



الملكية والضرائب • قيود التصنيف العمراني

# قاعدة الـ 15 متراً: كم يمكنك أن ترتفع في بالي، ومن المستثنى، وهل تتغير؟

3 أكتوبر 2026 • 7 دقيقة قراءة • التملك والضرائب

نحدد بالي ارتفاع المباني بـ 15 متراً فوق الأرض، بنص في المخطط المكاني للإقليم. تشمل القاعدة الفلل والشقق والفنادق، وفكرة الـ 45 متراً التي طُرحت في 2026 ما زالت فكرة فقط.

اقرأ على الموقع: [/https://riserealbali.com/ar/guides/bali-building-height-limit](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-building-height-limit)

## باختصار

حد ارتفاع المباني في بالي 15 متراً فوق سطح الأرض (Perda 2/2023، المادة 100)، ويُقاس حتى النقطة التي يلتقي فيها الجدار بالسقف المائل. أبراج الاتصالات والمعابد والمستشفيات وفئات قليلة أخرى يجوز أن تعلو أكثر. أما الفلل والشقق فلا. واقترح 2026 برفع الحد إلى 45 متراً في مناطق ساحلية لم يصدر فيه قرار.

| 15 م                                                    | 4-5 طوابق                                         | 5 طوابق                                  | 45 م                                                    |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| أقصى ارتفاع للمبنى فوق الأرض (Perda 2/2023، المادة 100) | ما تتسع له 15 م بارتفاعات الطوابق المعتادة، حسبنا | سقف المستشفيات، التي يجوز أن تتجاوز 15 م | ارتفاع طُرح لبعض المناطق الساحلية في 2026، وليس قانوناً |

## في هذا التقرير

|    |                                        |
|----|----------------------------------------|
| 01 | ما حد ارتفاع المباني في بالي؟          |
| 02 | كيف تُقاس الـ 15 متراً؟                |
| 03 | كم طابقاً تتيح 15 متراً؟               |
| 04 | من يحق له البناء فوق 15 متراً في بالي؟ |
| 05 | لماذا تقيّد بالي ارتفاع المباني؟       |
| 06 | ماذا يحمي الحد للمشتري، وماذا لا يحمي؟ |
| 07 | هل يمكن أن يرتفع الحد إلى 45 متراً؟    |
| 08 | ماذا يحدث لمبنى يتجاوز الحد؟           |

01 / 09

## ما حد ارتفاع المباني في بالي؟

خمس عشرة متراً فوق سطح الأرض. تنص المادة 100(2) من المخطط المكاني لإقليم بالي، اللائحة 2/2023 للفترة 2023-2043، على أن ارتفاع المبنى يُحدد عموماً بـ 15 متراً فوق سطح الأرض الذي يقوم عليه. وتسري القاعدة على الفلل والشقق والفنادق سواء.

ستصادف مقالات أقدم تستشهد بالمادة 95 من Perda 16/2009. كانت تلك الخطة السابقة، وحلّت محلها Perda 2/2023. الرقم لم يتغير لكن رقم المادة تغير، فاستشهد بالحالية في أي عقد. ويبين دليل التصنيف العمراني موقع هذا الحد بين سائر قيود بالي.

المصدر: Perda بالي 2/2023، المادة 100، عبر Tarubali (بوابة التخطيط المكاني لإقليم بالي)، 17 يناير 2024؛ IDN Times، Bali، 13 يوليو 2026؛ detikProperti

02 / 09

## كيف تُقاس الـ 15 متراً؟

من الأرض إلى النقطة التي يلتقي فيها مستوى الجدار الرأسي بمستوى السقف المائل. هذا ما تنص عليه المادة 100(3)، وتصفه بوابة Tarubali بأنه متّسع للأشكال التقليدية لأسقف بالي. وبالقراءة الحرفية هو خط الإفريز لا القمة. اسأل مكتب التراخيص كيف يقرؤه لسقفك قبل أن تبني تصميمك عليه.

وقد يتحرك مستوى الأرض أيضاً. يقول النص سطح الأرض في موقع المبنى، فاسأل هل تقيس المخططات من المنسوب الطبيعي أم من الردم. وبموجب PP 16/2021، المادتان 19 و22، يُعدّ الارتفاع أحد خمسة حدود لكثافة البناء، إلى جانب نسبة التغطية ومساحة الطوابق والمساحة الخضراء ونسبة القبو، وكلها مدرجة في معلومات تخطيط المدينة للقطعة (KRK).

