-١ يعتبر أي إخلال بأي من بنود الكود أو لوائحه التنفيذية، مخالفة تستوجب الجزاء وفق لائحة المخالفات والجزاءات.
- ٢/٦-١ لا يجوز توقيع أي جزاء أو غرامة على المخالف إلا بعد إبلاغه بالمخالفة.

- ٧-١ **لجنة معالجة الاعتراضات:** تشكل بقرار من الوزير لجنة فنية محايدة للنظر في قضايا الاعتراضات والطعون في الأوامر أو القرارات التي اتخذها مسؤول البناء المتعلقة بتطبيق وتفسير الكود حسب اللائحة التنفيذية.
- ٨-١ **إيقاف العمل:** لمسؤول البناء إيقاف العمل - وفق اللوائح - وذلك عند وجود أعمال تنفذ بطريقة لا تتوافق مع الكود.
- ٩-١ **مواد يحظر استخدامها**
- يحظر استخدام مادة (الاسبستوس) والمواد التي تحتوي عليها وأية مواد أخرى يثبت أن لها أضرار صحية وبيئية وذلك في المباني أو أي من أجزائها.

-

: -

: / -

.(Legend and General Notes)

/ -

.(. .) / / -

/ / -

:

.(. .) -

.(. .) -

.(. .) -

.(. .) -

/ / -

.(. .)

/ -

(. .) / / -

.(SBC 401) / / -

: / -

(. .)

: / -

(. .)

: / -
(. .)

: -
()

: -
" "

: -
) (

/

/

-
/ -

/ -

/ -

(/ /)

(/)

:

-

:

-

(. .)

:

:

/ -

:

:

// -

:

// -

/

...

:

-

:

-

:

-

:

-

:

-

:

-

:

-

: -

: -

: .

. -

. -

. -

. -

. -

. -

. -

.() -

-

: -

: -

) : -

(

-
/ -

(/ -) (-)

.(SBC 801)

(SBC 201)

/ -

(Occupancy Classification)

-

: **(Assembly Occupancies, Group A)**

/ -

()

()

(A-1,A-2,A-3,A-4, and A-5):

/ / -

.(/ -)

:**(Business Occupancies, Group B)**

/ -

:**(Educational Occupancies, Group E)**

/ -

()

(,)

()

/ / -

()

:**(Factory Industrial Occupancies, Group F)**

/ -

. (Group S)

(Group H)

(F-1)		/ / -
.(/ -)	(F-2)	
:(High-Hazard Occupancies, Group H)		/ -
	.(Tables 2.7.7(1) and 2.7.7 (2), SBC 201)	
(H-1,H-2,H-3, H-4,and H-5):		/ / -
	.(/ -)	
		/ / -
	(H-1,H-,H-3,or H-4)	
. (2.7.9,SBC 201)		/ / -
		/ -
	:(Institutional Care Occupancies, Group I)	
		/ / -
.(/ -)	(I-1,I-2,-I-3,and I-4)	
	(A-3)	/ / -
		/ -
:(Mercantile Occupancies, Group M)		/ -
		/ / -
	. (Table 2.14.2.4, SBC201)	
:(Residential Occupancies, Group R)		/ -
(R-1,R-2,R-3, and R-4)		/ / -
	.(/ -)	
:(Storage Occupancies, Group S)		/ -

(S-1)

/ / -

.(/ -)

(S-2)

:(Utility and Miscellaneous Occupancies, Group U)

/ -

.

()		(Groups)	*
		A-1	Group A
		A-2	
	A	A-3	
		A-4	
		A-5	
(Stadiums)			
		B	Group B
		E	Group E
	(F-2)	F-1	Group F
...		F-2	
(2.7.3,SBC 201)		H-1	Group H
(2.7.4,SBC 201)		H-2	
(2.7.5,SBC 201)		H-3	
(2.7.6,SBC 201)		H-4	
(2.7.7,SBC 201)		H-5	
		(Tables2.7.7(1)and2.7.7(2),SBC 201)	

		I-1	Group I
		I-2	
		I-3	
		I-4	
		M	Group M
	(Transient)	R-1	Group R
		R-2	
		R-3	
(2.10.1,SBC 201)		R-4	
(2.11.2,SBC 201)	S-2	S-1	Group S
(2.11.3,SBC 201)		S-2	
		U	Group U

- *

-
/ -
:

·
/ -
:

-
/ -
:

,

·
/ -
:

-
/ -
:

·
/ -
:

·(-)

·
/ -
:

,

·
/ -
:

·
/ -
:

: / -

-

: / -

()

(%)

: / -

(%)

: / -

:

/ -

.(/ / -)

:

/ -

.(. .)

:

-

.(. .)

-

/ -

.(Table14.6.1, SBC 201)

/ -

/ / -

(,)

.(Chapter 9, SBC 201)

/ / -

./ (,)

. : / -
 .() : / -
 , : / -
 , (,)
 .(14.6.6, SBC 201)
 : / -
 (,) (14.6.7, SBC 201)
 : / -
 ,
 . : / -
 (,) : / -
 (,)
 ,(. .)
 . (,)
 : -
 ()
 .
 : / -
 / -
 :
 ,
 .
 /

/ -

(,)

: -

(14.9, SBC 201)

.(. .)

-

: / -

()

: / -

-

: / -

()

.(14.11.3, SBC 201)

: / -

: / -

-

: / -

/

: / -

/

..