



WŁASNOŚĆ · LIMITY ZABUDOWY

Zasada 15 metrów: jak wysoko można budować na Bali, kto jest wyjątkiem i czy to się zmieni

3 października 2026 · 9 min czytania · Prawo i podatki

Bali ogranicza wysokość budynków do 15 metrów nad ziemią, a zapisano to w planie zagospodarowania przestrzennego prowincji. Limit obejmuje wille, apartamenty i hotele, a pomysł 45 metrów z 2026 r. jest wciąż tylko pomysłem.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/limit-wysokosci-budynkow-bali/>

W SKRÓCIE

Limit wysokości zabudowy na Bali to 15 metrów nad poziomem gruntu (Perda 2/2023, art. 100), liczone do miejsca, gdzie ściana styka się ze skośnym dachem. Wyżej mogą budować m.in. wieże telekomunikacyjne, świątynie i szpitale. Wille i apartamenty – nie. Propozycja 45 metrów w niektórych strefach nadmorskich z 2026 r. nie została rozstrzygnięta.

15 m

maksymalna wysokość budynku nad ziemią (Perda 2/2023, art. 100)

4–5 kondygnacji

tylko mieści 15 m przy typowych wysokościach kondygnacji, nasze wyliczenie

5 kondygnacji

limit dla szpitali, które mogą przekroczyć 15 m

45 m

wysokość rozważana w 2026 r. dla niektórych stref nadmorskich, to nie prawo

W TYM RAPORCIE

01 Jaki jest limit wysokości budynków na Bali?

02 Jak mierzy się te 15 metrów?

03 Ile kondygnacji pozwala 15 metrów?

04 Kto może budować wyżej niż 15 metrów?

05 Dlaczego Bali ogranicza wysokość budynków?

06 Co limit chroni kupującemu, a czego nie?

07 Czy limit może wzrosnąć do 45 metrów?

08 Co się dzieje z budynkiem przekraczającym limit?

09 Jak sprawdzić wysokość willi przed zapłatą?

10 Co to znaczy dla kupującego

11 Częste pytania

12 Skąd to wiemy

01 / 09

Jaki jest limit wysokości budynków na Bali?

Piętnaście metrów nad ziemią. Art. 100 ust. 2 planu zagospodarowania przestrzennego prowincji Bali, czyli rozporządzenia 2/2023 na lata 2023–2043, stanowi, że wysokość budynku jest co do zasady ograniczona do 15 metrów nad powierzchnią gruntu, na którym stoi. Dotyczy to willi, apartamentów i hoteli.

W starszych artykułach nadal znajdziesz art. 95 Perda 16/2009. To był plan poprzedni, który Perda 2/2023 zastąpiła. Liczba się nie zmieniła, zmienił się numer artykułu, więc w umowie powołuj się na obecny. Nasz przewodnik po planach zagospodarowania pokazuje, gdzie ten limit leży wśród innych ograniczeń Bali.

Źródło: Perda Bali 2/2023, art. 100, za Tarubali (portal planowania przestrzennego prowincji Bali), 17 stycznia 2024 r.; IDN Times Bali, 13 lipca 2026 r.; detikProperti

02 / 09

Jak mierzy się te 15 metrów?

Od ziemi do miejsca, w którym pionowa płaszczyzna ściany styka się ze skośną płaszczyzną dachu. Tak mówi art. 100 ust. 3, a portal Tarubali opisuje to jako zostawienie miejsca na tradycyjne balijskie formy dachu. Czytane dosłownie, to linia okapu, nie kalenica. Zanim zaprojektujesz pod ten limit, sprawdź w urzędzie wydającym pozwolenia, jak czyta go dla Twojego dachu.

Ruchomy bywa też poziom gruntu. Tekst mówi o powierzchni gruntu w miejscu budynku, więc zapytaj, czy plany liczą od terenu naturalnego, czy od nasypu. Według PP 16/2021, art. 19 i 22, wysokość budynku to jeden z pięciu wskaźników intensywności zabudowy obok wskaźnika zabudowy, powierzchni kondygnacji, terenu zielonego i zabudowy podziemnej. Wszystkie podaje informacja o planie dla działki (KRK).

Źródło: Perda Bali 2/2023, art. 100 ust. 3; PP 16/2021, art. 19 i 22; Tarubali, 17 stycznia 2024 r.

Ile kondygnacji pozwala 15 metrów?

