



ПРАВО · РАЗБОР

На Бали запрещено строить выше 15 метров: откуда правило и что оно даёт покупателю

2 октября 2026 · ≈ 8 мин · **Право и налоги**

На Бали запрещено строить выше 15 метров, и в народе это называют правилом кокосовой пальмы. Лимит записан в провинциальном законе о пространственном планировании. Разбираем, где он прописан, какие здания из него выпадают и как покупателю проверить высоту будущей виллы или апартаментов.

КОРОТКО

На Бали здания нельзя строить выше 15 метров: лимит записан в статье 100 действующего провинциального закона Perda 2/2023 о пространственном плане, а до него стоял в статье 95 Perda 16/2009. Выше допускаются вышки связи, маяки, религиозные сооружения и объекты безопасности. Средняя этажность отелей и кондотелей — не более пяти этажей. Предложение о 45 метрах в части зон пока обсуждается.

15 м предельная высота здания по закону Бали	≤ 5 этажей средняя этажность отелей и кондотелей на Бали	45 м высота в зонах, которую предлагают обсудить	Perda 16/2009 провинциальный закон Бали, где записан лимит
--	--	--	--

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Где записано правило 15 метров

02 Почему на Бали нельзя строить выше кокосовой пальмы

03

Какие здания на Бали можно строить выше 15 метров

04

Что правило 15 метров даёт покупателю виллы и апартаментов

05

Как проверить высоту здания в PBG и чертежах

06

Изменится ли правило: предложение 45 метров

07

Что это значит для покупателя

08

Частые вопросы

09

Метод и источники

01 / 06

Где записано правило 15 метров

Лимит записан в статье 95 части 2 пункта b провинциального закона Бали No. 16 от 2009 года о пространственном планировании на 2009–2029 годы. Формулировка такая: высота здания, использующего воздушное пространство над землёй, ограничивается максимум 15 метрами. На эту норму ссылаются и новые документы: в 2025 году чиновники Бадунга называли предел в 15 метров, ссылаясь на закон Бали No. 2/2023 о пространственном плане 2023–2043.

Закон считает метры, а не этажи. Если взять высоту этажа около трёх метров, получится четыре-пять этажей вместе с кровлей. Это наша прикидка: в разных источниках называют и четыре, и пять.

Правило старше нынешних законов. По версии WhatsNewIndonesia, предел в 15 метров на Бали действует более пятидесяти лет и восходит к 1971 году, когда его обсуждали с французскими консультантами. Закон 2009 года закрепил то, что давно работало как обычай.

15 м	2009–2029	2023–2043
предел высоты	срок первого плана	срок нового плана
Perda 2/2023, ст. 100	Perda 16/2009	Perda 2/2023

Источник: Pemprov Bali, Perda 16/2009, ст. 95(2)b; Perda 2/2023; detikProperti, 2023; RMOL, 2025

02 / 06

Почему на Бали нельзя строить выше кокосовой пальмы

Власти и исследователи называют четыре причины. Они прямо не стоят в статье закона, но объясняют, почему правило десятилетиями держится.

Главное — философия Tri Hita Karana: гармония человека, природы и божества. Она остаётся основой местного адата, поэтому и спор о высоте идёт не только в технических терминах, но и в религиозных.

Есть и обратная сторона. Исследование ASTONJADRO о политике высот на Бали отмечает: когда вверх строить нельзя, застройка идёт вширь. Она занимает больше земли и быстрее съедает зелёные участки, которые жители хотят сохранить.

- Контроль населения: меньше жилья — меньше постоянных переселенцев
- Защита почвы от нагрузки тяжёлых зданий и глубоких котлованов
- Религиозное уважение к горам, прежде всего к Агунгу, где по верованиям живут божества
- Философия Tri Hita Karana: баланс человека, природы и духовного мира

Источник: detikProperti, «Bangunan di Bali tak boleh lebih tinggi dari pohon kelapa», 12.09.2023; ASTONJADRO, исследование политики высот Бали

03 / 06

Какие здания на Бали можно строить выше 15 метров

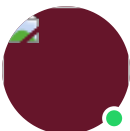
Исключения есть, но узкие. Закон перечисляет сооружения, которые могут быть выше предела после оценки и согласования с профильными ведомствами. Жилые виллы и апартаменты в этот список не входят. Поэтому застройщик вилл не может поднять третий-четвёртый этаж «в виде исключения»: оценка и согласование применяются к инфраструктуре и религиозным объектам, а не к жилью.