المصدر: Perda بالي 2/2023، المادة 100(3)؛ PP 16/2021، المادتان 19 و22؛ Tarubali، 17 يناير 2024

03 / 09

## كم طابقاً تتيح 15 متراً؟

أربعة أو خمسة. بارتفاع 3 أمتار بين طابق وآخر تتسع خمسة مستويات دون أن يبقى شيء لسقف مائل. ومع قاعدة مرتفعة وهيكل سقف، الأربعة هي الأشيع. وتقدرها detik بنحو أربعة طوابق.

ذكرت Bisnis في 2020 أن فنادق بالي والفنادق السكنية (condotel) لا تتجاوز في المتوسط خمسة طوابق. فعدد الطوابق تابع لقاعدة الارتفاع، ولنسب البناء المفروضة فوقها، وقد شرحناها في نسب البناء، وهي تخفضه عادةً أكثر.

|       |   |
|-------|---|
| 3.0 م | 5 |
| 3.5 م | 4 |
| 4.0 م | 3 |

المصدر: detikProperti؛ Bisnis.com، 12 مايو 2020؛ حساب Rise Real Bali

09 / 04

## من يحق له البناء فوق 15 متراً في بالي؟

قائمة قصيرة من المباني ذات النفع العام. تستثني المادة 100 مرافق المطارات والملاحة، والمباني الدينية، ومنشآت الدفاع والأمن، وتخفيف الكوارث ورصدها، وأبراج الاتصالات وسلامة السفن، وتوليد الكهرباء ونقلها. ويجوز للمستشفيات أن تعلو أيضاً حتى خمسة طوابق. وقد تضيف لوائح الحاكم مباني خاصة أخرى في مناطق محددة.

المنازل والفنادق ليست في القائمة. يستطيع برج اتصالات أن يعلو كثيراً فوق الحد، ومن الأمثلة المنشورة برج Turyapada بارتفاع 115 متراً. أما الفيلا أو مبنى الشقق فلا. إذا أظهر التصميم برجاً، أو طابقاً على السطح فوق الطابق الخامس، فاسأل أي نرخص يسمح به قبل أن تدفع.

المصدر: Perda بالي 2/2023، المادة 100، عبر Tarubali وIDN Times Bali، 13 يوليو 2026؛ detikProperti

09 / 05

## لماذا تقيّد بالي ارتفاع المباني؟

نذكر اللائحة أسبابها: انسجام الأجواء وسلامة الطيران، وقدسيتها الأماكن المقدسة، وراحة المجتمع، وطبيعة بالي. وخلفها تري هيتا كارانا (Tri Hita Karana)، الفكرة البالية عن التوازن بين الإنسان والطبيعة والعالم الروحي. وشجرة جوز الهند هي المقياس الثقافي، والـ15 متراً تقارب ارتفاعها.

وللقيد ثمن. من لا يستطيع أن يبني إلى أعلى يبني إلى الجانب، وقد حدّرت رابطة العقارات REI Bali في 2020 من أن التمدد يأكل الأراضي الزراعية. وكانت تضغط منذ ست سنوات لتعديل القاعدة دون اتفاق. ويتتبع تقرير السوق كيف يظهر ضغط التصنيف في الأسعار.

المصدر: Perda بالي 2/2023، المادة 100؛ detikProperti؛ Bisnis.com، 12 مايو 2020

09 / 06

## ماذا يحمي الحد للمشتري، وماذا لا يحمي؟

يُبقى الأبراج بعيدة. لن تُبنى ناطحة سحاب في القطعة المجاورة، فأفق المباني المنخفضة هو الأصل على المدى البعيد. وهذا يدعم الطابع الذي دفع أغلب الملاك ثمنه.

لكنه لا يحمي إطلالتك. فيستطيع الجار أن يبني أربعة أو خمسة مستويات، ضمن ارتدادات القطعة ونسبها. إن كانت الإطلالة داخلية في السعر، فراجع ما يجوز قانوناً للقطع التي أمامك. المخطط التفصيلي متاح مجاناً على خريطة GISTARU. ثم اكتب

## هل يمكن أن يرتفع الحد إلى 45 متراً؟

طرحه البرلمان. ولم يقرر أحد. في مايو 2026 اقترحت اللجنة الخاصة بالتخطيط المكاني والأصول والتراخيص في برلمان الإقليم، نقسماً للارتفاعات يسمح بما يصل إلى 45 متراً في أجزاء من الساحل. وتسمى التقارير ساحلي تابانان (Tabanan) وجيانيار (Gianyar) وأجزاء من سانور، وكذلك نوسا دوا وجنوب كوتا. وكان الغرض المعلن مباني عالية تصلح ملاجئ عند التسونامي، على أن تدفع المباني التي تتجاوز خمسة طوابق تعويضاً للحكومة المحلية.

