

البنية التحتية · وضع 2026

البنية التحتية في بالي: الطرق السريعة والق

25 سبتمبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · المناطق · الخطوة 1 من 4

لدى بالي سبعة مشاريع بنية تحتية كبرى على الطاولة. الأوراش تعمل في اثنين منها فقط. نتابع موقع كل مشروع

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/bali-infrastructure-projects>

باختصار

اثنان فقط من مشاريع بالي الكبرى قيد الإنشاء فعلياً في سبتمبر 2026: طريق سوباك ساري-أومالاس بقيمة 74 مليار روبية في كانجو، وخط أنابيب مياه بحري بطول 7.6 كم. الطريق السريع، وترام المطار-كانجو، ونفق كانجو، ومطار شمال بالي ما زالت خططاً. مناقصة الطريق السريع مقررة قبل نهاية 2026.

مارس	نحو 42 كم	2 من 7
الموعد المست	طول قطاع الطريق السريع المخطط الآن، من بيكوتاتان إلى منفوي، بعد أن كان 96.84 كم	مشاريع كبرى قيد الإنشاء فعلياً، سبتمبر 2026

في هذا التقرير

01	وضع كل مشروع كبير، سبتمبر 2026	07	كيف نسقّ البنية التحتية ضمن الفيلا
02	طريق غيليمانوك-منفوي السريع	08	أين تقف المناطق من كل هذا
03	قطار بالي الخفيف صار تراماً: خط المطار-كانجو	09	ماذا يعني هذا للمشتري
04	كانجو: الطريق قيد الإنشاء والنفق على الورق	10	أسئلة شائعة
05	مطار شمال بالي	11	من أين نعرف ذلك
06	المياه والكهرباء: القيود التي يسأل عنها المشترون		

08 / 01

وضع كل مشروع كبير، سبتمبر 2026

نعتبر المشروع حقيقياً حين يوجد عقد موقع وآليات على الأرض. كل شيء آخر في الجدول إعلان، مهما بدا رسمياً ولهذا يحمل كل سطر مصدره.

مشاريع البنية التحتية في بالي ووضعها

المشروع	ما هو	الوضع	الهدف
طريق سوباك ساري-أومالاس	رابط بقيمة 74 مليار روبية يخفف زحام كانجو	قيد الإنشاء منذ 12 مايو 2026	210 أيام، ن
خط مياه بادونج البحري	7.6 كم، بنحو 100 مليار روبية	رُبط بين 5 و7 أغسطس 2026	يضيف نحو
طريق غيليمانوك-منفوي السريع	الآن نحو 42 كم، من بيكوتاتان إلى منفوي	مناقصة المستمر قيد التحيز	المناقصة نر
ترام المطار-كانجو	نحو 13 كم، كهربائي بالبطارية، مرحلتان	اتفاقية موقَّعة سبتمبر 2026، دراسة جارية	بدء الأعمال
ممر نفق كانجو	من غاتوت سوبرتو بارات إلى كانجو، التصميم يتغير	مرحلة الجدوى والتمويل	الأعمال الرئي
مطار شمال بالي	مطار دولي ثان، في بوليلينغ	ضمن الخطة الوطنية، بلا قرار موقع	بلا موعد
نظام مرور أولواتو	قيود انعطاف من 2 إلى 10 مساءً	أصبح دائماً في يوليو 2026	سارٍ

المصدر: Detik، 29 يونيو 2026؛ Bali Post، 7 أبريل و5 يونيو و4 أغسطس 2026؛ Kompas، 20 يوليو و24 أغسطس 2026؛ Bali Post، 22 سبتمبر 2026؛ Warta Bali، 2 يوليو و22 سبتمبر 2026؛ TheEast

08 / 02

طريق غيليمانوك-منغوي السريع

امتدت الخطة الأصلية 96.84 كم على الساحل الغربي في ثلاثة أقسام، بتكلفة مقدّرة 12.7 تريليون روبية، وافتتحت بتقليص الطريق من دنباسار إلى ميناء عتارات غيليمانوك، نحو ست ساعات حالياً، إلى ثلاث. لم يصل الامتياز الأول الحكومة في 3 أغسطس 2023.

