



المناطق · الجزر

عقارات نوسا ليمبونجان: ما تقدمه الجزيرة وما تفحصه قبل الشراء

3 أكتوبر 2026 · 7 دقيقة قراءة · المناطق

تقع نوسا ليمبونجان على بعد 12 كم من سانور، لكن لا إحصاءات أسعار علنية لها ولا مخطط تقسيم تفصيلياً، فعلى المشتري أن يفحص أكثر من المعتاد.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/nusa-lembongan-property>

باختصار

في نوسا ليمبونجان يستأجر الأجانب الأرض ولا يملكونها، على جزيرة مساحتها 8.7 كم² وسكانها نحو 5,000. يستغرق القارب السريع من سانور 30-45 دقيقة وتذكرته 175,000-450,000 روبية في الاتجاه الواحد. ولم تغطّ خطط التقسيم التفصيلية في كلونجكونج أي جزء من الإدارة في فبراير 2026، فتحقق من كل قطعة بنفسك.

نحو 5,000	0%	-175,000 450,000 روبية	30-45 دقيقة
نسمة على جزيرة مساحتها 8.7 كم ²	حصة إدارة كلونجكونج التي يغطيها مخطط تقسيم تفصيلي، فبراير 2026	تذكرة القارب السريع في الاتجاه الواحد، أدلة 2026	القارب السريع من سانور إلى نوسا ليمبونجان

في هذا التقرير

- | | |
|----|---|
| 01 | أين تقع نوسا ليمبونجان، ومن يحكمها؟ |
| 02 | كيف تصل إلى نوسا ليمبونجان من بالي؟ |
| 03 | ماذا عن الماء والكهرباء والجسر؟ |
| 04 | هل يستطيع الأجانب شراء أرض في نوسا ليمبونجان؟ |
| 05 | كيف يعمل التصنيف العمراني في الجزيرة؟ |
| 06 | كم تكلف العقارات في نوسا ليمبونجان؟ |

أين تقع نوسا ليمبونجان، ومن يحكمها؟

تقع نوسا ليمبونجان على بعد 12 كم عبر مضيق بادونج من سانور. وتتبع إدارة كلونجكونج (Klungkung) لا بادونج، وتندرج في قضاء نوسا بينيدا. وهذا مهم، لأن مكتب التخطيط وقواعد التراخيص والرسوم المحلية كلها لكلونجكونج، وتختلف عن بادونج. تبلغ مساحة الجزيرة نحو 8.7 كم² ويسكنها نحو 5,000 نسمة في قريتين، جونجوتباتو في الشمال وليمبونجان في الجنوب. وتضم مياهها المحيطة 247 نوعاً على الأقل من المرجان و562 نوعاً من أسماك الشعاب، ولهذا يأتي إليها هواة الغطس. وتغطي صفحة منطقة سانور جانب البر من العبور.

المصدر: Wikipedia، Nusa Lembongan، 2026

كيف تصل إلى نوسا ليمبونجان من بالي؟

بالقارب السريع من سانور، وتستغرق الرحلة 30-45 دقيقة في الظروف العادية. يشغل الخط خمس شركات، وتذاكر الاتجاه الواحد 175,000-450,000 روبية حسب الشركة والدرجة. وتقع أسعار الفئة المتوسطة في دليل ثانٍ داخل هذا النطاق. تنطلق القوارب من نحو 7-8 صباحاً وتكون آخر الرحلات في 4-5 عصرًا. وتنزل معظم الشركات الركاب على شاطئ جونجوتباتو حيث تخوض الماء إلى الشاطئ، وتستخدم شركة واحدة رصيفاً في ميناء Telatak. والأمواج هي التي تحدد الجدول. فمن نوفمبر إلى مارس، وخصوصاً يناير وفبراير، تؤخر أمواج ارتفاعها 1-2 متر الرحلات أو تلغيها. والصباح قبل الحادية عشرة أهدأ.