وصفت اللجنة نفسها الأمر بأنه فكرة فحسب. ووصف مجلس الهندوس في بالي القفز من 15 إلى 45 متراً بأنه جذري، وطلب دراسة علمية أولاً، والتخفيف ليس جديداً؛ ففي 2018 خطط البرلمان لاستثناء يقتصر على المستشفيات والمباني التعليمية والمكاتب الحكومية. وحد 15 متراً قائم، وأي تغيير يتطلب لائحة جديدة. تابع النقاش في سانور ونوسا دوا إن أردت أن تراقبه.

المصدر: WhatsNewIndonesia، 7 مايو 2026؛ IDN Times Bali، 3 يونيو 2026؛ IDN Times Bali، 13 ديسمبر 2018

## ماذا يحدث لمبنى يتجاوز الحد؟

الفيلا التي تعلو رخصتها (PBG) تخالف ترخيصها. تتدرج عقوبات البناء المخالف للمخطط من الإنذار إلى الهدم، ويعرض دليل التصنيف العمراني هذا السلم. وتصدر شهادة صلاحية الاستخدام (SLF) بعد معاينة تقارن المبنى المكتمل بما اعتُمد له.

والخلاصة للمشتري بسيطة. إن سلمك البائع مبنى أعلى من مخططاته المعتمدة، فأنت تراث المشكلة مع المفاتيح. اطلب SLF، وقارن عدد الطوابق بمخططات PBG، وارفع أي فرق إلى البائع كتابةً قبل أن تدفع.

المصدر: PP 16/2021؛ ديلا Rise Real Bali عن التصنيف العمراني و PBG

## كيف تفحص ارتفاع فيلا قبل أن تدفع؟

اطلب رخصة البناء (PBG) ومخططات الواجهات. ابحث عن علامات الارتفاع وعدد الطوابق. واسأل من أي منسوب أرض تبدأ، وقارن المجموع بـ 15 متراً. وفي المشروع على الخارطة أعد الفحص يوم التسليم بشرط قياس. يبين دليل استلام الفيلا موضعه.

أي فرق بين المخططات والمبنى سؤال للمطور، يُرفع كتابةً. ويشرح دليل PBG و SLF الأوراق. وللمقارنة بين الجاهز وعلى الخارطة، انظر عقاراتنا المعروضة.

المصدر: PP 16/2021، المادتان 19 و 22؛ ممارسة Rise Real Bali

## ماذا يعني هذا للمشتري

الحد 15 متراً فوق الأرض بموجب المادة 100 من Perda 2/2023، ويشمل الفلل والشقق والفنادق.

يُحتسب الارتفاع حتى النقطة التي يلتقي فيها الجدار بالسقف المائل، وهذا يتسع لأربعة طوابق أو خمسة.

02

الأبراج والمعابد والمستشفيات وبعض المباني ذات النفع العام مستثناة. المنازل والفنادق لا.

03

فكرة الـ 45 متراً لبعض المناطق الساحلية لم يصدر فيها قرار. والحد لا يحرس إطلالتك، فافحص القطع المحيطة.

04

## أسئلة شائعة

**لماذا لا تعلو المباني في بالي فوق شجرة جوز الهند، وهل هذا هو القانون فعلاً؟**  
نذكر اللائحة سلامة الأجواء وقدسيتها الأماكن المقدسة وراحة المجتمع وطبيعة بالي، وكلها مرتبطة بتري هيتا كارانا. وشجرة جوز الهند مقياس ثقافي: 15 متراً تقارب ارتفاعها. لكن القانون ينص على الرقم لا على الشجرة، فالحد القانوني 15 متراً فوق الأرض.

### كم طابقاً يمكن بناؤه في بالي؟

القانون يحدد الارتفاع لا الطوابق. بارتفاع 3 أمتار بين طابق وآخر تتسع 15 متراً لخمس مستويات بلا سقف مائل، والأربعة أشيع مع القاعدة المرتفعة وهيكل السقف. والمستشفيات استثناء، يُسمح لها بخمس طوابق فوق الحد.

### هل يجوز للفنادق والشقق تجاوز 15 متراً في بالي؟

لا. تستثني المادة 100 من Perda 2/2023 المباني ذات النفع العام فقط، مثل مرافق المطارات والمباني الدينية ومنشآت الدفاع ورصد الكوارث وأبراج الاتصالات ومرافق الكهرباء والمستشفيات حتى خمسة طوابق. أما الفنادق والشقق فتخضع للحد العام 15 متراً، فتصميم فيه برج عالٍ يستحق الأسئلة.