في أغسطس 2026 تغيّرت الخطة. يغطي قطاع الطريق السريع الآن نحو 42 كم، من بيكوتاتان عبر سوكا إلى ميناء غيليمانوك إلى بيكوتاتان طريقاً وطنياً موثّقاً بدلاً من ذلك. يريد الإقليم طرح مناقصة المستثمر قبل نهاية 2026 الأرض بعد اختيار المستثمر. المخططون يعيدون حساب التكلفة، فرقم 12.7 تريليون روبية لم يعد سارياً.

بالنسبة إلى المشتري، يهم الطريق أكثر في طرفه الشرقي. تقع منغوي داخلياً بجوار كيدونجو ونياني، حيث تتداول جزئياً بسبب بطء الطرق. قد تضيق هذه الفجوة حين تبدأ السيارات باستخدام الطريق السريع. لكن بلا مستثمر يعني دفع ثمن عقد لا وجود له.

3 أغسطس 2023

إنهاء الامتياز الأول، بلا إغلاق مالي

6 ساعات ← 3

دنباسار إلى غيليمانوك، الهدف الأصلي

نحو 42 كم

قطاع الطريق السريع المخطط بعد أغسطس 2026

المصدر: Bisnis.com، 8 أبريل 2026؛ Bali Post، 17 أغسطس 2026؛ Kompas، 20 يوليو و22 سبتمبر 2026؛ CNBC Indonesia، 28 مايو 2024

08 / 03

قطار بالي الخفيف صار تراماً: خط المطار-كانجو

حلّ ترام كهربائي بالبطارية محل القطار الخفيف تحت الأرض المُعلن في 2024. سيمر من مطار نغوره راي عبر كانجو. تغطي المرحلة الأولى 6.6 كم من المطار إلى ليبيان. وتضيف المرحلة الثانية 6.5 كم إلى كانجو.

وَقَّع الإقليم وحكومة بادونج مع شركة السكك الحديدية الحكومية في أوائل سبتمبر 2026. التكلفة المقدّرة نحو بدراسة جدوى. الهدف بدء الأعمال في مارس 2027، وتشغيل المرحلة الأولى بحلول أواخر 2028، والثانية في أوائل 2029-2028 للمرحلة الأولى، والهدف 60,000 راكب يومياً.

إن بُني، يفيد الترام الشريط الساحلي من كوتا إلى كانجو أكثر من غيره. نعتبه إضافة لفيلا قرب محطة مستقبلية.

المصدر: Bali Post، 22 سبتمبر 2026؛ Liputan6، سبتمبر 2026؛ Periskop، 2026

08 / 04

كانجو: الطريق قيد الإنشاء والنفق على الورق

العمل الذي تراه هو رابط سويك ساري-أومالاس، عقد بقيمة 74 مليار روبية ممول بقرض إقليمي. بدأ في 12 مارس 2026 فتوقع إغلاقات جزئية على طرق بين تيبوبينينغ وأومالاس وكوروبوكان حتى نحو ديسمبر.

الخطة الأكبر ممر من غاتوت سوبروتو بارات في دنباسار إلى كانجو بنفق. في يوليو 2026 وصف المسؤولون ممرّاً بتكلفة 3.2 تريليون روبية، أكثر من 2 تريليون منها للأرض. بحلول سبتمبر توسّع التصميم إلى نفق بطول 2.4 كم نحو 3.5 تريليون روبية، أو 5 تريليون مع الأرض، ممول بقرض على مدى 2027-2035. تسعير المرور على الممر مع كل هذا كتصميم قيد الدراسة.

شراء الأرض هو العقبة المعتادة، وهو ما تعرّض عنده امتياز الطريق السريع الأول. إذا كانت فيلا تفكر فيها قريبة من كانجو، إن كانت القطعة داخل منطقة الاستحواذ.

المصدر: Detik، 29 يونيو 2026؛ Bali Post، 28 يوليو 2026؛ Warta Bali، 22 سبتمبر 2026؛ TheEast

08 / 05

مطار شمال بالي

مطار دولي ثانٍ في إقليم بوليلينغ ضمن خطة إندونيسيا الوطنية متوسطة المدى 2025-2029 (RPJMN)، الرئاسي 12/2025. في يوليو 2026 طلبت الحكومة المركزية تسريع المشروع.

