

THE GREEN LAGOON

مذكرة طلب المواكبة والتوجيه الاستثماري

للسياحة القروية والفلاحة البيولوجية المندمجة The Green Lagoon مشروع

مشروع السياحة القروية والفلاحة البيولوجية المندمجة

السيدة هند عبد الكريم بن صالح	مقدمة المشروع
سيدي رحال الشاطئ، إقليم برشيد، جهة الدار البيضاء سطات	الموقع
الرشيدية 2 بور، الرسم العقاري 53/2486، مساحة 38,065 م ²	العقار
السيد مدير المركز الجهوي للاستثمار لجهة الدار البيضاء سطات	الجهة الموجه إليها
سبتمبر 2026	تاريخ الإصدار

وثيقة مقدمة للمواكبة والتوجيه ولا تحل محل الدراسات والتصاميم والرخص القطاعية

موضوع الطلب

طلب مواكبة وتوجيه لتحديد المسار الإداري والتقني الملانم لمشروع سياحي قروي فلاحى مندمج من 15 غرفة فوق عقار فلاحى مساحته 38,065 م² بسيدي رحال الشاطئ. صمم البرنامج على أساس عدم تجاوز بصمة بناء قدرها 761.30 م²، أي 2 % من مساحة العقار، ومن دون طلب استثناء من ضوابط البناء في المجال الفلاحى، مع تحديد مسار التراخيص والمسطرة البيئية قبل إعداد التصاميم النهائية وبدء التنفيذ.

السيد المدير المحترم

أتقدم أنا السيدة هند عبد الكريم بن صالح بهذه المذكرة بصفتي صاحبة المبادرة الاستثمارية والمستفيدة من وعد بالبيع الموثق المتعلق بالعقار المسمى الرشيدية 2 بور ذي الرسم العقاري عدد 53/2486. ويقوم التصور على إنشاء مشروع منخفض الكثافة يجمع بين الإيواء السياحي القروي والمطعم واللاگون والزراعة ذات القيمة المضافة، ضمن تشغيل موحد يحافظ على الطابع الفلاحى للعقار.

لا يطلب هذا الكتاب موافقة عامة أو إعفاء من المساطر القطاعية، بل يطلب مواكبة المركز لتثبيت التكييف الاستثماري للمشروع، وترتيب مسار التراخيص، وتحديد الوثائق الفنية التي ينبغي إعدادها قبل الإيداع الرسمي. ويقترح عقد اجتماع توجيهي أو إحالة الملف إلى المصالح المختصة ضمن المسار الموحد للاستثمار.

هوية المشروع في أرقام

البيان	المعطى
العلامة التجارية المقترحة	The Green Lagoon
مقدمة المشروع	هند عبد الكريم بن صالح
الشكل القانوني عند الانطلاق	مقولة فردية باسم صاحبة المشروع
موقع العقار	سيدي رحال الشاطئ، إقليم برشيد، جهة الدار البيضاء سطات
المساحة	هكتارات و 80 آر و 65 سنتيوار، أي 38,065 م ² و 3
الرسم العقاري	الملك المسمى الرشيدية 2 بور 53/2486
الوضع الحالي	وعد بالبيع موثق بتاريخ 27 أغسطس 2026، في انتظار البيع النهائي والتقييد
ثمن الأرض	درهم 2,500,000
برنامج الإيواء	غرفة، مساحة 34 م ² للغرفة شاملة الحمام 15
قيّد البصمة المبنية	حد أقصى تخطيطي 761.30 م ² ، أي 2 % من مساحة العقار
الاستثمار المستهدف	درهم شاملة الأرض، بتمويل ذاتي 6,000,000

المرحلة الأولى المقترحة

- خمس عشرة غرفة للإيواء السياحي منخفض الكثافة، مع استقبال ومطعم ومطبخ ومرافق الخدمة؛ ويثبت الصنف القانوني الملازم كتابياً مع المصلحة المكلفة بالسياحة قبل اعتماد التصميم.
- لاكون مخصص في البداية للنزلاء المقيمين، مع نظام سلامة وتشغيل وصيانة مستقل.
- البئر وخزانات المياه وشبكات الري والصرف والمعالجة وفق التراخيص والدراسات.
- منظومة طاقة شمسية مصممة للتوسع حتى قدرة مرجعية في حدود 50 إلى 60 كيلوواط بعد قياس الأحمال.
- زراعة مرتبطة بالمطعم، وزراعات ذات قيمة مضافة تشمل الليمون الكافيار وفاكهة التين والباشن فروت.
- طرق ومواقف وسياج وتشجير ومسارات خدمة تفصل حركة الضيوف عن التشغيل الزراعي.

