



في ورشة نظمتها مؤسسة دروازة الصفا العقارية بالجمعية الاقتصادية حضر فيها فهد المؤمن واستعان بالمشروع كنموذج يُحتذى في قدرة القطاع الخاص على إنجاز مشاريع كويتية تقود إلى العالمية

# مدينة صباح الأحمد البحرية.. «الحلم» تحوّل «حقيقة» على يد العم خالد يوسف المرزوق (رحمه الله)

## طابق عرابي

نظمت مؤسسة دروازة الصفا العقارية ورشة عمل في مقر الجمعية الاقتصادية الكويتية مساء أمس الأول، بعنوان «تاريخ مدينة صباح الأحمد البحرية»، والتي تستهدف إبراز الأثر الاقتصادي والاجتماعي لهذا المشروع الرائد، والذي يعود فضل تأسيسها إلى المغفور له بإذن الله تعالى الراحل العم خالد يوسف المرزوق، رحمه الله، حيث تناولت الورشة التي أدارها الشريك والمؤسس في دروازة الصفا العقارية، فهد المؤمن، المراحل المختلفة لتأسيس المدينة والتحديات والإنجازات التي صاحبها تطورها، مستعرضاً تاريخ المدينة منذ أن كانت مجرد فكرة إلى أن تحولت إلى مشروع حيوي استقطب آلاف المواطنين الكويتيين.

وفي بداية ورشة العمل، استعرض فهد المؤمن، فيديو قصير تحدث خلاله المغفور له بإذن الله تعالى الراحل العم خالد يوسف المرزوق حول مشروع مدينة صباح الأحمد البحرية، التي قال إنها ستعود بالكويتيين إلى بيئتهم البحرية التي عاش بها أبائنا وأجدادنا، تلاها سرد تاريخي للمبادرة التي تقدم بها المرحوم العم خالد يوسف المرزوق في 19 ديسمبر 1987 لإنشاء مدن ساحلية متكاملة المرافق والخدمات، حيث تمت إحالة المشروع آنذاك إلى اللجنة العليا للمخطط الهيكلي والمشروعات الإنشائية الكبرى التي وافقت عليه من حيث المبدأ مجلس الوزراء فيما بعد بتاريخ 15 يناير 1989.

وقال المؤمن إنه وبتاريخ 28 مارس 1989 وافقت لجنة شؤون البلدية من حيث المبدأ على تخصيص 6 مواقع للمشروع، على أن يقوم مقدم المشروع بتقديم دراسات فنية بالتنسيق مع البلدية، حيث أخطرت البلدية وزارة المالية بموافقتها المدينة على المشروع، لفتح تكليف وزير المالية والدولة لشؤون البلدية وإدارة الفتوى والتشريع بإعادة صياغة بنود الاتفاقية على أن تعرض الصيغة الجديدة على مجلس الوزراء.

وأضاف أنه وفي نفس السنة ومعرض لمشروع المدن البحرية، حضره المغفور له الأمير الراحل الشيخ صباح الأحمد الصباح، وكان آنذاك وزيراً للخارجية وثالثاً لرئيس مجلس الوزراء، وكان أحد الداعمين لخلق هذه المشاريع والأفكار الخلاقة، حيث شهد المعرض عرض فيلم تشويقي لتصور مشروع المدن البحرية إلى جانب تصاميم ونماذج مطبقة في دول أخرى.

## التحدي الفني والبيئي

وأكد المؤمن أن مشروع مدينة صباح الأحمد البحرية واجه في بداياته تحديات فنية وبيئية عديدة، إذ وعند البدء في بناء المشروع، كانت منطقة المشروع أرضاً منخفضة مستنقعية غير صالحة للبناء، حيث عملت شركة لآلي الكويت على إزالة بعض المواد لتسليق الممرات البحرية، كما تم استخدام تلك المواد لرفع منسوب الأرض، مما يجعلها موقعا أكثر ملاءمة، فالمواد التي كانت تزال من أجل بناء القنوات المائية لم تستخدم لإنشاء قاعدة بناء فحسب، بل لرفع منسوب الأرض، كي يتجاوز أي ارتفاع محتمل في منسوب المياه نتيجة ظاهرة الاحتباس الحراري، الأمر الذي يدل على مهنية عالية في أخذ المعايير البيئية العالمية في الاعتبار عند تصميم المشروع.