### هل سيرتفع حد البناء في بالي إلى 45 متراً؟

ليس بعد. في 2026 طرحت لجنة برلمانية خاصة ما يصل إلى 45 متراً في أجزاء من الساحل، منها تابانان وجيانيار وسانور ونوسا دوا وجنوب كوتا. ووصفته اللجنة نفسها بأنه فكرة، وطلب مجلس الهندوس في بالي دراسة علمية أولاً. وحد 15 متراً ما زال هو القانون.

### هل تحمي قاعدة 15 متراً إطلالتي على البحر؟

جزئياً فقط. تمنع الأبراج، لكن الجار يستطيع أن يبني أربعة أو خمسة مستويات ضمن ارتدادات القطعة ونسبها. راجع ما يجوز للقطع التي أمامك على خريطة GISTARU، ثم اكتب موقع القطعة والارتدادات في عقدك.

## من أين نعرف ذلك

الحد 15 متراً وقاعدة القياس والاستثناءات من المادة 100 من اللائحة الإقليمية 2/2023، كما نقلتها بوابة التخطيط المكاني لإقليم بالي (Tarubali، يناير 2024) و IDN Times Bali (يوليو 2026). وتستشهد مصادر أقدم، بينها بعض ما راجعناه أولاً، بالمادة 95 من Perda 16/2009، الخطة التي حلت محلها الجديدة. وقراءة خط الإفريز لقاعدة القياس وأعداد الطوابق تفسيرنا وحسابنا، وتحكم قراءة مكتب التراخيص. واقتراح الـ 45 متراً من تقريرين صحفيين يختلفان قليلاً في المناطق وفي التاريخ، 7 مايو

مقابل 3 يونيو 2026. وأرقام Bisnis تعود إلى 2020. ولم نتحقق من ارتفاع البرج 115 متراً أكثر من تقرير واحد. هذه ليست استشارة قانونية.

— Perda بالي 2/2023 بشأن المخطط المكاني لبالي 2023–2043، المادة 100، عبر Tarubali، 17 يناير 2024

— IDN Times Bali، عن قاعدة 15 متراً واستثناءاتها، 13 يوليو 2026

— PP 16/2021 بشأن تنفيذ المباني، المادتان 19 و22، حدود الكثافة وK RK

— WhatsNewIndonesia، بالي تناقش سياسة جديدة لارتفاع المباني، 7 مايو 2026؛ IDN Times Bali، 3 يونيو 2026

— Bisnis.com، لماذا يصعب بناء الشقق في بالي، 12 مايو 2020؛ detikProperti عن قاعدة شجرة جوز الهند

Rise Real Bali وكالة عقارية في بالي. نكتب من الصفقات التي ننجزها ومن البيانات العامة، ونذكر مصادرنا.

بقلم Dmitrii Rogov، Rise Real Bali.

يُنشر هذا التقرير بموجب ترخيص CC BY 4.0. يجوز الاقتباس منه وإعادة نشره واستخدام أرقامه ونصوصه لأغراض تجارية، بشرط ذكر «Rise Real Bali» وتسمية الترخيص ووضع رابط إلى هذه الصفحة. لا يشمل الترخيص الصور والتصاميم ثلاثية الأبعاد: حقوقها للمطوّرين وأصحاب الحقوق الآخرين.

#### إخلاء المسؤولية

هذا الدليل لأغراض إعلامية فقط. ليس عرضاً، ولا استشارة استثمارية شخصية، ولا وعداً بدخل. أرقام العائد تقديرات من عندنا بافتراضات مذكورة في النص؛ والنتيجة الفعلية تعتمد على السوق والإدارة والموسمية وتغير الأنظمة. الأسعار والمخططات والشروط قابلة للتغيير من دون إشعار، وليست جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR، Rp)، بحسب القانون رقم 7 لسنة 2011 بشأن العملة ولائحة بنك إندونيسيا رقم PBI/2015/17/3 (المادة 11). إخلاء المسؤولية كاملاً: <https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer>

#### لديك أسئلة عن هذا الدليل؟

راسلنا عبر واتساب: +62 812 3769 2133 · [wa.me/6281237692133](https://wa.me/6281237692133)

هذا الدليل على الموقع: [riserealbali.com/ar/guides/bali-building-height-limit](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-building-height-limit)