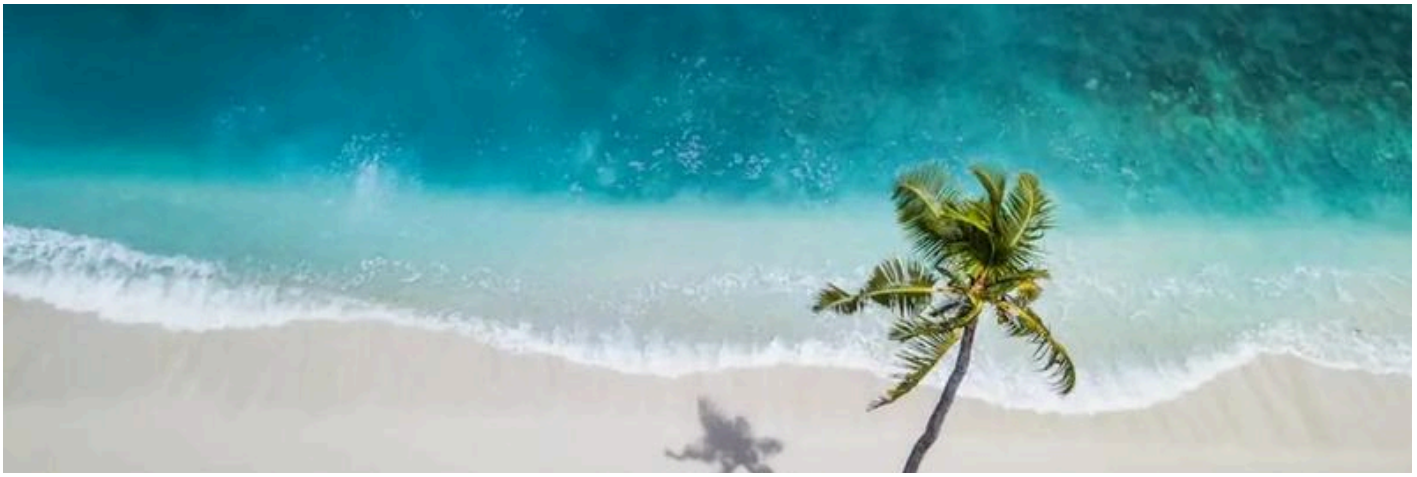


ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ЗЕМЛЯ У ОКЕАНА

Земля у океана на Бали: отступ 100 м и правила строительства

28 октября 2026 · ≈ 6 мин · **Исследования**

Сначала выясните, где проходит прибрежная полоса, и только потом планируйте дом. Землю в трёх районах предлагают от Rp 200 млн (≈ $ 11 300) за ар. В Kedungu верхний ориентир достигает Rp 1,2 млрд (≈ $ 67 800) за ар.

КОРОТКО

Прибрежная полоса занимает минимум 100 м от точки наивысшего прилива вглубь суши. Это требование Perpres № 51/2016 от 14 июня 2016 года. Кабупатен или город указывает конкретную границу в RTRW. Поэтому надпись beachfront в объявлении ещё не разрешает строить у воды. До покупки сверьте координаты участка, RDTR и официальную границу полосы.

≥ 100 м
прибрежная полоса от высшего прилива

Rp 0,7–1,2 млрд
Kedungu у океана, за ар

Rp 300–400 млн
Lovina у пляжа, за ар

Rp 200–450 млн
Amed у пляжа, за ар

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Как работает отступ 100 м от океана?
02 Зачем нужна прибрежная полоса и публичный доступ?
03 Что меняют обрывы, риски и высотный предел?
04 Сколько стоит земля рядом с океаном?
05 Что проверить перед покупкой участка у воды?
06 Как иностранцу купить землю у океана?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы

01 / 06

Как работает отступ 100 м от океана?

Perpres № 51/2016 принят 14 июня 2016 года и продолжает действовать.

Он называет sempadan pantai полосой суши вдоль береговой линии.

Ширину полосы отсчитывают от точки наивысшего прилива вглубь суши.

Минимальная ширина — 100 м. Форма полосы зависит от состояния берега.

Провинция задаёт направления, а кабупатен или город фиксирует границу в RTRW.

Расстояние по фотографии не заменит официальную границу конкретного участка.

Источник: Perpres № 51/2016 от 14.06.2016; ДАННЫЕ, раздел E, строка 58

02 / 06

Зачем нужна прибрежная полоса и публичный доступ?

Полоса защищает береговую экосистему и сохраняет естественные пути движения воды.

Она также снижает последствия стихии для людей и расположенных рядом зданий.

При оценке берега учитывают цунами, абразию, мангровые заросли и рифы.

Правила сохраняют публичный проход к пляжу независимо от частного вида из окон.

Для каналов и стоков тоже оставляют место внутри прибрежной территории.

Закрыть берег для прохода ради частной территории нельзя.

Портал называет нарушения полосы и закрытие доступа частой проблемой туристических зон.

Природные риски берега разобраны в материале о цунами.

Источник: tarubali.baliprov.go.id, июнь 2023 и декабрь 2025; ДАННЫЕ, раздел E, строки 59 и 61



Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Оставьте телефон — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

+7 ваш телефон

Записаться на показ

Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 06

Что меняют обрывы, риски и высотный предел?

Perda Provinsi Bali № 2/2023 относит прибрежную полосу к охраняемым территориям.

Документ действует для RTRW Бали на 2023–2043 годы.

Для обрывов действуют отдельные правила. Универсальный расчёт к склону не подойдёт.

Границу и допустимое строительство на склоне определяют по документам участка.

В зонах риска бедствий границу можно установить меньше расчётной, но только с обязательными строительными нормами.

Обычный предел высоты зданий на Бали — 15 м, примерно три этажа.