المفقود هو الخطوة التي تجعل المطار حقيقياً. حتى سبتمبر 2026، لم تصدر وزارة النقل قرار موقع، ولم يبدأ أي عمل. على مر السنين مواقع متعددة، منها مفهوم بحري قبالة كوبوتامباهان. حتى يُحسم الموقع، أي علاوة سعرية «بالي مجرد تكهن».

المصدر: المرسوم الرئاسي 12/2025، Kompas، 21 يوليو 2026؛ TheEast، 17 فبراير 2026؛ Ekonomi

المياه والكهرباء: القيود التي يسأل عنها المشترون

بادونج، الإقليم الذي يضم كانجو وسيمينباك وأولواتو، يعاني عجزاً مائياً نحو 1,200 لتر في الثانية. خط الأنابيب دخل الخدمة في أوائل أغسطس 2026 ويضيف نحو 300 لتر في الثانية. هذا يسد ربع الفجوة فقط. اسأل أي وهل لديها بئر أو خزان احتياطي.

الكهرباء مستقرة عموماً، مع استثناء حديث واحد. في 2 مايو 2025، تسبب عطل في الكابل البحري بين جاوة ومستوى الجزيرة استمر نحو 12 ساعة. الفيلا التي تُؤجر قصيراً يجب أن تضع ميزانية لمولد أو على الأقل بطارية والوأي فاي.

1,200 لتر/ثانية	+300 لتر/ثانية	نحو 12 ساعة
عجز المياه في بادونج (Bali Post)، يونيو 2026	ما يضيفه خط الأنابيب البحري	انقطاع الكهرباء على مستوى الجزيرة، 2 مايو 2025

المصدر: Bali Post، 5 و26 يونيو و4 أغسطس 2026، Kompas، 3 مايو 2025

كيف نسعر البنية التحتية ضمن الفيلا

«الطريق السريع قادم» هي العبارة الأكثر تكراراً في عروض بيع الساحل الغربي. المشروع حقيقي، لكنها قصة عن ثمنها اليوم. الطرق تحرك الأسعار حين تبدأ السيارات باستخدامها، لا حين تُعلن، والفجوة بين الاثنين في بالي عادة وهناك تكلفة في الأثناء أيضاً. فيلا على بعد 300 متر من نفق مستقبلي قد تكسب قيمة بعد الافتتاح وتخسر حين الذين جاؤوا لفيلا هادئة ووجدوا حفارة يكتبون مراجعات، وهذا يضرب الإشغال أسرع مما يضرب السعر.

- ✓ اسأل هل للمشروع امتياز أو عقد موقع وتمويل، لا مجرد ميزانية
- ✓ تحقق من موقع القطعة مقابل مناطق الاستحواذ
- ✓ شغل أرقام الفيلا بلا الطريق المستقبلي، واشتر فقط إن كانت تعمل
- ✓ اعتبر أي بناء قريب حجوزات مفقودة
- ✓ تأكد من مصدر المياه واحتياطها، فعجز بادونج مغطى جزئياً فقط

المصدر: ممارسة التقييم لدى Rise Real Bali، 2023–2026

أين تقف المناطق من كل هذا

تعيش كانجو وأومالاس مع أعمال طرق حتى أواخر 2026، لكنهما أيضاً حيث الإنشاء الحقيقي الوحيد. حول أو أصبح دائماً الآن. كيدونجو ونياني تحملان قصة الطريق السريع طويلة المدى. إن أردت رؤية ما هو معروض للبيئ تصفح الكتالوج حسب المنطقة، أو راجع أسعار الأراضي لترى كم يتخلف الساحل الغربي عن بادونج اليوم.

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 من بين سبعة مشاريع كبرى، اثنان فقط لديهما أورايش على الأرض: طريق سوباك ساري-أومالاس وخط مياه بادونج
- 02 في أغسطس 2026 تقلص الطريق السريع إلى نحو 42 كم، من بيكوتاتان إلى منغوي، وما زال بلا مستثمر.
- 03 خطة قطار بالي الخفيف صارت تراماً بين المطار وكانجو، ببدء أعمال مستهدف في مارس 2027.
- 04 مطار شمال بالي ضمن الخطة الوطنية لكن بلا موقع محدد وبلا بناء.
- 05 ادفع فقط ثمن بنية تحتية موجودة فعلاً، وتحقق من القطعة مقابل مناطق الاستحواذ.