منطق التنفيذ المرحلي

يقدم المشروع على ثلاث مراحل حتى لا يظهر أمام الإدارة كمجموعة مشاريع منفصلة تبدأ في وقت واحد. المرحلة الأولى تؤسس الإيواء والمطعم واللاكون والماء والطاقة والزراعة. والمرحلة المتوسطة تضيف إنتاجاً داخلياً محدوداً من البيض والحليب والعسل والخضروات لخدمة النزلاء، مع السعي إلى اعتماد الإنتاج البيولوجي وفق القانون المغربي. أما الرؤية المستقبلية فتشمل الممرات المائية والأسماك والصيد الترفيهي والمناسبات. والتبادل الحراري الأرضي بعد استكمال الشروط الخاصة بكل نشاط.

التقسيم المرحلي تنظيمي وتشغيلي، وليس نتيجة غياب التمويل. فالتنفيذ ذاتي، بينما يرتبط توقيت كل مكون بجاهزية التصميم والحصول على الموافقة القطاعية الملزمة.

القيمة الاستثمارية والتنمية

- إضافة عرض إيواء قروي منخفض الكثافة يخدم الأسر والأزواج والسياح الأجانب وسكان الدار البيضاء.
- خلق طلب محلي على العمالة والمنتجات والخدمات الزراعية والحرفية.
- رفع قيمة الإنتاج الفلاحي من خلال المطعم والبيع المباشر وتجربة النزول.
- تحويل الخبرة الإدارية والمقاولاتية لصاحبة المشروع إلى قدرة تنفيذ ومراقبة للتكاليف.
- اعتماد الماء والطاقة والمواد وفق قياس ومراقبة وتدرج في التوسع.

الطلبات المحددة من المركز

1. تحديد التكييف الاستثماري والإداري الأنسب للمشروع فوق العقار الفلاحي موضوع الوعد بالبيع.
2. توجيه صاحبة المشروع إلى وثيقة المعلومات التعميرية وتأكيد طريقة احتساب نسبة 2% والبصمة المبنية وحدود الارتدادات والارتفاع، علماً بأن البرنامج لا يطلب تجاوز 761.30 م².
3. تأكيد مسار ترخيص الإيواء السياحي القروي لبرنامج الخمس عشرة غرفة مع بقاء عدد الغرف ثابتاً في البرنامج الاستثماري.
4. تحديد ما إذا كان المشروع خاضعاً لدراسة التأثير على البيئة، وفي حالة الخضوع تأكيد مسار البحث العمومي ولائحة الوثائق المطلوبة للحصول على شهادة القبول البيئي.
5. تحديد الجهات القطاعية الواجب التنسيق معها في ملفات الماء والصرف والوقاية المدنية والمطعم والإنتاج البيولوجي.
6. بيان مسار إيداع المشروع عبر المنصة أو الشباك الموحد، وقائمة الوثائق والدراسات التي يتعين استكمالها.
7. إفادة صاحبة المشروع ببرامج المواكبة أو التحفيز المتاحة للمشاريع السياحية والفلاحية المستدامة إن انطبقت شروطها.

الوثائق المرفقة

الوثيقة	الحالة
الدراسة الاستثمارية التنفيذية	مرفقة
ملف الملاحق التقنية والقانونية	مرفق
نسخة الوعد بالبيع الموثق	مرفقة
شهادة الملكية والتصميم العقاري	تستكمل بالنسخ المحينة عند الإيداع
الرفع الطبوغرافي ومذكرة المعلومات التعميرية	ضمن برنامج الاستكمال قبل ملف الترخيص
التصاميم المعمارية والتقنية النهائية	تعد بعد التوجيه المبني وتثبيت البرنامج
دراسة التأثير على البيئة وبرنامج التتبع	يعدهما مكتب دراسات مختص إذا أكدت الجهة خضوع المشروع للمسطرة

وتفضلوا، السيد المدير، بقبول فائق الاحترام والتقدير.

مقدمة الطلب :السيدة هند عبد الكريم بن صالح

الهاتف

البريد الإلكتروني

التوقيع