Практический смысл для покупателя: рендер с высокой башней или надстройкой над крышей на Бали должен насторожить. Если в проекте высота заметно выше пяти этажей, спросите, на каком основании выдано разрешение.

Предел высоты и исключения

ТИП ЗДАНИЯ	ПРЕДЕЛ	ОСНОВАНИЕ
Вилла, апартаменты, отель	15 м	Perda 16/2009, ст. 95(2)b
Вышки связи	могут быть выше, после оценки	исключение в ст. 95
Линии высокого напряжения и маяки	могут быть выше	исключение в ст. 95
Религиозные сооружения	могут быть выше	исключение в ст. 95
Объекты безопасности полёта и обороны	могут быть выше	исключение в ст. 95

Источник: detikProperti, 12.09.2023; Pemprov Bali, Perda 16/2009



Проверим документы по вашему объекту

Пришлите ссылку или название — ответим, что проверить до задатка.

Написать в Telegram

Написать в MAX

Что правило 15 метров даёт покупателю виллы и апартаментов

Для покупателя вывод простой: высотные комплексы на Бали сейчас не строят, а значит, рядом с виллой вряд ли вырастет башня. По данным Bisnis, средняя этажность отелей и кондотелей не превышает пяти этажей. Организация REI Bali шесть лет вела переговоры о пересмотре правила и не договорилась из-за споров в обществе.

Правило влияет и на формат. Квартиры на Бали — это малоэтажные комплексы, а не башни. О том, как это сочетается с зонированием, читайте в материале про RDTR.

Вид на океан закон не защищает. Лимит 15 метров ограничивает высоту соседнего здания, но не гарантирует, что оно не закроет вам вид. Для вида нужны расстояния и положение участка, а не только правило. Если вид на океан входит в цену, закрепите в договоре и расположение участка, и отступы от соседей.

Источник: Bisnis.com, «Mengapa apartemen masih sulit dibangun di Bali», 2020

Как проверить высоту здания в PBG и чертежах

Перед покупкой на этапе стройки сверьте проект с лимитом. Метод измерения в открытых источниках не расписан. В 2025 году в Бадунге спор по одному отелю шёл именно о точке отсчёта: инспектор говорил, что отсчёт мог идти от временной дороги. Поэтому цифры лучше смотреть в документах.

Разрешение на строительство и его проверка описаны в материале про PBG и SLF.

- 01 Запросить PBG и проект**
 В разрешении и чертежах должны быть высота здания и число этажей. Запросите у застройщика копии.
- 02 Найти фасады**
 На чертежах фасадов найдите отметки высот. Итоговая высота здания должна укладываться в 15 метров.
- 03 Сверить отметку земли**
 Уточните, от какого уровня идёт отсчёт: естественного рельефа или насыпи.
- 04 Сравнить с фактом**
 На приёмке измерьте высоту. Расхождение с PBG — основание для вопросов к застройщику.

06 / 06

Изменится ли правило: предложение 45 метров

В апреле–мае 2026 года в Бали обсуждали «дифференцированное зонирование по высоте». Специальная комиссия регионального парламента предложила разрешить до 45 метров в отдельных прибрежных зонах: Табанан, Гианьяр, Санур, Нуса-Дуа и юг Кута. Предложение передали на рассмотрение губернатору, решения нет.

Индуистский совет острова ответил, что переход с 15 на 45 метров слишком резкий и сначала нужны научные исследования. До принятия решения действует прежний лимит.

Среди обсуждаемых мер упоминают и мораторий на новые разрешения в перегруженных зонах, а также усиленную защиту природных территорий. Какая из них станет законом, пока неясно. Что уже введено, читайте в материале про мораторий и застройку на Бали.

- Пока действует лимит 15 метров
- Идея 45 метров касается лишь отдельных прибрежных зон
- Чангу и Убуд в перечне предложенных зон не названы

Источник: WhatsNewIndonesia, 07.05.2026; HomesOverseas, 2026

Что это значит для покупателя

- 01 Лимит 15 метров — норма закона Бали, а не обычай: сейчас его закрепляет статья 100 Perda 2/2023, раньше — статья 95 Perda 16/2009.
- 02 Исключения есть у вышек, маяков и религиозных сооружений, но не у вилл и апартаментов.
- 03 Закон не гарантирует вид на океан: он ограничивает высоту, а не расстояние между домами.
- 04 Перед покупкой на стадии стройки сверяйте высоту и этажность в PBG и чертежах фасадов.
- 05 Идея 45 метров в отдельных зонах — предложение, пока не закон.