Для дома у берега отдельно проверяют разрешения PBG и SLF.

Отдельно разберитесь с высотой зданий и разрешениями PBG и SLF.

Источник: Perda Provinsi Bali № 2/2023; Perpres № 51/2016; tarubali.baliprov.go.id, декабрь 2025; ДАННЫЕ, раздел E, строки 58–62

04 / 06

Сколько стоит земля рядом с океаном?

Kedungu дороже двух других ориентиров: Rp 0,7–1,2 млрд (≈ $ 39 500–67 800) за ар.

В Lovina пляжную землю предлагают за Rp 300–400 млн (≈ $ 16 900–22 600) за ар.

В Amed цены предложения — Rp 200–450 млн (≈ $ 11 300–25 400) за ар.

Это цены предложения из разных месяцев. Подтверждённые сделки в эти ориентиры не входят.

По ним удобно сопоставить бюджет. Конкретный лот всё равно придётся проверять.

Подробные цены Kedungu собраны в обзоре Tabanan и Kedungu.

Отдельные обзоры посвящены земле Lovina и севера и участкам Amed и Sidemen.

Цены предложения на землю у океана, за ар

РАЙОН	ЦЕНА ЗА АР	ИСТОЧНИК
Kedungu	Rp 0,7–1,2 млрд (≈ $ 39 500–67 800)	Bali Home Immo, июль 2025
Lovina	Rp 300–400 млн (≈ $ 16 900–22 600)	Brighton, октябрь 2026
Amed	Rp 200–450 млн (≈ $ 11 300–25 400)	Brighton, октябрь 2026

Источник: Bali Home Immo, июль 2025; Brighton, октябрь 2026; ДАННЫЕ, раздел E, строка 65

05 / 06

Что проверить перед покупкой участка у воды?

Сначала попросите координаты и сверьте участок с картами RDTR и RTRW.

На втором шаге определяют линию высшего прилива и официальную границу прибрежной полосы.

На месте проверьте фактический подъезд, публичный проход к пляжу и рельеф.

Без сертификата, подтверждённой воды и понятного сценария разрешений задаток вносить рано.

Для существующего дома понадобятся PBG и SLF. Для проекта заранее проверьте возможность их получения.

Слово beachfront в объявлении говорит о расположении. Разрешённое пятно застройки оно не показывает.

После юридической проверки можно сравнить готовые виллы и расходы в калькуляторе.

Источник: Perpres № 51/2016; tarubali.baliprov.go.id, декабрь 2025; ДАННЫЕ, раздел E, строка 63

06 / 06

Как иностранцу купить землю у океана?

Иностранец может оформить лизхолд либо фрихолд через свою компанию PT PMA.

Компания получает право HGB со сроком 30+20+30 лет.

Hak Milik принадлежит только гражданам Индонезии. Личный фрихолд иностранцу недоступен.

До задатка проверяют RDTR, сертификат, законный подъезд и водоснабжение.

К стандартной проверке земли добавьте прибрежную границу и разрешения.

Сделку должны проверить независимые нотариус PPAT и юрист. Продавец или агент их не заменят.

Источник: Методика Rise Real Bali, октябрь 2026; ДАННЫЕ, раздел E, строка 63

Что это значит для покупателя

01 Минимальная полоса — 100 м от высшего прилива. Её границу подтверждает RTRW.

02 Метка beachfront сама по себе не даёт права строить у воды.

03 Kedungu стоит Rp 0,7–1,2 млрд (≈ $ 39 500–67 800) за ар.

04 Lovina и Amed начинаются с Rp 300 млн (≈ $ 16 900) и Rp 200 млн (≈ $ 11 300).

05 До задатка проверьте координаты, RDTR, сертификат, подъезд и воду. Сделку должны оценить независимые специалисты.

Частые вопросы

Кто измеряет расстояние до линии прилива?

Точку и границу устанавливают по документам и обследованию участка. Порядок проверки для сделки уточнят PPAT и юрист.

Если дом уже стоит внутри полосы, подтверждает ли это его законность?

Сам дом законность не подтверждает. Независимые специалисты должны проверить PBG, SLF и границу полосы.

Можно ли поставить на участке только лёгкую беседку?

Вес конструкции решающего значения не имеет. Сначала определите зону, границу полосы и разрешённые параметры.

Кто определяет границу при споре с продавцом?

Ориентиром служит RTRW кабупатена или города. Спор должны разбирать независимые PPAT и юрист.

Публичный доступ означает проход через весь участок?

Не обязательно. Сохранить нужно законный проход к пляжу по установленным правилам.

Можно ли перенести дом глубже после покупки?

Решение о переносе принимают до проектирования по границам и RDTR. Сначала подтвердите допустимое пятно застройки.

Достаточно ли старого разрешения для реконструкции?

Нет. Независимый специалист проверит объём работ и действующие требования.

Метод и источники

Использованы Perpres № 51/2016, Perda Provinsi Bali № 2/2023, портал tarubali.baliprov.go.id и ценовые ориентиры Bali Home Immo и Brighton. Цены предложения, не сделок. Курс — 17 700 Rp за $ 1. Медианы публикуются только при n ≥ 10. 1 ар = 100 м². Ориентиры не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/zemlya-u-okeana-pravilo-100-metrov.csv

— Perpres № 51/2016 от 14.06.2016

— Perda Provinsi Bali № 2/2023, RTRW Бали 2023–2043

— tarubali.baliprov.go.id, июнь 2023

— tarubali.baliprov.go.id, декабрь 2025

— Bali Home Immo, июль 2025

— Brighton, октябрь 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?

Оставьте телефон — ответит брокер

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/



Дмитрий Рогов

Брокер · Rise Real Bali

На связи