

لائحة تصنيف مخالفات كود البناء السعودي

الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٢١٤/ق/أع/٣٩) وتاريخ ١٤/١٠/١٤٣٩ هـ



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 تقرره 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 تعدده 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 بصورتها، 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

رقم	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	٥	٣٠	٣٠	٦٠	٦٠	٦٠	١٢٠	٢٤٠	٢٤٠	٤٨٠
٢	٤٠	٨٠	٨٠	١٦٠	١٢٠	١٢٠	٢٤٠	٣٢٠	٢٤٠	٤٠٠
٣	٥	٣٠	٣٠	٦٠	٦٠	٦٠	١٢٠	٢٤٠	٢٤٠	٤٨٠
٤	٥	٣٠	٣٠	٦٠	٦٠	٦٠	١٢٠	٢٤٠	٢٤٠	٤٨٠
٥	٥	٣٠	٣٠	٦٠	٦٠	٦٠	١٢٠	٢٤٠	٢٤٠	٤٨٠
٦	٤٠	٨٠	٨٠	١٦٠	١٢٠	١٢٠	٢٤٠	٣٢٠	٢٤٠	٤٠٠
٧	٢	٥	٤	١٠	٨	١٥	١٤	٣٠	٢٠	٥٠
٨	١٠	٥٠	٤٠	١٠٠	٨٠	٢٠٠	١٦٠	٤٠٠	٣٠٠	١٠٠٠
٩	١٠	٥٠	٤٠	١٠٠	٨٠	٢٠٠	١٦٠	٤٠٠	٣٠٠	١٠٠٠
١٠	٥	١٠	١٠	٣٠	٢٠	٦٠	٤٠	١٢٠	٨٠	٢٤٠
١١	٢	٥	٥	١٥	١٠	٣٠	٢٠	٦٠	٤٠	١٢٠
١٢	٢	٥	٥	١٥	١٠	٣٠	٢٠	٦٠	٤٠	١٢٠
١٣	٥	١٠	١٠	٢٠	١٥	٣٠	٢٠	٤٠	٢٥	٥٠
١٤	-	-	١٠	٣٠	٢٠	٦٠	٣٠	٩٠	٤٠	١٢٠
١٥	٥	٣٠	٣٠	٦٠	٦٠	٦٠	١٢٠	٢٤٠	٢٤٠	٤٨٠
١٦	٥	٣٠	٣٠	٦٠	٦٠	٦٠	١٢٠	٢٤٠	٢٤٠	٤٨٠