عبور سانور في نظرة

البند	التفصيل
العبور	30-45 دقيقة، نحو 12 كم
تذكرة الاتجاه الواحد	175,000-450,000 روبية
مواعيد الانطلاق	من نحو 7-8 صباحاً إلى 4-5 عصرًا
موسم البحر الهائج	من نوفمبر إلى مارس، وأسهوّه في يناير وفبراير
الإنزال	معظمه على شاطئ جونجوتباتو، وشركة واحدة عند رصيف

المصدر: The Lembongan Traveller، دليل القارب السريع، 30 يوليو 2026 (حُدث 7 أغسطس)؛ The Meru Sanur، دليل القوارب، 7 مايو 2026 (حُدث 10 أغسطس)

ماذا عن الماء والكهرباء والجسر؟

تأتي الكهرباء من شبكة تتشاركها نوسا بينيدا ونوسا سينينجان (Nusa Ceningan). ومحطة شمسية هجينة بقدرة 3.5 ميغاواط (MWac) على نوسا بينيدا تخدم الجزر الثلاث ونحو 21,238 مشتركاً. وخطت PLN Indonesia Power لإضافة 14.5 ميغاواط من الطاقة الشمسية والرياح مع تخزين بالبطاريات، الشمسية في 2025 والرياح في 2026 (تقارير مارس 2024). ولم نستطع التحقق من أن هذه الإضافات تعمل.

الماء هو السؤال المفتوح. في يوليو 2023 أعلنت حكومة كلونجكونج وشركة المياه محطة لتحلية مياه البحر بقدرة 110 لترات في الثانية لنوسا سينينجان ونوسا ليمبونجان. ولم نجد تأكيداً بأنها تعمل اليوم. أسأل كل بائع من أين يأتي ماء الفيلا، واطلب فواتير حديثة، واطلب أن يريك الخزان الاحتياطي أو البئر.

يحمل الجسر الأصفر إلى نوسا سينينجان الدراجات النارية والمشاة لا السيارات. وكان جسر جديد للمركبات ذات الأربع عجلات، بميزانية 112 مليار روبية من الحكومة المركزية، مخططاً لعام 2026 (Detik، سبتمبر 2025). ولم نجد تقريراً بأن العمل بدأ.

المصدر: Koran Jakarta، 12 مارس 2024؛ Okezone، 10 مارس 2024؛ Medcom، 6 يوليو 2023؛ Detik، 8 سبتمبر 2025

هل يستطيع الأجانب شراء أرض في نوسا ليمبونجان؟

لا. التملك الحر (Hak Milik) مغلق أمام الأجانب هنا كما في كل بالي. تستأجر الأرض، أو تحوز Hak Pakai الذي يتطلب تصريح إقامة، وفي بالي بيتاً يبدأ سعره من 5 مليار روبية، أو تدير نشاط تأجير عبر شركة مملوكة لأجانب. ويقارن دليلانا عن الإيجار الطويل والتملك الحر Hak Pakai بين المسارات.

وفي جزيرة صغيرة يهتم سؤال إضافي. أسأل هل القطعة أرض خاصة مسجلة أم أرض قروية عرفية. بعض القرى ترفض أي بيع لغرباء، وقد تبدو الشهادة سليمة بينما يبقى للقرية رأي. تحدث إلى البانجار (مجلس الحي) أو مكتب القرية قبل أن تدفع دفعة حجز.

المصدر: مسرد ودلائل Rise Real Bali، 2026، استناداً إلى القرار الوزاري 1241/2022 و PP 18/2021

كيف يعمل التصنيف العمراني في الجزيرة؟

من دون مخطط تقسيم تفصيلي، فحتاج كل قطعة إلى فحصها. في بوابة التخطيط في الإقليم بتاريخ 12 فبراير 2026، لم تغط الخط التفصيلية (RDTR) أي جزء من إدارة كلونجكونج، بينما غُطيت بادونج وجيانيار ودنباسار كلياً. وحيث لا توجد خطة، يكون KKPR، تأكيد الموقع المطلوب قبل رخصة البناء، تقيماً يدوياً. وقد يستغرق نحو 20 يوم عمل بعد اكتمال الملف.

