

لائحة تصنيف مخالفات كود البناء السعودي

المادة الأولى:

يرجع في تعريف مفردات ومصطلحات هذه اللائحة إلى التعريفات الواردة في اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي.

المادة الثانية:

يعتبر الإخلال بأي من متطلبات الكود أو نظامه أو لوائحه مخالفة تستوجب الإزالة أو التصحيح وتعرض مرتكبها للعقوبة بما تقررره لجنة النظر عند تحقق مقتضاها النظامي، ولا يعد إيقاع العقوبة بديلاً عن الإزالة أو التصحيح.

المادة الثالثة:

يتم ضبط المخالفات وتوثيقها من قبل مختصين مؤهلين في الكود تصدر بتسميتهم قرارات من جهاتهم الرسمية، وتعد محاضر الضبط وثيقة معتبرة في إثبات المخالفات وإيقاع العقوبات.

المادة الرابعة:

عند اكتشاف مخالفة أثناء عملية التفتيش أو الإشراف ولم يبادر المخالف في حينه بتداركها، أو تم تلقي بلاغ عنها فيتم إشعار مسؤول الضبط للوقوف عليها.

المادة الخامسة:

تتم عملية الضبط وفق نموذج موحد تعده الجهة المختصة بالوزارة، ويشتمل على الآتي:

- أ- تاريخ الضبط ويومه وساعته.
- ب- اسم مالك المبنى.
- ج- رقم الترخيص ونوعه.
- د- تصنيف المبنى ونوعه ومكانه.
- هـ- نوع المخالفة ووصفها وموقعها من المبنى.

- و- مرجع المخالفة في الكود ورقمها.
- ز- درجة خطورة المخالفة والضرر الناتج عنها.
- ح- تقدير مدة تصحيح المخالفة أو إزالتها.
- ط- اسم المخالف وإفادته وتوقيعه، والإشارة إلى امتناعه حال ذلك.
- ي- توثيق المخالفات بالصور أو إرفاقها إن أمكن.
- ك- اسم وتوقيع مسؤول الضبط.
- ل- أي معلومات أخرى ترى الجهة المختصة بالوزارة إضافتها.

المادة السادسة:

على من تسند إليه مهمة ضبط مخالفات الكود تحري الدقة واستشعار المسؤولية وإنجاز عمله دون تأخير وتسليم محاضر الضبط لمرجعه في نفس اليوم أو اليوم الذي يليه لقيدها ومراجعتها واعتمادها، وله في سبيل ذلك دخول المباني والمنشآت والاطلاع على المستندات والوثائق والمخططات.

المادة السابعة:

- ١) عند ضبط مخالفة غير خطيرة تشعر الجهة ذات العلاقة المخالف بها بطرق الإبلاغ المتبعة نظاماً، وتطلب منه إزالتها أو تصحيحها بما يتفق مع الكود في المدة المحددة في محضر الضبط.
- ٢) حال إزالة المخالفة أو تصحيحها يشعر المخالف الجهة ذات العلاقة بذلك.
- ٣) إذا لم يزل المخالف المخالفة أو يصححها خلال المدة المحددة تحيل الجهة ذات العلاقة المخالفة إلى لجنة النظر في المخالفات.

المادة الثامنة:

- عند ضبط مخالفة خطيرة تقوم الجهة ذات العلاقة بالتالي:
- ١) إشعار المخالف بها بطرق الإبلاغ المتبعة نظاماً، وطلب إزالتها أو تصحيحها فوراً بما يتفق مع الكود.
 - ٢) إيقاف البناء أو الجزء أو القسم الذي يشكل خطورة أو منع الإشغال أو التشغيل أو إخلاء المبنى حتى يزيل المخالف المخالفة أو يصححها.
 - ٣) إحالة المخالفة إلى لجنة النظر في المخالفات خلال مدة خمسة أيام عمل من تاريخ ضبطها.