Cztery albo pięć. Przy wysokości kondygnacji 3 metry mieści się pięć poziomów i nie zostaje nic na dach spadzisty. Z podwyższonym cokołem i konstrukcją dachu częstsze są cztery. Detik mówi o około czterech kondygnacjach.

Bisnis podał w 2020 r., że hotele i condotele na Bali miały średnio najwyżej pięć kondygnacji. Liczba kondygnacji wynika z limitu wysokości i z nałożonych na niego wskaźników zabudowy, które omawiamy w haśle wskaźniki zabudowy i które zwykle obcinają ją jeszcze bardziej.

Ile poziomów mieści się w 15 m (nasze wyliczenie)

WYSOKOŚĆ KONDYGNACJI	POZIOMÓW W 15 M
3,0 m	5
3,5 m	4
4,0 m	3

Źródło: detikProperti; Bisnis.com, 12 maja 2020 r.; arytmetyka Rise Real Bali

Kto może budować wyżej niż 15 metrów?

Krótką listą obiektów użyteczności publicznej. Art. 100 wyłącza z limitu obiekty lotniskowe i nawigacyjne, budynki religijne, obiekty obronne i bezpieczeństwa, ochronę przed klęskami i monitoring, wieże telekomunikacyjne i bezpieczeństwa żeglugi oraz wytwarzanie i przesył energii. Szpitale też mogą rosnąć, do pięciu kondygnacji. Rozporządzenia gubernatora mogą dodać kolejne obiekty specjalne w wyznaczonych strefach.

Domów i hoteli na liście nie ma. Maszt telekomunikacyjny może stać daleko ponad limitem – jeden z opisywanych przykładów to 115-metrowa Turyapada Tower. Willa albo blok apartamentowy nie może. Jeśli wizualizacja pokazuje wieżę albo piętro na dachu ponad piątym poziomem, zapytaj, które pozwolenie na to zezwala, zanim zapłacisz.

Źródło: Perda Bali 2/2023, art. 100, za Tarubali i IDN Times Bali, 13 lipca 2026 r.; detikProperti

Dlaczego Bali ogranicza wysokość budynków?

Przepis podaje własne powody: harmonię przestrzeni powietrznej i bezpieczeństwo lotnicze, świętość miejsc kultu, komfort społeczności i krajobraz Bali. Za nimi stoi Tri Hita Karana, balijska idea równowagi między ludźmi, naturą i światem duchowym. Palma kokosowa jest kulturową miarką, a 15 metrów to mniej więcej jej wysokość.

Limit ma swoją cenę. Deweloperzy, którzy nie mogą budować w górę, budują wszerz, a REI Bali, stowarzyszenie rynku nieruchomości, ostrzegło w 2020 r., że rozlewanie się zabudowy pochłania ziemię uprawną. Przez sześć lat lobbowało za zmianą limitu i nie doszło do porozumienia. Jak presja planistyczna przekłada się na ceny, śledzi nasz raport rynkowy.

Źródło: Perda Bali 2/2023, art. 100; detikProperti; Bisnis.com, 12 maja 2020 r.

06 / 09

Co limit chroni kupującemu, a czego nie?

Trzyma wieże z daleka. Na sąsiedniej działce nie wyrosnie wieżowiec, więc niska panorama zabudowy to długoterminowa norma. To podtrzymuje charakter, za który większość właścicieli zapłaciła.

Nie chroni jednak widoku. Sąsiad nadal może postawić cztery albo pięć poziomów, w granicach odsunięć od granic działki i wskaźników. Jeśli widok jest w cenie, sprawdź, co wolno zbudować na działkach przed Tobą. Szczegółowy plan można za darmo przejrzeć na mapie GISTARU. Potem wpisz do umowy położenie działki i odsunięcia.

Źródło: Praktyka due diligence Rise Real Bali

07 / 09

Czy limit może wzrosnąć do 45 metrów?

Parlament rzucił pomysł, nikt nie zdecydował. W maju 2026 r. specjalna komisja parlamentu prowincji ds. planowania przestrzennego, majątku i licencji, zaproponowała strefowanie wysokości, które dopuszcza do 45 metrów w częściach wybrzeża. Doniesienia wymieniają wybrzeża Tabanan i Gianyar, część Sanur, Nusa Dua i południową Kutę. Deklarowanym celem były wysokie budynki, które mogłyby służyć jako schronienia przed tsunami, a budynki powyżej pięciu kondygnacji płaciłyby rekompensatę lokalnym władzom.

