



  
يامال  
YAMAL

ملاذ من خيال



## المطور العقاري للمشروع

تمثل **مجموعة طلعت مصطفي - مسقط** خطوة استراتيجية جديدة تُجسّد دخول مجموعة طلعت مصطفي، المطور العقاري والسياحي الرائد في مصر، إلى السوق العُماني، مستندةً إلى خبرة تمتد لأكثر من 55 عامًا وريادتها لمسيرة التنمية العمرانية والسياحية.

وبصفتها المطور الأبرز للمجتمعات المتكاملة، والفنادق العالمية، والوجهات الفاخرة في المنطقة، تواصل المجموعة توسعها الإقليمي لتقدّم نموذجها التنموي الناجح بما يتماشى مع **رؤية عُمان 2040**، وبفضل سجلها الحافل في إنشاء مدن مستدامة ومشروعات سياحية عالمية، تسهم مجموعة طلعت مصطفي - مسقط في دعم طموحات سلطنة عُمان في مجالات السياحة، الإسكان، والتنمية العمرانية.

وتنطلق المجموعة في عُمان بمشروعين رائدين في قلب مسقط، يمتدان على مساحة تقارب **4.9 مليون متر مربع**، لتضم أكثر من **14,000 وحدة سكنية** في مواقع استراتيجية متميزة:

- **مشروع جود:** مجتمع سكني عصري ضمن مدينة السلطان هيثم.
- **مشروع يامال:** وجهة سياحية فاخرة على خليج عمان.





## يامال .. ملاذ من خيال

يامال هي وجهة ساحلية فاخرة تحتضن روح المستقبل على أجمل شواطئ السيب في مسقط، حيث تمتزج روعة الطبيعة مع فخامة التصميم المعماري في تناغم عمراني يعيد تعريف أسلوب الحياة الساحلية وتجربة السياحة الشاطئية في عُمان. ويستمد المشروع رؤيته من خطة "عُمان 2040" ومن الخبرات العريقة لمجموعة طلعت مصطفى عبر عقود من الريادة في تطوير الوجهات المتكاملة.

يقدم يامال مجموعة متنوعة من الوحدات السكنية الفاخرة، ومارينا عالمية، ونادي يخوت، وخدمات فندقية راقية، إضافة إلى مرافق تسوق وترفيه متكاملة، ومساحات خضراء رجة بإطلالات ساحرة على البحر العربي-لأسلوب حياة يرتقى بالراحة والجودة في كل تفصيلة.



## الموقع الاستراتيجي للمشروع

يقع المشروع غرب مدينة مسقط (بالقرب من قصر بيت البركة)، على بُعد 4 كم فقط من مدينة السلطان هيثم، و27 كم من مطار مسقط الدولي.

كما يتكامل فيه موقع المشروع منتزه النسيم التراثي والترفيهي الممتد على مساحة 215,000 م<sup>2</sup>، ليُشكّل أحد أبرز معالم الوجهة.





## رؤية المشروع

تهدف يامال إلى إنشاء وجهة سكنية وسياحية ساحلية متكاملة، تُقدّم أسلوب حياة فاخر يجمع بين الراحة والفخامة والتكامل، في بيئة ذكية، خضراء، ومستدامة.

تضم يامال **6,220 وحدة سكنية** تشمل فلل فاخرة، وكبائن شاطئية، وشققًا سكنية، بالإضافة إلى فندقٍ مطلي على البحر وشققًا فندقية.

تم تخصيص قرابة 50٪ من إجمالي مساحة المشروع للمساحات الخضراء والمسطحات المائية والمناطق المفتوحة المطلة على الشاطئ، بينما لا تتجاوز نسبة البناء 15٪ من إجمالي الأرض، مما يضمن بيئة خضراء صحية وسكن راقٍ.



## الطابع التصميمي ليامال

يعتمد تصميم يامال على الطابع الذي ينساب بتناغم مع الطبيعة، حيث ترتبط جميع مناطق المشروع بممرات مخصصة للمشاة والدراجات، وتُعزّز البحيرات السطحية والممرات المائية المتصلة إمكانية الوصول المباشر من الوحدات السكنية ومناطق الترفيه إلى الواجهة البحرية، مما يمنح تجربة معيشية فريدة.

تنتشر في جميع أنحاء المشروع مساحات مفتوحة وممرات تنزه ومناطق جلوس وأماكن مخصصة لألعاب الأطفال، لتشكل مجتمعًا نابضًا بالحياة يشجع على التفاعل الاجتماعي والاستجمام والشعور بالانتماء ضمن بيئة ساحلية آمنة ومتكاملة.



## فلسفة التخطيط

يرتكز المخطط العام ليامال على الدمج المتناغم بين المباني والمساحات الخضراء والمياه والمناطق المفتوحة، لتكوين بيئة خالية ترتكز على التكامل مع الطبيعة، وتمنح السكان تجربة معيشية متناغمة مع الأنشطة السطحية.

تغطي يامال مساحة تُقدّر بنحو **2.21 مليون متر مربع** على الواجهة البحرية لمسقط، وتمتد على طول ساحل يبلغ حوالي **1,760 مترًا**.



## الخصوصية - ركيزة أساسية في التخطيط

تُعد الخصوصية من أهم متطلبات المجتمع، خصوصًا في سلطنة عُمان، وقد تم مراعاتها في يامال على مستويين رئيسيين: خارجي وداخلي.