المادة التاسعة:

إذا لم يبادر المخالف بإزالة المخالفة الخطرة أو خلال المهلة المحددة للمخالفات الأخرى وكانت المخالفة تعيق أو تعطل بصورة مباشرة الانتفاع من الطرق أو الخدمات العامة أو تشكل خطورة على السلامة أو الصحة العامة أو البيئة أو تشوه المظهر العام للمدينة فللجهاز البلدي بعد التنسيق مع الجهات المختصة إزالتها على نفقة المخالف.

المادة العاشرة:

إذا تم اكتشاف مخالفة خطيرة ولم يستدل على المخالف ولا عنوانه فيعد مسؤول الضبط محضراً عن المخالفة، ويتم التحري والمتابعة الدقيقة للبحث عن المخالف. فإذا تعذر الوصول إليه يقوم الجهاز البلدي بعد التنسيق مع الجهات المختصة بإخلاء المبنى أو منع الإشغال أو إزالة المخالفة إن دعت الحاجة. وعند معرفة المخالف يحمل نفقات الإزالة بالإضافة إلى العقوبة المترتبة عليها.

المادة الحادية عشرة:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، تقوم لجنة النظر بإيقاع العقوبات المناسبة لكل مخالفة وفق المادة الثانية عشرة من النظام، وتراعي في ذلك الأسس التالية:

- ١) درجة خطورة المخالفة وأثرها في الإضرار بالأرواح أو الأموال أو بالصحة أو بالنظام العام.
- ٢) مساحة البناء وحجمه ونوعه وكلفة إنشائه وأهمية موقعه.
- ٣) تناسب العقوبة مع المخالفة.
- ٤) الظروف المخففة والمشددة المصاحبة لارتكاب المخالفة.
- ٥) مبادرة المخالف بإزالة المخالفة أو تصحيحها.
- ٦) تكرار المخالفة أو تعددها.
- ٧) اقتران المخالفة بمحاولة عرقلة عملية الضبط أو التفتيش أو عدم التعاون مع المسؤولين.
- ٨) تعمد ارتكاب المخالفة.

المادة الثانية عشرة:

تستعين لجنة النظر بالعقوبات الواردة في جدول المخالفات والعقوبات الملحق، وتقوم الجهة المختصة بالوزارة بعد سنة من تطبيق النظام بمراجعة الجدول في ضوء قرارات لجان النظر وواقع العمل الفعلي

ودراسته وبعثه إلى اللجنة الوطنية لاقتراح التعديلات اللازمة عليه ورفعها لاعتماد تطبيقه بشكل ملزم من وزير التجارة والاستثمار رئيس مجلس إدارة الهيئة.

المادة الثالثة عشرة:

إذا كان في إزالة المخالفة ضرر على سلامة المبنى فيتم تصحيحها بما يحقق السلامة وفق الحلول الهندسية الممكنة، على أن يتم إحضار تقرير من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من الوزارة يثبت سلامة المبنى وعدم إمكانية الإزالة.

المادة الرابعة عشرة:

يتم تحصيل الغرامات وفقاً للإجراءات المتبعة في تحصيل الأموال العامة.

المادة الخامسة عشرة:

تعتبر قرارات لجنة النظر نافذة بصدورها، ويبلغ المخالف بها بطرق الإبلاغ المتبعة نظاماً.

المادة السادسة عشرة:

يجوز التظلم من قرارات لجان النظر أمام المحاكم الإدارية بديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ العلم بها.

المادة السابعة عشرة:

حال إيقاع أي عقوبة على المكاتب الاستشارية أو الهندسية أو الفنية أو المقاولين بسبب مخالفة الكود، يقوم الجهاز البلدي بإشعار الجهات المرجعية لهم بالمخالفات والعقوبات المقررة عليهم.