Sama komisja nazwała to tylko pomysłem. Rada hinduska Bali uznała skok z 15 do 45 metrów za radykalny i poprosiła najpierw o badania naukowe. Poluzowanie nie jest nowością: w 2018 r. parlament planował wyjątek ograniczony do szpitali, budynków oświatowych i urzędów. Limit 15 metrów obowiązuje, a zmiana wymagałaby nowego rozporządzenia. Jeśli chcesz śledzić tę debatę, zajrzyj do Sanur i Nusa Dua.

Źródło: WhatsNewIndonesia, 7 maja 2026 r.; IDN Times Bali, 3 czerwca 2026 r.; IDN Times Bali, 13 grudnia 2018 r.

Co się dzieje z budynkiem przekraczającym limit?

Willa wyższa, niż pozwala jej PBG, odbiega od pozwolenia. Kary za budowę niezgodną z planem sięgają od ostrzeżeń po rozbiórkę, a całą drabinę rozpisuje nasz przewodnik po planach zagospodarowania. Pozwolenie na użytkowanie (SLF) wydaje się po inspekcji, która porównuje gotowy budynek z zatwierdzonym projektem.

Dla kupującego sprawa jest prosta. Jeśli sprzedający przekazuje budynek wyższy niż jego zatwierdzone rysunki, dostajesz ten problem razem z kluczami. Poproś o SLF, porównaj liczbę kondygnacji z rysunkami PBG i zgłoś sprzedającemu każdą różnicę na piśmie, zanim zapłacisz.

Źródło: PP 16/2021; przewodniki Rise Real Bali o planach zagospodarowania i PBG

Jak sprawdzić wysokość willi przed zapłatą?

Poproś o pozwolenie na budowę (PBG) i rysunki elewacji. Znajdź kotę wysokości i liczbę kondygnacji. Zapytaj, od jakiego poziomu gruntu je liczono, i porównaj sumę z 15 metrami. Przy inwestycji na etapie budowy powtórz sprawdzenie w dniu odbioru, z miarką w ręku. Gdzie to wpisać, pokazuje nasza lista kontrolna odbioru.

Różnica między rysunkami a budynkiem to pytanie do dewelopera, zadane na piśmie. Dokumenty wyjaśnia przewodnik o PBG i SLF. Gotowe domy i inwestycje na etapie budowy porównasz w naszym katalogu ofert.

Źródło: PP 16/2021, art. 19 i 22; praktyka Rise Real Bali

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Limit wynosi 15 metrów nad ziemią według art. 100 Perda 2/2023. Obejmuje wille, apartamenty i hotele.
- 02 Wysokość liczy się do miejsca, gdzie ściana styka się ze skośnym dachem. To mieści około czterech lub pięciu kondygnacji.
- 03 Wieże, świątynie, szpitale i kilka obiektów użyteczności publicznej są wyłączone. Domy i hotele – nie.
- 04 Pomysł 45 metrów dla części stref nadmorskich nie został rozstrzygnięty. Limit nie osłoni Twojego widoku, więc sprawdź działki wokół.

Częste pytania

Dlaczego na Bali nie wolno budować wyżej niż palma kokosowa i czy to faktyczne prawo?

Przepis powołuje się na bezpieczeństwo przestrzeni powietrznej, świętość miejsc kultu, komfort społeczności i krajobraz Bali, wszystko w duchu Tri Hita Karana. Palma kokosowa to kulturowa miarka: 15 metrów to mniej więcej jej wysokość. Sama ustawa podaje liczbę, nie drzewo, więc prawny limit to 15 metrów nad ziemią.

Ile kondygnacji można zbudować na Bali?

Prawo ogranicza wysokość, nie liczbę kondygnacji. Przy wysokości kondygnacji 3 metry w 15 metrach mieści się pięć poziomów bez dachu spadzistego, a po dodaniu cokołu i konstrukcji dachu częściej wychodzą cztery. Wyjątkiem są szpitale, którym wolno ponad limit, do pięciu kondygnacji.

Czy hotele i apartamentowce mogą przekroczyć 15 metrów na Bali?

Nie. Art. 100 Perda 2/2023 wyłącza tylko obiekty użyteczności publicznej: lotniskowe, religijne, obronne, monitoringu klęsk, wieże telekomunikacyjne, energetyczne i szpitale do pięciu kondygnacji. Hotele i apartamentowce podlegają ogólnemu limitowi 15 metrów, więc wizualizacja z wysoką wieżą wymaga pytań.