٤٨٠	٢٤٠	٢٤٠	١٢٠	١٢٠	٦٠	٦٠	٣٠	٣٠	٥	١٧	زيادة ارتفاع الادوار أو مسطحات البناء عن المسموح به وفق الكود.
٤٨٠	٢٤٠	٢٤٠	١٢٠	١٢٠	٦٠	٦٠	٣٠	٣٠	٥	١٨	تنفيذ تكسيات داخلية أو خارجية مخالفة للمخططات والكود.
٤٠٠	٢٠٠	٣٢٠	١٦٠	٢٤٠	١٢٠	١٦٠	٨٠	٨٠	٤٠	١٩	مخالفة الاشتراطات والمتطلبات الخاصة بتصميم وتنفيذ الأعمال الإنشائية في المبنى أو المنشأة.
٤٨٠	٢٤٠	٢٤٠	١٢٠	١٢٠	٦٠	٦٠	٣٠	٣٠	٥	٢٠	عدم الالتزام بالكود في المنشآت الغشائية والمؤقتة ومرمرات المشاة والمطلات والمداخل واللوحات الاعلانية واللاقطات الهوائية والمسابح.
١٥٠	٨٠	١٠٠	٤٥	٦٠	٣٠	٢٠	٥	٥	١	٢١	عدم تقديم دراسة اختبار التربة للموقع.
٤٨٠	٢٤٠	٢٤٠	١٢٠	١٢٠	٦٠	٦٠	٣٠	٣٠	٥	٢٢	مخالفة تصميم وتنفيذ مقاومة المبنى للزلازل ومتطلبات احمال الرياح وفق الكود.
٤٠٠	٢٠٠	٣٢٠	١٦٠	٢٤٠	١٢٠	١٦٠	٨٠	٨٠	٢٠	٢٣	مخالفة المتطلبات الفنية الخاصة بتصميم وتنفيذ العزل الحراري للمبنى.
٤٨٠	٢٤٠	٢٤٠	١٢٠	١٢٠	٦٠	٦٠	٣٠	٣٠	٥	٢٤	عدم الالتزام باشتراطات ومتطلبات اعمال عزل وحماية المبنى أو المنشأة من تسربات الامطار والمياه السطحية وفق الكود.
٤٨٠	٢٤٠	٢٤٠	١٢٠	١٢٠	٦٠	٦٠	٣٠	٣٠	٥	٢٥	عدم الالتزام باشتراطات ومتطلبات ترشيد المياه والكهرباء وفق الكود.
٣٠٠	١٢٠	٢٠٠	٨٠	١٠٠	٤٠	-	-	-	-	٢٦	مخالفة المتطلبات الفنية الخاصة بتصميم وتنفيذ أنظمة تدوير المياه الرمادية للفنادق، وإسكان الطلاب، والأسواق المركزية المغطاة، والمباني التعليمية (E)، والمباني الصناعية (F)، ومباني مؤسسات الرعاية الصحية والاجتماعية (I).
٤٨٠	٢٤٠	٢٤٠	١٢٠	١٢٠	٦٠	٦٠	٣٠	٣٠	٥	٢٧	مخالفة المتطلبات الخاصة بتركيبات وتمديدات أنظمة الأعمال الصحية وأنظمة تصريف مياه الامطار وفق الكود.
٤٨٠	٢٤٠	٢٤٠	١٢٠	١٢٠	٦٠	٦٠	٣٠	٣٠	٥	٢٨	مخالفة الاشتراطات والمتطلبات الخاصة بتصميم وتنفيذ الاعمال الميكانيكية وأنظمة التبريد والتكييف والمواقف والتنفئة وتمديدات الغاز في المبنى أو المنشأة وفق الكود.
٤٨٠	٢٤٠	٢٤٠	١٢٠	١٢٠	٦٠	٦٠	٣٠	٣٠	٥	٢٩	مخالفة الاشتراطات والمتطلبات الخاصة بتصميم وتركيب المصاعد الكهربائية وأنظمة النقل في المبنى أو المنشأة وفق الكود.
٤٨٠	٢٤٠	٢٤٠	١٢٠	١٢٠	٦٠	٦٠	٣٠	٣٠	٥	٣٠	مخالفة المتطلبات الفنية الخاصة بتصميم وتنفيذ أنظمة حماية المبنى من الحريق حسب تصنيف الإشغال في الكود.
١٥٠	١٠٠	١٢٠	٨٠	٩٠	٥٠	٦٠	٢٠	٣٠	٥	٣١	مخالفة متطلبات تخزين المواد.
٢٥٠	١٨٠	٢٠٠	١٤٠	١٥٠	٩٠	١٠٠	٤٠	٥٠	١٠	٣٢	مخالفة المتطلبات الفنية الخاصة بتصميم وتنفيذ مخارج الطوارئ.
٧٠	٤٠	٥٠	٣٠	٣٠	١٥	٢٠	١٠	١٠	٥	٣٣	مخالفة متطلبات أطواق الفصل للحماية من الحريق.
٢٥٠	١٥٠	١٥٠	٩٠	٩٠	٣٠	٣٠	١٠	١٠	٥	٣٤	مخالفة متطلبات الصيانة والتشغيل للأنظمة في المبنى أو المنشأة.
٢٥٠	٥٠	٢٠٠	٤٠	١٥٠	٣٠	١٠٠	٢٠	٥٠	١٠	٣٥	استلام أنظمة الوقاية والحماية من الحريق غير مطابقة لمتطلبات الكود.