المادة الثامنة عشرة:

يعمل بهذه اللائحة اعتباراً من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

جدول مخالفات كود البناء السعودي

م	المخالفة	فئة ١		فئة ٢		فئة ٣		فئة ٤		فئة ٥	
		حد أعلى	حد أدنى	حد أعلى	حد أدنى	حد أعلى	حد أدنى	حد أعلى	حد أدنى	حد أعلى	حد أدنى
١	تقديم مخططات أو تصاميم أو تقارير أو حسابات فنية مخالفة للكود وتم إصدار الرخصة بموجبها..	٥	٣	٣	٦	٦	١٢	١٢	٢٤	٢٤	٤٨
٢	اعتماد مخططات أو تصاميم أو حسابات أو تقارير مخالفة للكود من قبل جهات التدقيق الخاصة.	٤	٨	٨	١٦	١٢	١٦	٢٤	٣٢	٢٠	٤٠
٣	تنفيذ أعمال البناء أو الهدم أو الترميم أو صيانة دون إصدار رخصة أو بعد انتهاء سريانها.	٥	٣	٣	٦	٦	١٢	١٢	٢٤	٢٤	٤٨
٤	تنفيذ أعمال مخالفة للرخصة أو المخططات أو الحسابات أو التقارير الفنية المعتمدة وفق الكود.	٥	٣	٣	٦	٦	١٢	١٢	٢٤	٢٤	٤٨
٥	عدم التقيد باحتياطات السلامة الواردة في الكود أثناء تنفيذ أعمال البناء أو الهدم أو الترميم	٥	٣	٣	٦	٦	١٢	١٢	٢٤	٢٤	٤٨
٦	الاستمرار في أعمال البناء أو الهدم أو الترميم أو الصيانة بعد الإيقاف.	٤	٨	٨	١٦	١٢	١٦	٢٤	٣٢	٢٠	٤٠
٧	عدم وجود نسخة مصدقة من رخصة البناء والمخططات المعتمدة في موقع العمل.	٢	٥	٤	١٠	٨	١٥	١٤	٣	٢	٥
٨	إشغال المبنى أو تغيير استخدامه بدون شهادة إشغال.	١٠	٥	٤	١٠	٨	٢٠	١٦	٤٠	٣٠	١٠٠
٩	الاستمرار في إشغال المبنى بعد منعة أو إشغال المبنى المؤقت بعد انتهاء الشهادة.	١٠	٥	٤	١٠	٨	٢٠	١٦	٤٠	٣٠	١٠٠
١٠	إطلاق الخدمات العامة (كهرباء ، ماء ، صرف صحي ، هاتف) للمبنى قبل الحصول على شهادة الاشغال.	٥	١٠	١٠	٣	٢	٦	٤	١٢	٨	٢٤