Czy limit wysokości na Bali wzrośnie do 45 metrów?

Jeszcze nie. W 2026 r. specjalna komisja parlamentu rzuciła pomysł do 45 metrów w częściach wybrzeża, m.in. w Tabanan, Gianyar, Sanur, Nusa Dua i na południu Kutu. Komisja nazwała to pomysłem, a Rada hinduska Bali poprosiła o badania naukowe. Limit 15 metrów pozostaje prawem.

Czy zasada 15 metrów chroni widok na ocean z mojej willi?

Tylko częściowo. Zatrzymuje wieże, ale sąsiad nadal może postawić cztery albo pięć poziomów w granicach odsunięć i wskaźników działki. Sprawdź na mapie planu GISTARU, co wolno zbudować na działkach przed Tobą, i wpisz do umowy położenie działki oraz odsunięcia.

Skąd to wiemy

Limit 15 metrów, zasada pomiaru i wyjątki pochodzą z art. 100 rozporządzenia prowincji 2/2023, w cytacie portalu planowania przestrzennego prowincji Bali (Tarubali, styczeń 2024 r.) i IDN Times Bali (lipiec 2026 r.). Starsze źródła, także niektóre, z których korzystaliśmy najpierw, powołują się na art. 95

Perda 16/2009, czyli zastąpiony plan. Odczytanie zasady pomiaru jako linii okapu i liczby kondygnacji to nasza interpretacja i arytmetyka, a rozstrzyga odczyt urzędu wydającego pozwolenia. Propozycja 45 metrów pochodzi z dwóch doniesień prasowych, które nieco różnią się co do stref i daty: 7 maja wobec 3 czerwca 2026 r. Dane Bisnis pochodzą z 2020 r. Wysokości wieży 115 metrów nie sprawdzaliśmy poza jednym doniesieniem. To nie jest porada prawna.

- Perda Bali 2/2023 o planie zagospodarowania przestrzennego Bali 2023–2043, art. 100, za Tarubali, 17 stycznia 2024 r.
- IDN Times Bali, o zasadzie 15 metrów i jej wyjątkach, 13 lipca 2026 r.
- PP 16/2021 o realizacji obiektów budowlanych, art. 19 i 22, wskaźniki intensywności zabudowy i KRK
- WhatsNewIndonesia, Bali dyskutuje nową politykę wysokości zabudowy, 7 maja 2026 r.; IDN Times Bali, 3 czerwca 2026 r.
- Bisnis.com, dlaczego trudno budować apartamenty na Bali, 12 maja 2020 r.; detikProperti o zasadzie palmy kokosowej

Rise Real Bali to agencja nieruchomości na Bali. Piszemy na podstawie transakcji, które prowadzimy, i danych publicznych – i podajemy źródła.

Autor: Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Raport publikujemy na licencji CC BY 4.0. Możesz cytować, przedrukowywać i wykorzystywać liczby i tekst także w celach komercyjnych, jeśli podasz źródło „Rise Real Bali”, nazwę licencji i link do tej strony. Licencja nie obejmuje zdjęć i wizualizacji: prawa do nich mają deweloperzy i inni uprawnieni.

Zastrzeżenie

Materiał ma wyłącznie charakter informacyjny. Nie jest ofertą, indywidualną rekomendacją inwestycyjną ani obietnicą dochodu. Stopy zwrotu to nasze szacunki przy założeniach podanych w tekście; rzeczywisty wynik zależy od rynku, zarządzania, sezonowości i zmian przepisów. Ceny, układy i warunki mogą się zmienić bez uprzedzenia i nie są częścią żadnej umowy. Przed wpłatą rezerwacji sprawdź dokumenty, strukturę własności i obciążenia podatkowe z indonezyjskim prawnikiem i doradcą podatkowym. Ceny podajemy w rupiach indonezyjskich (IDR, Rp), zgodnie z ustawą nr 7 z 2011 r. o walucie i rozporządzeniem Bank Indonesia nr 17/3/PBI/2015, art. 11. Pełna treść zastrzeżeń: <https://riserealbali.com/pl/legal/disclaimer/>

Masz pytania do tego materiału?

Napisz do nas na WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/limit-wysokosci-budynkow-bali/