٢٥٠	١٥٠	١٥٠	٩٠	٩٠	٣٠	٣٠	١٠	١٠	٥	عدم تمكين المراقبين والمفتشين ومسؤولي الضبط من دخول موقع البناء أو الهدم أو الترميم للقيام بأعمالهم.	٣٦
٤٠٠	٢٠٠	٣٢٠	١٦٠	٢٤٠	١٢٠	١٦٠	٨٠	٨٠	٤٠	إخلال جهات التفتيش الخاصة بأعمالها ومهامها أو التقصير فيها.	٣٧
٤٠٠	٢٠٠	٣٢٠	١٦٠	٢٤٠	١٢٠	١٦٠	٨٠	٨٠	٤٠	مزاولة المصمم أو المشرف أو المنفذ (المقاول) لأعمالهم دون رخصة ممارسة أو بعد انتهاء سريتها.	٣٨
٤٠٠	٢٠٠	٣٢٠	١٦٠	٢٤٠	١٢٠	١٦٠	٨٠	٨٠	٤٠	إسناد المشرف أو المنفذ لمهامهم أو جزء منها لأشخاص غير مؤهلين.	٣٩
٢٥٠	١٥٠	١٥٠	٩٠	٩٠	٣٠	٣٠	١٠	١٠	٥	تقديم بيانات غير صحيحة للحصول على رخصة بناء.	٤٠
١٠٠٠	١	١٠٠٠	١	١٠٠٠	١	١٠٠٠	١	١٠٠٠	١	أي مخالفة لاشتراطات ومتطلبات الكود ولم يحدد لها عقوبة.	٤١
فئة ٥			فئة ٤			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، المسارح 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.	A-3	
مثل (المساجد، متاحف، صالات العرض، مكتبات، محاكم)		
تجمع على مقاعد غير ثابتة لمشاهدة النشاطات الرياضية والثقافية الداخلية.	A-4	
(صالات داخلية، حمامات السباحة)		
تجمع من أجل المشاركة في مشاهدة النشاطات الخارجية. (المنشآت الرياضية)	A-5	
إشغال المبنى أو جزء منه لإدارة الأعمال أو لتقديم الخدمات أو مخازن للأرشفة والمستندات.	B	مباني مكاتب أصحاب الأعمال
مثل (البنوك، مكاتب البريد، محطات التلفزيون والراديو)		GROUP B
إشغال المبنى أو جزء منه لغرض التعليم . (مدارس التعليم العام، الجامعات، المعاهد، رياض الأطفال)	E	المباني التعليمية
		GROUP E
المباني الصناعية أو أجزائها غير مصنفة مصانع منخفضة الخطورة (F-2). مثل (مصانع الطائرات والسيارات والقوارب، المعدات الزراعية، السجاد والاقمشة، المخابز)	F1	المباني الصناعية
		GROUP F
المباني أو أجزائها الخاصة بمعالجة مواد غير قابلة للاحتراق ولا تشكل خطورة حدوث حريق. مثل (مصانع الطوب والسيراميك والزجاج والثلج)	F2	
المباني أو أجزائها التي تحتوي على مواد متفجرة بسبب تفاعل ينتقل خلال المادة بسرعة أعلى من سرعة الصوت.	H-1	المباني عالية الخطورة
		GROUP H

المباني أو أجزائها التي تحتوي على مواد سريعة الاشتعال بسبب تفاعل ينتقل خلال المادة بسرعة أقل من سرعة الصوت.	H-2	
المباني أو أجزائها التي تحتوي على مواد قابلة للاحتراق أو لها خطورة مباشرة.	H-3	
المباني أو أجزائها 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 ، المصحات النفسية)	I-2	
المباني أو أجزائها المعدة لإيواء أكثر من خمسة أشخاص لأسباب أمنية أو جزائية. (السجون ومؤسسات الإصلاح)	I-3	
المباني أو أجزائها المشغولة بأشخاص من مختلف الأعمار ممن يحتاجون إلى رعاية. (دور الحضانه ، 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، العمائر السكنية أكثر من شقتين)	R-2	
مباني الاسكان الدائم المكون من شقتين فأقل.	R-3	

مباني الاسكان المخدم لأكثر من خمسة أشخاص و أقل من ١٧ شخص باستثناء العاملين. (الفلل السكنية)	R-4	
المباني أو أجزاؤها المعدة لتخزين مواد غير مشمولة بالصف (S-2) ولها خطورة متوسطة.	S-1	مباني المستودعات
		GROUP S
المباني أو أجزاؤها المعدة لتخزين مواد غير قابلة للاشتعال ولها خطورة منخفضة.	S-2	
المباني أو أجزاؤها المعدة لإشغال غير مصنف ضمن الشغالات المحددة مع تحقيقها للكود من حيث السلامة والحماية من الحريق. (الأبراج ، صوامع الغلال)	U	مباني إشغال غير مصنفة
		GROUP U