أسئلة شائعة

هل تحصل بالي على طريق سريع؟

ليس بعد. أعاد المخططون تصميم طريق غيليمانوك-منغوي السريع في أغسطس 2026: يمتد قطاع الطريق السريع الآن نحو 42 كم من بيكوتاتان إلى منغوي، ويصبح مقطع غيليمانوك-بيكوتاتان طريقاً وطنياً موسعاً. يهد الإقليم لطرح مناقصة المستثمر قبل نهاية 2026 (Kompas، 22 سبتمبر 2026).

هل ستحصل بالي على قطار خفيف؟

حلّ محل خطة القطار الخفيف تحت الأرض ترام كهربائي بالطارية. سيُمتد نحو 13 كم من مطار نغوره راي إلى ك عبر كوتا وليجيان وسيمينياك، على مرحلتين. الهدف بدء الأعمال في مارس 2027 وتشغيل المرحلة الأولى بحلول أواخر 2028 (Bali Post، 22 سبتمبر 2026).

هل بدأ البناء في مطار شمال بالي؟

لا. هو ضمن الخطة الوطنية متوسطة المدى 2025-2029 بموجب المرسوم الرئاسي 12/2025، لكن حتى سبتمبر 2026 لم تصدر وزارة النقل قرار موقع، ولم يبدأ أي بناء.

ما أعمال الطرق في كانجو في 2026؟

رابط سوباك ساري-أومالاس بقيمة 74 مليار روبية قيد الإنشاء منذ 12 مايو 2026 بجدول 210 أيام. ممر أكبر غاتوت سوبروتو بارات إلى كانجو بنفق ما زال في مرحلة الجدوى، بأعمال رئيسية مخططة من 2027.

هل تعاني بالي من نقص المياه؟

إقليم بادونج يعاني عجزاً نحو 1,200 لتر في الثانية. خط أنابيب بحري بطول 7.6 كم يُبط في أغسطس 2026 ويضيف نحو 300 لتر في الثانية، لذا يجدر أن تحتفظ الفلل ببئر أو خزان تخزين احتياطي.

من أين نعرف ذلك

وضع كل مشروع مأخوذ من تقارير مؤرّخة في إعلام إندونيسي وإنجليزي، مذكورة تحت كل قسم. نسجل المشروع التقارير عقداً وعملاً ميدانياً، ونُقيّ المواعيد المُعلّنة في عمود الهدف. حيث تختلف المصادر، كما في موعد مناقض المرحلة الأولى للترام، نذكر الاثنين. تكلفة الطريق السريع وسنة افتتاحه تعود للخطة القديمة بطول 96.84 كم، للخطة الأقصر. تصميم نفق كانجو تغيّر بين يوليو وسبتمبر 2026، ونذكر النسختين. رأينا في كيفية تأثير البنية التحتية للممارسة، لا حساب.

- Detik، طريق سوباك ساري-أومالاس، 29 يونيو 2026
- Bali Post، خطة الطريق السريع، 17 أغسطس 2026؛ الترام، 22 سبتمبر 2026؛ ممر كانجو، 28 يوليو 2026؛ المياه، 7 أبريل و5 و26 يونيو و4 أغسطس
- Kompas، مناقضة الطريق السريع ومساره، 20 يوليو و22 سبتمبر 2026؛ مطار شمال بالي، 21 يوليو 2026؛ الانقطاع الكهربائي، 3 مايو 2025
- Kilas Bali، مناقضة الطريق السريع، 24 سبتمبر 2026؛ Bisnis.com، 8 أبريل 2026
- Warta Bali، نفق كانجو، 22 سبتمبر 2026؛ نظام مرور أولواتو، 2 يوليو 2026
- Liputan6، ترام المطار-كانجو، سبتمبر 2026
- TheEast، مطار شمال بالي، 17 فبراير 2026؛ المرسوم الرئاسي 12/2025
- NusaBali، مسافرو نغوره راي 2025، يناير 2026
- ممارسة التقييم لدى Rise Real Bali، 2023-2026

Rise Real Bali وكالة عقارية في بالي. نكتب من الصفقات التي ننجحها 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 تارة جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكّل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيّين. 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-infrastructure-projects