



دليلك العملي لتطبيق كود البناء السعودي

الإصدار الأول: 22 ربيع الثاني 1447هـ

manielaw-sa.com



info@nomaslaw.com



0581582225





فهرس المحتويات

1

لماذا هذا الدليل ضروري لك؟



2

الأطراف الرئيسيون ومسؤولياتهم



3

رحلة المشروع النظامية



4

القائمة الحمراء - أخطر المخالفات



5

الضمان العشري الإلزامي



6

هل ينطبق عليك الكود الآن؟



7

تواصل معنا





لماذا هذا الدليل ضروري لك؟



الالتزام = الأمان

التقيد بالنظام يحميك من الغرامات والمخاطر.



الوقت = المال

في قطاع المقاولات، أي تأخير يسبب خسائر مباشرة.



حماية استثماراتك

الكود يحفظ حقوقك المالية ويحمي مشاريعك.



كود البناء السعودي

ليس مجرد اشتراطات فنية، بل إطار نظامي يحدد مسؤولياتك.

الأطراف الرئيسيون ومسؤولياتهم



المالك

(طالب الرخصة)

المسؤول عن إسناد أعمال التصميم والإشراف والتنفيذ إلى متخصصين يحملون رخص ممارسة سارية.

(لائحة، المادة 14)



المصمم المعتمد

الشخص المرخص له الذي يقوم بعمل التصميم وفقاً لمتطلبات الكود.

(نظام، المادة 1)



المقاول

(المنفذ)

الشخص المرخص له المسؤول عن تنفيذ أعمال البناء والتركيب والصيانة وفقاً للكود والمخططات.

(نظام، المادة 1)



المشرف

الشخص المرخص له الذي يكلفه المالك بالإشراف على التنفيذ والتأكد من مطابقته للكود.

(نظام، المادة 1)



الجهات ذات العلاقة

(وزارة الشؤون البلدية، الدفاع المدني، وزارة الطاقة، هيئة المواصفات) الجهات الحكومية المعنية بمراقبة تطبيق الكود وضبط مخالفاته.

(نظام، المادة 1)

ملاحظة نظامية هامة: انتبه! المصمم المشرف والمقاول مسؤولان بالتضامن عن أي تدهم كلي أو جزئي، أو أي عيب خفي يهدد سلامة المبنى لمدة 10 سنوات تبدأ من تاريخ إصدار شهادة الإشغال. (نظام، المادة 8) و (لائحة، المادة 29)





رحلة المشروع النظامية

المحطة 1

مرحلة ما قبل البناء (التصميم والترخيص)

التعاقد الإلزامي: يجب أن يتم التصميم والإشراف والتنفيذ بموجب عقود مع متخصصين يحملون رخص ممارسة سارية.

(نظام، المادة 7)

شروط الرخصة: يُعد الالتزام بالكود وتقديم المخططات المطابقة له شرطًا أساسيًا للحصول على رخصة البناء أو الترميم.

(نظام، المادة 6)

إصدار الرخصة: يصدر الجهاز البلدي "رخصة البناء" بعد التحقق من مطابقة الوثائق والمخططات للكود.

(لائحة، المادة 13)

المحطة 2

مرحلة التنفيذ (البناء والمراقبة)

مسؤولية التنفيذ: يلتزم كل من المصمم والمشرّف والمقاول بتنفيذ الأعمال الموكلة إليهم وفقًا للكود بدقة.

(نظام، المادة 8)

التفتيش والمراقبة: تتم أعمال التفتيش للتحقق من تطبيق الكود بشكل متوالٍ حسب مراحل البناء.

(لائحة، المادة 21)

نصيحة نوماس: "التوثيق الدقيق لجميع مراحل العمل وتقارير الإشراف وشهادات المواد هو خط دفاعك النظامي الأول عند أي نزاع مستقبلي"

المحطة 3

مرحلة ما بعد البناء (الإشغال والضمان)

شهادة الإشغال: لا يجوز إشغال المبنى إلا بعد الحصول على "شهادة إشغال" من الجهاز البلدي.

(نظام، المادة 9)

شروط الخدمات: تعد شهادة الإشغال شرطًا أساسيًا للإطلاق الكلي للتيار الكهربائي والخدمات العامة.

(نظام، المادة 9)

بدء الضمان: من تاريخ صدور شهادة الإشغال، تبدأ فترة الضمان الإلزامية البالغة 10 سنوات.