١٢.	٤.	٦.	٢.	٣.	١.	١٥	٥	٥	٢	العمل خارج الساعات المصرح بها دون إذن رسمي	١١
١٢.	٤.	٦.	٢.	٣.	١.	١٥	٥	٥	٢	وضع المواد وإلقاء المخالفات في غير الأماكن المخصصة لتجميع المخلفات والنفايات	١٢
٥.	٢٥	٤.	٢.	٣.	١٥	٢٠	١٠	١٠	٥	وضع منشآت مؤقتة خارج حدود الأرض دون تصريح	١٣
١٢.	٤.	٩.	٣.	٦.	٢.	٣.	١.	-	-	مخالفة متطلبات التصميم والتنفيذ الخاصة بتمكين ذوي الإعاقة من الوصول إلى المبنى ومرافقه.	١٤
٤٨.	٢٤.	٢٤.	١٢.	١٢.	٦.	٦.	٣.	٣.	٥	استخدام المقاول مواد بناء أو تركيب معدات كهربائية أو ميكانيكية أو صحية غير مطابقة للمواصفات القياسية المعتمدة.	١٥
٤٨.	٢٤.	٢٤.	١٢.	١٢.	٦.	٦.	٣.	٣.	٥	مخالفة متطلبات التمديدات والتراكيب الكهربائية الدائمة والمؤقتة.	١٦
٤٨.	٢٤.	٢٤.	١٢.	١٢.	٦.	٦.	٣.	٣.	٥	زيادة ارتفاع الادوار أو مسطحات البناء عن المسموح به وفق الكود.	١٧
٤٨.	٢٤.	٢٤.	١٢.	١٢.	٦.	٦.	٣.	٣.	٥	تنفيذ تكسيات داخلية أو خارجية مخالفة للمخططات والكود.	١٨
٤٠.	٢٠.	٣٢.	١٦.	٢٤.	١٢.	١٦.	٨.	٨.	٤.	مخالفة الاشتراطات والمتطلبات الخاصة بتصميم وتنفيذ الأعمال الانشائية في المبنى أو المنشأة.	١٩
٤٨.	٢٤.	٢٤.	١٢.	١٢.	٦.	٦.	٣.	٣.	٥	عدم الالتزام بالكود في المنشآت العشوائية والمؤقتة وممرات المشاة والمطبات والمداخل واللوحات الاعلانية واللاقطات الهوائية والمساح.	٢٠
١٥.	٨.	١٠.	٤٥	٦.	٣.	٢٠	٥	٥	١	عدم تقديم دراسة اختبار التربة للموقع.	٢١
٤٨.	٢٤.	٢٤.	١٢.	١٢.	٦.	٦.	٣.	٣.	٥	مخالفة تصميم وتنفيذ مقاومة المبنى للزلازل ومتطلبات احمال الرياح وفق الكود.	٢٢
٤٠.	٢٠.	٣٢.	١٦.	٢٤.	١٢.	١٦.	٨.	٨.	٢٠	مخالفة المتطلبات الفنية الخاصة بتصميم وتنفيذ العزل الحراري للمبنى.	٢٣
٤٨.	٢٤.	٢٤.	١٢.	١٢.	٦.	٦.	٣.	٣.	٥	عدم الالتزام باشتراطات ومتطلبات اعمال عزل وحماية المبنى أو المنشأة من تسربات الامطار والمياه السطحية وفق الكود.	٢٤
٤٨.	٢٤.	٢٤.	١٢.	١٢.	٦.	٦.	٣.	٣.	٥	عدم الالتزام باشتراطات ومتطلبات ترشيد المياه والكهرباء وفق الكود.	٢٥
٣٠.	١٢.	٢٠.	٨.	١٠.	٤.	-	-	-	-	مخالفة المتطلبات الفنية الخاصة بتصميم وتنفيذ أنظمة تدوير المياه الرمادية للفنادق، وإسكان الطلاب، والأسواق المركزية المغطاة، والمباني	٢٦

