

الفحص القانوني · التصنيف العمراني

التصنيف العمراني في بالي (RDTR): كيف ت

24 سبتمبر 2026 · 9 دقيقة قراءة · التملك والضرائب · الخطوة 2 من 4

تخبرك شهادة الأرض بمن يحوز القطعة، ولا تقول شيئاً عفاً يسمح لك ببنائه عليها. هذه الإجابة موجودة في RDTR

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/bali-zoning-rdtr>

باختصار

المخطط العمراني التفصيلي لكل منطقة (RDTR) هو ما يحدد ما يمكنك بناءه في قطعة أرض في بالي، لا شهادة الأرض. تحدد اللائحة الإقليمية 2/2023 سقف مباني المنطقة السياحية عند 50% من مساحة القطعة و15 متراً ارتفاعاً. غطت المخططات التفصيلية 31.49% من بالي في 12 فبراير 2026، مع تغطية كاملة لبادونغ (Badung) وجيانيار (Gianyar) ودينباسار (Denpasar).

15 متراً	50%	49%
الحد الأقصى لارتفاع المباني في بالي (Perda Bali 2/2023)، المادة (95)	الحد الأقصى لتغطية القطعة في المنطقة السياحية	من مساحة بالي (Perda Bali 2/2023)، المادة (95)

في هذا التقرير

01	الشهادة تقول لمن الأرض. و RDTR يقول ماذا يُبنى عليها
02	السقوف الإقليمية: تغطية 50%، وارتفاع 15 متراً، ومواقف 20%
03	كيف تقرأ KDB و KLB و KDH و KTB
04	ماذا تعني المنطقة الخضراء للمشتري
05	وقف 2025 المؤقت واللائحتان الإقليميتان لعام 2026
06	كم من مساحة بالي لها مخطط تفصيلي
07	KKPR: تلقائي حيث يوجد مخطط، وأبداً حيث لا يوجد
08	عقوبات البناء خلافاً للمخطط
09	كيف تتحقق من تصنيف قطعة قبل دفعة الحجز
10	مكان التصنيف العمراني في الفحص الكامل
11	ماذا يعني هذا للمشتري
12	أسئلة شائعة
13	من أين نعرف ذلك

10 / 01

الشهادة تقول لمن الأرض. و RDTR يقول ماذا يُبنى عليها

تُعدّ كل منطقة إدارية في بالي RDTR، وهو مخطط عمراني تفصيلي يحدد لكل قطاع تصنيفاً: سكني، سياحي، تجاري. التصنيف هو ما يحدد إن كان يمكن أن تقوم فيلا أو نُزل أو شيء إطلاقاً على القطعة.

فوق RDTR يقع الإطار الإقليمي. حُلّت اللائحة الإقليمية 2/2023 بشأن المخطط العمراني لبالي 2023-2043 وتعديله لعام 2020. إن كان عقد أو عرض تسويقي لا يزال يستشهد بنص 2020، فقد صيغ استناداً إلى قواعد

اشتر في تصنيف خاطئ وتصبح بقية الأوراق بلا معنى. لن تحصل على رخصة بناء لاستخدام لا يسمح به المخطط لإيجاره أيضاً.

المصدر: Perda Provinsi Bali 2/2023، Tarubali، بوابة التخطيط العمراني الإقليمية لبالي

السقوف الإقليمية: تغطية 50%، وارتفاع 15 متراً، ومواقف

تحدد المادة 95 من Perda 2/2023 ثلاثة أرقام للمناطق السياحية. تغطية الطابق الأرضي لا تتجاوز 50%. و 15 متراً من الأرض. ويجب أن تخصص المرافق السياحية مواقف سيارات لا تقل عن 20% من مساحتها المبنية.

صمد سقف الارتفاع عقوداً. عملياً، يبقى معظم مباني الجزيرة عند نحو أربعة طوابق.

50%	15 متراً	20%
الحد الأقصى لتغطية الطابق الأرضي في المنطقة السياحية	الحد الأقصى لارتفاع المبنى	من المساحة المبنية مخصصة لمواقف السيارات

المصدر: Perda Provinsi Bali 2/2023، المادة 95، كما نُشرت على بوابة Tarubali الإقليمية

كيف تقرأ KDB وKLB وKDH وKTB

داخل كل تصنيف، يصف RDTR القطاع بأربع نسب. هذه النسب هي الفارق بين قطعة تتسع لفيلا وأخرى لا

KDB هي نسبة القطعة التي يمكن أن يغطيها الطابق الأرضي. وKLB هي إجمالي المساحة المبنية المسموحة وKDH هي النسبة التي يجب أن تبقى خضراء غير مرصوفة. وKTB يحدد مساحة الطابق السفلي.