Частые вопросы

На Бали запрещено строить выше 15 метров?

Да. Сейчас предел записан в статье 100 (часть 2) закона Бали Perda 2/2023 о пространственном плане, до него — в статье 95 части 2 пункта b Perda 16/2009. Исключения — вышки связи, маяки, религиозные сооружения, объекты безопасности полёта и обороны.

Почему на Бали нельзя строить выше кокосовой пальмы?

Причины: философия Tri Hita Karana, уважение к священным горам, защита почвы и контроль притока переселенцев. 15 метров условно равны высоте кокосовой пальмы. Это объяснение из обзоров, в самой статье закона причины не перечислены.

Сколько этажей можно построить на Бали?

Закон ограничивает высоту в 15 метров, а не число этажей. По прикидке это четыре-пять этажей. Bisnis пишет, что у отелей и кондотелей на Бали средняя этажность не более пяти этажей.

Можно ли на Бали построить небоскрёб или высотный апартамент?

Сейчас нет. Предел 15 метров распространяется на жилые здания и отели. В 2026 году обсуждается предложение разрешить до 45 метров в отдельных прибрежных зонах, но решение не принято.

Защищён ли вид на океан от высотной застройки на Бали?

Частично. Лимит 15 метров не даёт вырасти башне, но соседний четырёх-пятиэтажный дом всё равно может закрыть обзор. Закон вид на океан не гарантирует, поэтому смотрите на положение участка и расстояния.

Как проверить высоту виллы по PBG?

Запросите PBG и чертежи фасадов, найдите отметку высоты и число этажей. Уточните, от какого уровня земли идёт отсчёт. На приёмке измерьте высоту: расхождение с PBG надо обсуждать с застройщиком.

Метод и источники

Правовая норма — по Perda 16/2009 (ст. 95) в пересказе detikProperti и Bisnis, статья 100 Perda 2/2023 — по portalу Tarubali правительства провинции Бали и IDN Times Bali (2026). Расчёт «четыре-пять этажей» — наша прикидка при высоте этажа около трёх метров. Это не юридическая консультация.

- Pemprov Bali, Perda 16/2009 о пространственном плане Бали, ст. 95, в пересказе detikProperti, 2023
- Pemprov Bali, Perda 2/2023 о пространственном плане Бали 2023–2043, ст. 100 ч. 2 — портал Tarubali, 2024
- Bisnis.com, «Mengapa apartemen masih sulit dibangun di Bali», 2020
- RMOl, «Penjelasan Kadis PUPR Badung soal batas ketinggian», 2025
- WhatsNewIndonesia, «Bali discusses new building height policy», 2026

PT Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Пишем по материалам сделок, которые ведём, и по открытым данным с источниками.

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Отчёт открыт по лицензии CC BY 4.0. Цифры и текст можно цитировать, перепечатывать и использовать в коммерческих целях — укажите автора «Rise Real Bali», название лицензии и ссылку на эту страницу. Фотографии и визуализации в лицензию не входят: права на них у застройщиков и правообладателей.



Вопрос по статье?
Ответим в Telegram



Новые объекты и выпуск недели
Канал в Telegram

ПОДЕЛИТЬСЯ

WhatsApp

Telegram

Скопировать ссылку

Правовая оговорка

Материал подготовлен PT RISE REAL BALI и носит информационный характер. Это не публичная оферта, не индивидуальная инвестиционная рекомендация и не обещание дохода. Расчёты — оценка по нашей модели с допущениями, которые названы в тексте; фактический результат зависит от рынка, качества управления, сезонности и изменений законодательства. Цены, планировки и условия объектов могут измениться без предварительного уведомления и не являются частью договора. Прошлые показатели района не предсказывают будущую доходность. До задатка проверяйте документы, форму владения и налоговую нагрузку с индонезийским юристом и налоговым консультантом. Цены указаны в индонезийских рупиях — код IDR по ISO 4217, знак Rp, — как того требует закон Республики Индонезия № 7/2011 «О валюте» и PBI 17/3/PBI/2015, Pasal 11; доллар в скобках — справочный пересчёт, курс сделки фиксирует договор. Полный текст оговорок — riserealbali.ru/legal/disclaimer/