وأضاف: تم استدعاء الخبير البريطاني بالأحياء البحرية البروفيسور ديفيد جونز، الذي استعان به منظمة الأمم المتحدة لتقييم الأضرار البيئية لحرب تحرير الكويت، فأقر بأن إنجازاً مثل هذا المشروع سيسحب البيئة بدلا من الإضرار بها، فكل أعمال البناء ستؤثر سلباً في البيئة، ولكن إدخال بيئة بحرية جديدة في قلب المشروع سيجفف من تلك الآثار.

وأوضح المؤمن أن الشركة المنفذة للمشروع قامت بدراسات مكثفة أشرف عليها فنيون عالميون متخصصون في علم الأحياء البحرية، وذلك من أجل تحسين درجة تحمل التربة حتى عمق 6 أمتار، وذلك عن طريق الدمك والضغط الديناميكي للترربة (Dynamic Compaction) للترربة (Drops) وتابع يقول: صممت شبكة القنوات المائية لتوفر بيئات بحرية متنوعة، تشكل من خلالها الفجوات التي تعمل كملاجئ آمنة للصلصال البحرية، وتم زرع أشجار



عرض فيديو للمغفور له بإذن الله الراحل العم خالد يوسف المرزوق - رحمه الله - خلال حديثه عن مشروع مدينة صباح الأحمد البحرية



فهد المؤمن يتحدث خلال ورشة العمل (هاني الشمري)

- أعمال البنية التحتية للمشروع أنجزت دون أي تكلفة على الدولة.. المرحلة الأولى منها انتهت خلال عامين فقط
- المشروع تضمّن دراسات «عظيمة» حوّلت المنطقة من أرض «سبخة» إلى وجهة سياحية ومشروع عالمي
- لدينا مطورون عقاريون مبدعون وخلاقون يمكنهم حلّ المشكلة الإسكانية في سنوات وكل ما يحتاجه الأمر هو توجيههم
- توفير المناخ والاستعانة بهم بدلاً من محاربتهم وتقييدهم ومحاصرتهم ودفع بعضهم لاستثمار مقدراتهم في دول أخرى
- مشروع «صباح الأحمد البحرية» اتسم بمهنية عالية في المعايير البيئية العالمية ورفع منسوب الأرض لمواجهة الاحتباس الحراري
- الخبير البريطاني ديفيد جونز أقر بأن المشروع سيحسن البيئة.. والدراسات أثبتت استيطان 800 فصيلة من الكائنات الحية براً وبحراً

## مميزات المرحلة الثانية

- قريبة من مدخل البحر وبالتالي معدل أعلى لتجدد المياه.
- وجود مجمع جلبوت التجاري في المنطقة المطلة على المراسي.
- مدخلها من طريق 278.
- مساحات الأراضي كبيرة.
- مقسمة إلى قسمين خورين قسم على الخور الضيق (الخور العمي)، والقسم الآخر على الخور الواسع ويعتبر أعلى أراضي في المنطقة.
- أراضي الصف الثاني ذات ارتدادات جيدة ومساحاتها مناسبة تبدأ من 640 متر إلى 1000 متر.

## السيئات

- قربها من محطة الزور.
- لا توجد مساحات صغيرة على البحر مباشرة.
- ضيق الخور العمي وبالتالي امتداد بحري أصغر.
- عدم تناسب عرض الواجهة مع مساحة الأرض.

## المرحلة الثالثة

تحتوي المرحلة الثالثة على 2054 قسيمة تتراوح مساحتها بين 450 و640 متراً، حيث تحتوي المرحلة الثالثة A على 399 قسيمة صف أول و80 قسيمة صف ثاني، والمرحلة الثالثة B على 872 قسيمة صف أول و86 قسيمة صف ثاني، والمرحلة الثالثة C على 681 قسيمة صف أول و16 قسيمة صف ثاني، فيما ارتفعت أسعارها من 135 ألف دينار عند طرحها في 2012 إلى 290 ألف دينار في 2024.