										التعليمية (E)، والمباني الصناعية (F)، ومباني مؤسسات الرعاية الصحية والاجتماعية (I).
٤٨.	٢٤.	٢٤.	١٢.	١٢.	٦.	٦.	٣.	٣.	٥	مخالفة المتطلبات الخاصة بتركيبات وتمديدات أنظمة الأعمال الصحية وأنظمة تصريف مياه الأمطار وفق الكود.
٤٨.	٢٤.	٢٤.	١٢.	١٢.	٦.	٦.	٣.	٣.	٥	مخالفة الاشتراطات والمتطلبات الخاصة بتصميم وتنفيذ الاعمال الميكانيكية وأنظمة التبريد والتكييف والمواد والتدفئة وتمديدات الغاز في المبنى أو المنشأة وفق الكود.
٤٨.	٢٤.	٢٤.	١٢.	١٢.	٦.	٦.	٣.	٣.	٥	مخالفة الاشتراطات والمتطلبات الخاصة بتصميم وتركيب المصاعد الكهربائية وأنظمة النقل في المبنى أو المنشأة وفق الكود.
٤٨.	٢٤.	٢٤.	١٢.	١٢.	٦.	٦.	٣.	٣.	٥	مخالفة المتطلبات الفنية الخاصة بتصميم وتنفيذ أنظمة حماية المبنى من الحريق حسب تصنيف الإشغال في الكود.
١٥.	١٠.	١٢.	٨.	٩.	٥.	٦.	٢.	٣.	٥	مخالفة متطلبات تخزين المواد.
٢٥.	١٨.	٢٠.	١٤.	١٥.	٩.	١٠.	٤.	٥.	١٠	مخالفة المتطلبات الفنية الخاصة بتصميم وتنفيذ مخارج الطوارئ.
٧.	٤.	٥.	٣.	٣.	١٥	٢.	١.	١.	٥	مخالفة متطلبات أطواق الفصل للحماية من الحريق.
٢٥.	١٥.	١٥.	٩.	٩.	٣.	٣.	١.	١.	٥	مخالفة متطلبات الصيانة والتشغيل للأنظمة في المبنى أو المنشأة.
٢٥.	٥.	٢٠.	٤.	١٥.	٣.	١٠.	٢.	٥.	١٠	أستلام أنظمة الوقاية والحماية من الحريق غير مطابقة لمتطلبات الكود.
٢٥.	١٥.	١٥.	٩.	٩.	٣.	٣.	١.	١.	٥	عدم تمكين المراقبين والمفتشين ومسؤولي الضبط من دخول موقع البناء أو الهدم أو الترميم للقيام بأعمالهم.
٤٠.	٢٠.	٣٢.	١٦.	٢٤.	١٢.	١٦.	٨.	٨.	٤٠	إخلال جهات التفتيش الخاصة بأعمالها ومهامها أو التقصير فيها.
٤٠.	٢٠.	٣٢.	١٦.	٢٤.	١٢.	١٦.	٨.	٨.	٤٠	مزاولة المصمم أو المشرف أو المنفذ (المقاول) لأعمالهم دون رخصة ممارسة أو بعد انتهاء سرياتها.
٤٠.	٢٠.	٣٢.	١٦.	٢٤.	١٢.	١٦.	٨.	٨.	٤٠	إسناد المشرف أو المنفذ لمهامهم أو جزء منها لأشخاص غير مؤهلين.
٢٥.	١٥.	١٥.	٩.	٩.	٣.	٣.	١.	١.	٥	تقديم بيانات غير صحيحة للحصول على رخصة بناء.
١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	أي مخالفة لاشتراطات ومتطلبات الكود ولم يحدد لها عقوبة.

فئة هـ	فئة ء	فئة ٣	فئة ٢	فئة ١
Group U, H	Group A, E, I-1,2,3 , M, F-1	Group B, F-2, R-2, I-4, S-1	Group S-2 R-1	R-3, R-4