### الخصوصية الخارجية تتحقق من خلال:

- مداخل محكمة لضمان دخول السكان وضيوفهم فقط.
- وضع المناطق التجارية والمناطق ذات الأنشطة العالية على أطراف المشروع.
- فصل واضح بين مناطق الفلل والمباني السكنية، مع تخصيص الخدمات لكل نوع منها.
- تصميم ذكي للمباني يقلل من التداخل البصري بين الوحدات السكنية المجاورة.

### أما الخصوصية الداخلية:

فتم تحقيقها داخل كل وحدة سكنية عبر فصل حركة السكان عن مسارات الضيوف، لضمان الراحة والتميز ومستوى عالي من الخصوصية الشخصية لكل أسرة.





## الخدمات والمرافق المتكاملة

### • مارينا عالمية ونادي يخوت:

وجهة بحرية فاخرة لليخوت، تقدم مراسي حصرية وتجارب بحرية فريدة، إلى جانب التسوق الراقى والمطاعم الفاخرة بإطلالات خلابة على المارينا.

### • الخدمات الفندقية:

تضم يامال أفخم الفنادق العالمية، التي تُقدّم أرقى الخدمات الفندقية في ١١٣ غرفة وجناحًا فاخرًا.

### • ممشى التسوق الساحلي:

ممشى مطل على البحر بمساحة 70,000 م<sup>2</sup> يضم أرقى الأسماء العالمية في التسوق والترفيه والمطاعم الفاخرة.



### • مساجد ضمن كل منطقة سكنية:

موزعة بعناية لتكون قريبة وسهلة الوصول، مع مراعاة تقاليد المجتمع واحتياجاته اليومية.

### • مرافق ترفيهية واجتماعية ورياضية للمجتمع:

يقدم يامال مساحات مجتمعية مصممة بعناية في جميع مناطق المشروع، تشمل أماكن للتجمع وملاعب للأطفال، لتوفّر مساحات مثالية للاسترخاء والتواصل الاجتماعي والترفيه العائلي. كما سيتمتع السكان أيضاً بإمكانية دخول "نادي جود الرياض والاجتماعي" الذي يضم باقة متكاملة من المرافق الرياضية والاجتماعية التي ترتقي بأسلوب الحياة اليومية.



### • المراكز التجارية والترفيهية:

مجمع متكامل بمساحة 40,000 م<sup>2</sup> يضم خيارات مميزة للتسوق والمطاعم والترفيه، مصممة لتلبية أسلوب الحياة العصري الراقى.

### • حديقة النسيم التراثية والترفيهية:

معلم ثقافي وترفيهي يحتفي بالتراث المحلي، يمتد على مساحات خضراء شاسعة تتخللها ممرات للمشاة وأنشطة خارجية تناسب جميع الأعمار.

### • شبكة مسارات مخصصة للمركبات والمشاة والدراجات:

ممرات آمنة ومخططة بعناية تعزز التنقل السلس وتشجع على أسلوب حياة نشط ومتصل.





## الخيارات السكنية

### • 480 فيلا:

تشمل فللا فاخرة كبيرة المساحة (من 366 إلى 663 م<sup>2</sup>) بإطلالات مباشرة على البحر أو البحيرات، وفللا متوسطة (من 263 إلى 306 م<sup>2</sup>) مطلة على البحيرات.



### • 416 كابينة شاطئية:

تتراوح مساحتها بين 59.11 – 60.60 م<sup>2</sup> بإطلالات خلابة على الساحل.



### • 5,732 شقة سكنية:

بأحجام ومواقع متنوعة، منها شقق فندقية (8 مبانٍ) تطل على البحيرات، بالإضافة إلى 30 مبنى سكني مطل على المياه، و52 مبنى مطل على منتزه النسيم الرئيسي الذي يتميز بمساحات خضراء واسعة ومناطق ترفيه فريدة.



### • 103 شقة فندقية:

تقع ضمن مبانٍ متعددة الاستخدام (تجارية وترفيهية في الطابق الأرضي، وثلاثة طوابق سكنية)، وتتميز بإطلالاتها على الممرات المائية.





## الإدارة الذكية للمشروع

تدار يامال بالكامل عبر أنظمة رقمية ذكية تشمل الصيانة، والتنظيف، والإضاءة، والري، وتنسيق الحدائق، والأمن، بما يضمن تجربة معيشية عالية الجودة دون أعباء إضافية على السكان.



## سلطنة عُمان.. بوابة الاستثمار الواعدة

تتألق سلطنة عُمان اليوم كأحد أبرز الوجهات الاستثمارية في المنطقة، بفضل اقتصادها المستقر، موقعها الاستراتيجي، ورؤيتها الطموحة "عُمان 2040" التي تقود التحول نحو مدن ذكية، وسياسة عالمية، وتنمية لوجستية متقدمة.

يحظى المستثمرون بدعم حكومي قوي، وبنية تحتية متطورة، وتشريعات واضحة، ومناطق حرة متقدمة، إضافة إلى شبكة ربط جوية وبحرية تمنح وصولاً سهلاً إلى أهم الأسواق العالمية. إلى جانب الفرص الاقتصادية، تتميز عُمان بـ **أسلوب حياة آمن، جمال طبيعي خلّاب، وتراث ثقافي غني**، مما يجعلها وجهة مثالية للأعمال والإقامة والسياحة على حد سواء.

إنها نقطة التقاء بين **الأصالة والابتكار**، حيث يتحوّل الاستثمار إلى **نمو مستدام وقيمة مستقبلية حقيقية**.





**(800) 19691**  
Talaatmoustafa.om

For Online Reservations:  
[ecommerce.tmg.com.eg](http://ecommerce.tmg.com.eg)

تواصل معنا