## مميزات المرحلة الثالثة

- تم تقسيم المرحلة إلى 3 بلوكات على عكس المرحلة الأولى.
- المساحات الصغيرة للأراضي حيث تبدأ من 420 متراً على عكس المرحلة الأولى والثانية.
- عرض الواجهات متناسب مع مساحة الأراضي.
- عرض الأخوار يصل إلى 240 متراً مما يعطي امتداداً بحرياً أفضل.
- قربية على الشارع الرئيسي من طريق 278.
- وجود مجمع حيوي مثل



## دراسات مكثفة أشرف عليها فنيون عالميون متخصصون في علم الأحياء البحرية من أجل تحسين درجة تحمّل التربة حتى عمق 6 أمتار

- مدخلها من طريق 278.
- ضيق الأخوار مقارنةً بباقي المراحل.
- عدم وجود قسائم ذات مساحات صغيرة على البحر مباشرة.
- عرض الواجهات غير متناسب مع مساحة الأرض.
- وجود أراضي صف ثاني وثالث ورابع مما يقلل من شراحة المنطقة.

## المرحلة الثانية

وتحتوي المرحلة الثانية على 666 قسيمة مطلة على البحر، و330 قسيمة صف ثاني، و93 قسيمة تجارية، فيما تتراوح مساحات الصف الأول بين 1200 و2000 متر مربع والمساحات الصف الثاني بين 600 و1000 متر، مبيّن أن أسعار الأرض مساحة 1200 متر ارتفعت من 240 ألف دينار في 2012 إلى 445 ألف دينار في 2024.

## مميزات المرحلة الأولى

- قريبة من مدخل البحر وبالتالي معدل أعلى لتجدد المياه.
- قريبة من منزهة الخيران والمسنة.
- وجود مجمعات تجارية صغيرة تخدم طائفي المرحلة.
- مساحات أراضي الصف الأول قسيمة.

الأحمد السكنية، الوفرة السكنية، الخيران السكنية، جنوب صباح الأحمد، شرق صباح الأحمد، حيث من المتوقع أن تستقطب مدينة صباح الأحمد البحرية القاطنين في كل هذه المناطق للسكن والترفيه في الوقت نفسه.

وأضاف أن مدينة صباح الأحمد ستكون قريبة من المشاريع الجديدة في الأحياء السكنية، ومن مشروع سكة الحديد الخليجية، وغيرها من المشاريع التي ستؤمن مستقبل أفضل للمدينة في السنوات المقبلة.

## مراحل المشروع

وبعد استعراض تاريخ مدينة صباح الأحمد البحرية منذ التأسيس وحتى تنفيذ المراحل، بدأ المؤمن باستعراض مميزات وسيئات كل مرحلة من مراحل المشروع على حدة، وذلك على النحو التالي:

## المرحلة الأولى

قال المؤمن إن عدد قسائم المرحلة الأولى بلغ 1244 قسيمة، منها 690 قسيمة على البحر، 502 قسيمة صف ثاني وثالث ورابع، و52 قسيمة تجارية، فيما تتراوح مساحات قسائم الصف الأول بين 1200 و1700 متر مربع، وقسائم الصف الثاني بين 400 و800 متر مربع. واستعرض مؤشرات التطور السعري لقسائم المرحلة الأولى التي تبلغ مساحتها 1200 متر مربع، مبيّن أنها طرحت بسعر 230 ألف دينار في عام 2012 واستمرت بالاصعود حتى بلغ سعرها 310 آلاف دينار في عام 2024.