• الأرقام الواردة في الجدول أعلاه بألف ريال

التصنيف الرئيس		
التعريف	فئات التصنيف	
تجمع على مقاعد ثابتة لإنتاج ومشاهدة الأفلام وحضور المحاضرات ونحوها. مثل (صالات الافراح، المساح الداخلية، الاحتفالات الداخلية)	A-1	مباني التجمعات
		GROUP A
تجمع من أجل الأكل والشرب. (مطاعم ، مقاهي)	A-2	
تجمع من أجل العبادة أو التراويح أو أي تجمع غير مصنف في فئات التصنيف A. مثل (المساجد، متاحف، صالات العرض، مكتبات، محاكم)	A-3	
تجمع على مقاعد غير ثابتة لمشاهدة النشاطات الرياضية والثقافية الداخلية. (صالات داخلية، حمامات السباحة)	A-4	
تجمع من أجل المشاركة في مشاهدة النشاطات الخارجية. (المنشآت الرياضية)	A-5	
إشغال المبني أو جزء منه لإدارة الأعمال أو لتقديم الخدمات أو مخازن للأرشيف والمستندات. مثل (البنوك، مكاتب البريد، محطات التلفزيون والراديو)	B	مباني مكاتب أصحاب الأعمال
		GROUP B
إشغال المبني أو جزء منه لغرض التعليم . (مدارس التعليم العام، الجامعات، المعاهد، رياض الأطفال)	E	المباني التعليمية
		GROUP E
المباني الصناعية أو أجزاؤها غير مصنفة مصانع منخفضة الخطورة (F-2). مثل(مصانع الطائرات والسيارات والقوارب، المعدات الزراعية، السجاد والاقمشة، المخابز)	F1	المباني الصناعية
		GROUP F
المباني أو أجزاؤها الخاصة بمعالجة مواد غير قابلة للاحتراق ولا تشكل خطورة حدوث حريق. مثل (مصانع الطوب والسيراميك والزجاج والثلج)	F2	
المباني أو أجزاؤها التي تحتوي على مواد متفجرة بسبب تفاعل ينتقل خلال المادة بسرعة أعلى من سرعة الصوت.	H-1	المباني عالية الخطورة
		GROUP H
المباني أو أجزاؤها التي تحتوي على مواد سريعة الاشتعال بسبب تفاعل ينتقل خلال المادة بسرعة أقل من سرعة الصوت.	H-2	
المباني أو أجزاؤها التي تحتوي على مواد قابلة للاحتراق أو لها خطورة مباشرة.	H-3	
المباني أو أجزاؤها التي تحتوي على مواد لها خطورة صحية.	H-4	

المباني أو أجزائها المعدة للبحث والتطوير وتركيب الموصلات الكهربائية وتحتوي على مواد خطرة بكميات تزيد على تلك المحددة حسب الكود.	H-5	
المباني أو أجزائها المعدة لإيواء أكثر من ١٦ شخصاً ممن يحتاجون لرعاية دائمة ولديهم القدرة على التجاوب في الحالات الطارئة دون الحاجة للمساعدة. (مراكز الرعاية الاجتماعية)	I-1	مباني مؤسسات الرعاية الصحية والاجتماعية
		GROUP I
المباني أو أجزائها المعدة للرعاية الطبية لخمسة أشخاص فأكثر ممن لا يستطيعون خدمة أنفسهم على مدى (٢٤) ساعة. (المستشفيات ، المصححات النفسية)	I-2	
المباني أو أجزائها المعدة لإيواء أكثر من خمسة اشخاص لأسباب أمنية أو جزائية. (السجون ومؤسسات الإصلاح)	I-3	
المباني أو أجزائها المشغولة بأشخاص من مختلف الأعمار ممن يحتاجون إلى رعاية. (دور الحضانة ، مراكز الإسعاف)	I-4	
المباني أو أجزائها لعرض وتخزين السلع وبيعها. (معارض بيع الجملة والتجزئة، الأسواق المركزية المغطاة)	M	مباني الاعمال التجارية
		GROUP M
مباني الاسكان المؤقت. (الفنادق والموتيلات المستخدمة بصفة مؤقتة)	R-1	المباني السكنية
		GROUP R
مباني الاسكان الدائم المكونة من غرف نوم أو من أكثر من شقتين. (الفنادق، الشقق السكنية، العمانر السكنية أكثر من شقتين)	R-2	
مباني الاسكان الدائم المكون من شقتين فأقل.	R-3	
مباني الاسكان المخدوم لأكثر من خمسة أشخاص و أقل من ١٧ شخص باستثناء العاملين. (الفلل السكنية)	R-4	
المباني أو أجزائها المعدة لتخزين مواد غير مشمولة بالصف (S-2) ولها خطورة متوسطة.	S-1	مباني المستودعات
		GROUP S
المباني أو أجزائها المعدة لتخزين مواد غير قابلة للاشتعال ولها خطورة منخفضة.	S-2	
المباني أو أجزائها المعدة لإشغال غير مصنف ضمن الشغلالات المحددة مع تحقيقها للكود من حيث السلامة والحماية من الحريق. (الأبراج ، صوامع الغلال)	U	مباني إشغال غير مصنفة
		GROUP U