احسب هذا قبل دفعة الحجز. قطعة 800 م² (≈ 8,610 قدماً مربعة) بـKDB 50 وKDH 30 تمنحك مساحة إلزامية. تُخصم بعدها الارتدادات عن الطريق والحدود، فتصبح مساحة البناء الفعلية أصغر من ذلك.

النسبة	ماذا تقيس	مثال
KDB	تغطية الطابق الأرضي	KDB 50: مساحة بناء حتى 500
KLB	إجمالي المساحة المبنية مقابل مساحة القطعة	KLB 2: حتى 2,000 م ² من الطول
KDH	المساحة الخضراء غير المرصوفة الإلزامية	KDH 20: تبقى 200 م ² خضراء
KTB	مساحة الطابق السفلي	KTB 30: طابق سفلي حتى 300

المصدر: Permen ATR/BPN 11/2021 بشأن المخططات العمرانية؛ بوابة Tarubali الإقليمية

ماذا تعني المنطقة الخضراء للمشتري

حين يقول المشترون «منطقة خضراء»، فهم يقصدون عادة أرضاً زراعية. وضمنها فئة محمية تسمى LP2B، أو ومحمية بقانونها الخاص، القانون 41/2009.

الإغراء واضح: حقل أرز بإطلالة يكلف جزءاً بسيطاً من سعر قطعة في منطقة سياحية، والجيران بنوا بالفعل. هذه يوليو 2025، بدأت السلطات إزالة 48 منشأة في شاطئ بينجين (Bingin)، قائلة إن لا واحدة منها تحمل رخص

الأرض الزراعية ليست دائماً ممنوعة للسكن، وRDTR هو المكان الذي تعرف فيه ذلك. ما لن يسمح به هو فيلا مصنّف زراعياً.

علامات أن القطعة زراعية	علامات أن القطعة قابلة للبناء
- يُطلّل RDTR القطاع كأرض زراعية أو LP2B - قنوات ري subak فعالة - سعر للأر أقل بكثير من القطاع المجاور - عرض بتسوية التصنيف عبر معارف	- مصنّفة للسكن أو السياحة - يصدر OSS تأكيد التصنيف تلقائياً، لأن القطر - الخدمات في المتناول - مبانٍ مرصّعة من النوع نفسه في الجوار، ولها

المصدر: القانون 41/2009 بشأن الأرض الزراعية المحمية؛ ABC News، 22 يوليو 2025؛ Detik، 23 يوليو

وقف 2025 المؤقت واللائحتان الإقليميتان لعام 2026

في سبتمبر 2025، أودت فيضانات في جنوب بالي بحياة 18 شخصاً على الأقل. أوقفت الحكومة الإقليمية بعده المنتج إلى فنادق وفلل ومطاعم. تصف التقارير المنشورة نطاق الوقف المؤقت بشكل متفاوت، بعضها حسب المنطقة الإدارية، لذلك يبقى تصنيف القطعة نفسه هو الاختبار الوحيد الموثوق.

العقوبات الجنائية بموجب قوانين التخطيط العمراني الإندونيسية	
المخالفة	السجن، الحد الأقصى
استخدام الأرض خلافاً لتصنيفها، مع تغيير وظيفتها (القانون 26/2007 المعدل)	3 سنوات
الحالة نفسها، مع ضرر بالمتعلقات	4 سنوات
تحويل أرض زراعية محمية، LP2B (القانون 41/2009)	5 سنوات

المصدر: القانون 26/2007، المادة 69، بصيغته المعدلة بالقانون 6/2023، عبر SIP Law Firm و Kontan

10 / 09

كيف تتحقق من تصنيف قطعة قبل دفعة الحجز

يستغرق الفحص يوماً واحداً، وتكلفته أقل بكثير من أي تسوية قانونية لاحقة.

- 01 **دَوْن الإحداثيات في الموقع**
استخدم نقطة GPS مأخوذة من داخل القطعة.
- 02 **افتح GISTARU**
خريطة RDTR التفاعلية التابعة ATR/BPNJ تُظهر التصنيف عند تلك النقطة.
- 03 **اقرأ نسب القطاع**
احسب مساحة البناء والمساحة الخضراء الإلزامية من KDB و KDH قبل أن يرسم المهندس أي تصميم.
- 04 **قدّم طلب KKPR عبر OSS**
تلقائي داخل RDTR متكامل. وإلا فـPKKPR، حتى 20 يوم عمل.
- 05 **دَوْنه في العقد**
دفعة حجز بلا ربط بتأكيد التصنيف مجرد مراهنة.

المصدر: RDTR Interaktif، GISTARU، ATR/BPN؛ PP 21/2021؛ PP 16/2021

10 / 10

مكان التصنيف العمراني في الفحص الكامل

يأتي التصنيف العمراني أولاً في سلسلة الرخص. بعده تأتي رخصة البناء وشهادة صلاحية الاستخدام، المشروحتان رخصة التأجير، المشروحة في دليل الترخيص. ويرتب دليلنا عن الفحص القانوني كل ذلك بالترتيب.