والشاطئ يحتاج عناية إضافية. تحمي اللائحة الإقليمية 3/2026 الشواطئ والارتداد الساحلي، وتتدرج عقوباتها من الإنذارات الكتابية إلى الهدم. قبل أن تدفع، راجع بعد القطعة عن الماء ومسار تراخيصها، وهل تحمل الفيلا رخصة بناء (PBG). والتأجير باليلة يتطلب أيضاً رخصة تأجير (NIB). ويمر دليل التصنيف العمراني على الترتيب.

المصدر: Tarubali، تغطية RDTR، 12 فبراير 2026، و Perda 3/2026، كلاهما عبر دليلنا للتصنيف العمراني؛ مسرد Rise Real KKPR، Bali

كم تكلف العقارات في نوسا ليمبونجان؟

لا نستطيع أن نعطيك سعراً موثقاً، لأننا لم نجد إحصاءات أسعار أو مبيعات علنية للجزيرة. وأسعار الإعلانات لا تُظهر ما يُباع فعلاً، فلا نذكرها.

أقرب مؤشر يمكننا توثيقه هو سانور على الضفة المقابلة من المضيق، حيث تُطلب الأرض بنحو 7.77 مليون روبية للمتر المربع (OwnPropertyAbroad، مايو 2026). واقرأه سياقاً فحسب. فقطع ليمبونجان والوصول إليها ووضع تراخيصها مختلفة، ووضع صفقات قد تحرك متوسط جزيرة صغيرة. وفي دخل التأجير يعتمد الطلب على القوارب والطقس كما يعتمد على الفيلا، فاطلب سجل الحجز الخاص بالعقار لا رقم المنطقة.

المصدر: OwnPropertyAbroad، نظرة على أسعار الأراضي، حُدثت 9 مايو 2026

هل نوسا ليمبونجان مكان جيد للشراء؟

تناسب من يقدّر حياة الجزيرة ويقبل واجباً إضافياً. ولا تناسب من يحتاج إلى مخرج سريع، لأن السوق ضيقة ولا بيانات علنية.

ما تعطيه الجزيرة

- سانور على بعد 12 كم، وقوارب كل يوم
- شعاب مرجانية تكفي لتقوم عليها حركة الغطس والسنوركلنج
- جزيرة صغيرة معظم أماكنها على بعد مشوار قصير من بعضها

ما تطلبه منك

- قوارب تبطئ أو تتوقف حين يرتفع الموج، أغلبه من نوفمبر إلى مارس
- تفاصيل الماء والكهرباء تُفحص قطعة قطعة
- لا مخطط تقسيم تفصيلياً للإدارة ولا بيانات أسعار علنية
- أرض عرقية قد لا يُسمح للغرباء بشرائها

كيف تفحص قطعة في ليمبونجان قبل أن تدفع؟

ابدأ بالفحص القانوني المعتاد، فكل القواعد المعتادة تسري هنا. يمر دليل الفحص على الملكية والتراخيص وشروط الإيجار. ثم أضف الفحوص الخاصة بالجزيرة أدناه. وإن فضّلت الشراء حيث تتوفر بيانات علنية، فتصفّح الكتالوج أو قارن المناطق في دليل المناطق.

- ✓ هل الأرض خاصة مسجلة أم أرض قروية عرقية
- ✓ بعد القطعة عن الشاطئ، ومسار التراخيص لأي مبنى عليها
- ✓ من أين يأتي الماء، مع فواتير حديثة
- ✓ كيف تتصل الكهرباء، وماذا يحدث عند انقطاع الشبكة
- ✓ كيف تصل إلى مستشفى إن توقفت القوارب يوماً
- ✓ من سيشترى منك، وبأي سرعة

ماذا يعني هذا للمشتري

يستأجر الأجانب الأرض في ليمبونجان، وقد لا تكون الأرض القروية العرفية للبيع أصلاً.

01

قارب سانور يستغرق 30-45 دقيقة ويكلف 175,000-450,000 روبية، لكن الموج قد يلغيه من نوفمبر إلى مارس.

02

لم يكن لدى كلونجكونج مخطط تقسيم تفصيلي في فبراير 2026، فتحتاج كل قطعة إلى فحصها.

03

لم نجد بيانات أسعار علنية. راجع الماء والكهرباء ومسار التراخيص قبل أي دفعة حجز.