(لائحة، المادة 29)

القائمة الحمراء - أخطر 5 مخالفات وعواقبها

تجاهل متطلبات السلامة والحماية من الحريق

الشرح: عدم الالتزام بمتطلبات الوقاية والحماية من الحرائق التي تعتبر واجبة التطبيق فورًا على جميع أعمال البناء.

(لائحة، المادة 6)

01



العقوبة



تعتبر "مخالفة خطيرة" تستوجب **الإيقاف الفوري للعمل** وإحالة المخالف للجنة النظر، بالإضافة إلى غرامة تصل إلى **مليون ريال**.

استخدام مواد بناء غير مطابقة للمواصفات

الشرح: استخدام مواد أو منتجات لا تتوافق مع المواصفات القياسية المرجعية للكود.

(لائحة، المادة 3)

02



العقوبة



إلزام المخالف بـ **إزالة المخالفة أو تصحيحها على نفقته**، بالإضافة إلى الغرامة وإمكانية **إيقاف رخصة الممارسة**.

تغيير التصميم المعتمد أثناء التنفيذ دون موافقة

الشرح: إجراء تعديلات إنشائية أو معمارية جوهرية تخالف المخططات التي صدرت على أساسها رخصة البناء.

03



العقوبة



رفض إصدار شهادة الإشغال، مما يمنع استخدام المبنى وإيصال الخدمات له، مع فرض غرامة مالية.

مخالفة متطلبات العزل الحراري وترشيد الطاقة

الشرح: عدم تطبيق مواصفات العزل المطلوبة، والتي تعتبر إلزامية التطبيق على جميع المباني دون النظر لمراحل التدرج.

(لائحة، المادة 6)

04



العقوبة



غرامة مالية، وقد يؤدي لـ **رفض إصدار شهادة الإشغال** اللازمة لإطلاق التيار الكهربائي بشكل كامل.

البناء دون إشراف هندسي معتمد أو بمقاول غير مرخص

الشرح: مخالفة صريحة لضرورة إسناد الأعمال لمتخصصين يحملون رخص ممارسة.

(نظام، المادة 7)

05



العقوبة



إيقاف رخصة ممارسة المخالف لمدة قد تصل لسنة، وغرامة مالية، و **إيقاف العمل بالمشروع** حتى يتم تصحيح الوضع.

مسؤوليتك لا تنتهي بتسليم المفتاح

"يكون المصمم المشرف والمنفذ (المقاول) مسؤولين بالتضامن عن تعويض المالك عما يحدث خلال.."



العيوب الخفية

عن كل عيب خفي يهدد متانة البناء وسلامته الهيكلية.

التهدم الكلي أو الجزئي

عن أي تهدم يحدث فيما تم تشييده من مبانٍ أو منشآت.

ملاحظة قانونية حاسمة

هذه المسؤولية قائمة حتى لو كان الخل ناشئاً عن عيب في الأرض، أو حتى لو رضي المالك بإقامة المنشآت المعيبة. **ويقع باطلاً كل شرط** في العقد يقصد به إعفاء المقاول أو المصمم من هذا الضمان أو الحد منه.

هل ينطبق عليك الكود الآن؟

ملخص مرئي لمراحل التدرج في تطبيق كود البناء السعودي والتي اكتملت الآن.

تم التطبيق

مستشفى

فندق

مبنى حكومي



المرحلة الأولى

تم التطبيق

مول تجاري

مدرسة

مسجد



المرحلة الثانية

تم التطبيق

مبنى سكني

قاعة أفراح



المرحلة الثالثة

تم التطبيق

بنك

مطار



المرحلة الرابعة



الخلاصة: التطبيق الشامل

الآن، وفي هذه اللحظة، يطبق كود البناء السعودي على جميع أنواع وأعمال البناء المصنفة في المملكة، سواء كانت للقطاع الحكومي أو الخاص.



لا تدع التعقيدات النظامية تعرقل مشاريعك

في نوماس للمحاماة، نحن لا نقدم استشارات قانونية فحسب، بل نقدم حلولاً استراتيجية مصممة خصيصاً لقطاع المقاولات. من صياغة العقود ومراجعتها إلى إدارة المطالبات والتعامل مع مخالفات كود البناء، نحن هنا لنحمي حقوقك ونضمن سلامة أعمالك.

اطلب استشارة أولية مجانية لمشروعك القادم.

0581582225



info@nomaslaw.com