أرسل لنا أي قطعة أو فيلا من كتالوجنا، وسيراجع محامينا تصنيفها قبل دفعة الحجز. تُظهر صفحات مناطقنا أي وأين تحتاج القطع فحصاً أدق.

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 **RDTR لا شهادة الأرض هو ما يحدد ما يمكنك بناءه على قطعة.**
- 02 **تسمح المناطق السياحية بحد أقصى 50% تغطية للقطعة و15 متراً ارتفاعاً بموجب Perda Bali 2/2023.**
- 03 **غطت المخططات التفصيلية 31.49% من بالي في فبراير 2026. وحيث لا يوجد مخطط، يمر تأكيد التصنيف عبر R**
- 04 **فيلا الجار لا تثبت شيئاً: في يوليو 2025 أزالته السلطات 48 منشأة في بينجين لم تكن تحمل رخصاً.**

أسئلة شائعة

كيف أعرف تصنيف قطعة في بالي؟

دَوْن إحداثيات GPS للقطعة وابحث عنها في GISTARU، خريطة RDTR التفاعلية التي تديرها ATR/BPN. ش الأرض لن تخبرك: فهي تثبت الحق، لا الاستخدام المسموح.

هل يمكنني البناء في المنطقة الخضراء إن كان الجيران بنوا فللاً بالفعل؟

لا. المباني المجاورة لا تنشئ حقاً. في يوليو 2025 أزالته السلطات 48 منشأة في شاطئ بينجين وقالت إن لا وأنها كانت تحمل رخصة.

ماذا تعني KDB وKDH؟

KDB هي نسبة القطعة التي يمكن أن يغطيها الطابق الأرضي، وسقفها 50% في مناطق بالي السياحية. وKDH النسبة التي يجب أن تبقى خضراء: 20 KDH على قطعة 1,000 م² يترك 200 م² غير مرصوفة.

لماذا لا يمكن أن تتجاوز المباني في بالي 15 متراً؟

تحدد المادة 95 من Perda Bali 2/2023 سقف المباني عند 15 متراً من الأرض. شكّل هذا السقف تخطيط عقوداً، وينطبق على الجزيرة بأكملها.

ما هو KKPR وهل يحتاجه؟

يؤكد KKPR أن النشاط المخطط له يتوافق مع المخطط العمراني، وكل رخصة بناء تحتاجه أولاً. حيث يحمل S بيانات RDTR، يصدر التأكيد تلقائياً. وفي غير ذلك يمر عبر PKKPR، حتى 20 يوم عمل.

من أين نعرف ذلك

النقاط التنظيمية مأخوذة من نصوص Perda Provinsi Bali 2/2023، والقانون 26/2007 بصيغته المعدلة 41/2009، وPP 21/2021 وPP 16/2021، ومن بوابة التخطيط العمراني الإقليمية لبالي، Tarubali. يؤكد ملء المعدلة. تغطية RDTR هي الملخص الإقليمي بتاريخ 12 فبراير 2026. إزالة بينجين وفيضانات سبتمبر 2025 وDetik، دون إصدار حكم على أي طرف. تختلف الأوصاف المنشورة لنطاق الوقف المؤقت، لذلك نعرضها كما ليس رأياً قانونياً بشأن قطعة محددة.

— Perda Provinsi Bali رقم 2 لعام 2023 بشأن المخطط العمراني لبالي 2023–2043، المادة 95

— Tarubali، حالة RTRW وRDTR في أنحاء بالي، 12 فبراير 2026

— ATR/BPN، وزارة GISTARU RDTR Interaktif

— القانون رقم 26 لعام 2007 بشأن التخطيط العمراني، المادتان 69 و74، بصيغته المعدلة بالقانون رقم 6 لعام 2023

— القانون رقم 41 لعام 2009 بشأن الأرض الزراعية المحمية، المادة 72

— Perda Bali رقم 3 لعام 2026 بشأن الشواطئ والارتداد الساحلي، ورقم 4 لعام 2026 بشأن الأرض المنتجة والتسجيل باسم وسيط، الموقعان في 4

— ABC News، إزالة شاطئ بينجين، 22 يوليو 2025، وفيضانات بالي، 19 سبتمبر 2025

— النظام الحكومي رقم 21 لعام 2021 بشأن التخطيط العمراني (KKPR وPKKPR)

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

بقلم Dmitrii Rogov، Rise Real Bali.

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 تتركز جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكمل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR، Rp) كاملاً: <https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer/>

لديك أسئلة عن هذا الدليل؟

راسلنا عبر واتساب: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133
هذا الدليل على الموقع: riserealbali.com/ar/guides/bali-zoning-rdtr/