04

أسئلة شائعة

كيف تصل إلى نوسا ليمبونجان؟

بالقارب السريع من سانور. يقطع نحو 12 كم في 30-45 دقيقة، وأول الرحلات نحو 7-8 صباحاً وآخرها 4-5 عصرًا. والتذكرة 175,000-450,000 روبية في الاتجاه الواحد. احجز رحلات الصباح في موسم الأمطار، حين يرتفع موج العصر.

هل يستطيع الأجانب شراء عقار في نوسا ليمبونجان؟

ليس أرضاً بالتملك الحر. يستأجر الأجانب الأرض، أو يحوزون Hak Pakai، أو يديرون نشاط تأجير عبر شركة مملوكة لأجانب. وتحقق كذلك هل القطعة أرض قروية عرفية، فبعض القرى ترفض البيع للغرباء. ويغطي دليل الفحص القانوني لدينا فحوص الملكية والترخيص والإيجار.

هل يوجد ماء وكهرباء في نوسا ليمبونجان؟

نأتي الكهرباء من شبكة هجينة شمسية وديزل تشاركها نوسا بينيدا وسينينجان. والماء هو السؤال المفتوح: أعلنت محطة تحلية في 2023، لكننا لم نجد تأكيداً بأنها تعمل. اطلب من كل بائع مصدر الماء وفواتير حديثة ومصدراً احتياطياً.

في أي إدارة تقع نوسا ليمبونجان؟

في إدارة كلونجكونج، ضمن قضاء نوسا بينيدا، لا بادونج كمعظم منتجعات جنوب بالي. يمر التخطيط والتراخيص عبر مكاتب كلونجكونج، وتضيف قرى الجزيرة قواعدها. ولم تغطّ خطط التقسيم التفصيلية أي جزء من الإدارة في فبراير 2026، فتحتاج كل قطعة إلى تأكيد تصنيفها.

هل يمكن قيادة سيارة في نوسا ليمبونجان؟

لا تعبر السيارات الجسر الأصفر إلى نوسا سينينجان، فهو للدراجات النارية والمشاة فقط. وكان جسر جديد للمركبات بأربع عجلات بميزانية 112 مليار روبية مخططاً لعام 2026، لكننا لم نجد تقريراً بأن العمل بدأ. خطط للتنقل بالدراجات النارية وعلى الأقدام.

من أين نعرف ذلك

حجم الجزيرة وسكانها من مدخل Wikipedia عن نوسا ليمبونجان، وهما تقديران. ولم نجد رقماً منفصلاً من BPS للجزيرة. أوقات القوارب وأسعارها من دليلي قوارب 2026، والأسعار تختلف حسب الشركة، فراجعها قبل شراء تذكرة. وتفاصيل الكهرباء والجسر من أخبار مؤرخة بين 2023 و2025، ولم نستطع التحقق من وضعها الحالي. ونسبة 0% للتقسيم نُشرت عن بوابة التخطيط الإقليمية بتاريخ 12 فبراير 2026. ولا نذكر أسعار إعلانات للجزيرة.

— Wikipedia، Nusa Lembongan، 2026

— The Lembongan Traveller، دليل القارب السريع، 30 يوليو 2026؛ The Meru Sanur، دليل القوارب، 7 مايو 2026

— Koran Jakarta، 12 مارس 2024؛ Okezone، 10 مارس 2024 (كهرياء نوسا بينيدا)

— Medcom، 6 يوليو 2023 (التحلية)؛ Detik، 8 سبتمبر 2025 (الجسر)

— Tarubali، تغطية RDTR، 12 فبراير 2026، وPerda 3/2026، عبر دليل Rise Real Bali للتصنيف العمراني

— OwnPropertyAbroad، نظرة على أسعار الأراضي، 9 مايو 2026

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

بقلم Dmitrii Rogov، Rise Real Bali.

نُشر 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 للمطوِّرين 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 للتغير من دون إشعار، وليست جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محامٍ 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

هذا الدليل على الموقع: [/riserealbali.com/ar/guides/nusa-lembongan-property](https://riserealbali.com/ar/guides/nusa-lembongan-property)