## خدمات المشروع

- ذكر المؤمن أن بعض الخدمات المنصوص عليها في مشروع مدينة صباح الأحمد البحرية هي كالتالي:
- 8 مراكز اجتماعية.
- 5 مراكز للشباب.
- 8 صالات للأغراض المتعددة.
- 8 مواقع لمحطات برية للوقود وبحرية.
- 8 مواقع تخصص كمواقف للسيارات.
- 8 مستوصفات.
- 2 مستشفى.
- 41 روضة أطفال.
- 32 مدرسة متوسطة.
- 32 مدرسة ثانوية.
- 8 مكتبات.
- 6 مراكز للمدينة.

خرسانية مصممة خصوصاً لضمان أقصى درجات الكفاءة. كما بلغت كمية الصخور المستخدمة لحماية الشواطئ 4 ملايين و210 آلاف طن تقريبا، تستخدم لبناء المصدات الصخرية وإنشاء مراسي القوارب، وكذلك لحماية المناطق التي قد تكون معرضة أكثر لعوامل البحر الطبيعية.
- روعي عند حفر القنوات المائية ألا يقل عرضها عن 240 متراً في المتوسط، بحيث تخلق مدى أبعاد للروية، وخصوصية أكثر لكل وحدات الأراضي التي ستبنى عليها المساكن، كما روعي عند تصميم القنوات المائية ألا يقل ارتفاع منسوب المياه فيها عن 4,5 أمتار في حالة أعلى مد، ومترين في حالة أدنى جزر.
- تبلغ مساحة المدينة بعد تقليص المشروع من 6 مدن إلى مدينة واحدة 63,837,163 متراً مربعاً، وهي المساحة الكلية التي سوف يتم تنفيذ المشروع عليها، وتبلغ مساحة الجزء الذي يشمل البيع منها 22,308,357 متراً مربعاً.

## مميزات مدينة صباح الأحمد البحرية

- استعرض الشريك والمؤسس في مؤسسة دروازة الصفا العقارية، فهد المؤمن، مميزات صباح الأحمد البحرية كالتالي:
- مساحة الأراضي الشاطئية التي يوفرها المشروع تقدر بما يقارب 203 كيلومترات، في حين يقدر طول الشواطئ الطبيعية من منطقة أبراج الكويت في قلب العاصمة حتى حدود المملكة العربية السعودية، بما يقارب 120 كيلومتراً.
- تغطية شواطئ المدينة بمئات الألاف المكعبة من الرمال المغسولة.
- تمديد كيبيلات الكهرباء وأنابيب المياه وأنابيب الصرف الصحي.
- شق الطرقات وترصيفها.
- تم بناء مصدات صخرية أو كاسرات للأمواج على امتداد الشواطئ بطول 1200 متر طولي، لحماية الشواطئ الساحلية من اجتفاف الأسفلح الرملي مع تعاقب موجات المد والجزر، وذلك باستخدام وحدات حماية

الخيران مول في المرحلة الثالثة c. أراضي الصف الثاني قليلة وارتداداتها كبيرة مما يعطي شراحة أكبر للمنطقة.

● المرحلة الثالثة B تصميمها لا يسمح بدخول القوارب والجت سكي من الخارج مما أعطاهم طابعاً عائلياً مميزاً.

● المرحلة الثالثة A هي الأقرب لمدخل البحر.

## السيئات

● وجود المجمع التجاري قد يراه البعض سلبياً حيث يسبب ازدحام المنطقة.

## المرحلة الرابعة

يبلغ عدد قسائم المرحلة الرابعة 2198 قسيمة تتراوح مساحتها بين 450 و620 متراً مربعاً، موزعة على 572 قسيمة في بلوك A، و415 قسيمة في بلوك B، و716 قسيمة في بلوك C، و495 قسيمة في بلوك D. وشهدت أسعار القسائم في المرحلة الرابعة نمواً منذ طرحها في العام 2012، حيث ارتفعت من 190 ألف دينار في 2012 إلى 275 ألف دينار في 2024.

## مميزات المرحلة الرابعة

- لها طريق خاص مؤد للمنطقة 285.
- لباس فيها صف ثان، جميع الأراضي على البحر مباشرة.
- تعتبر من أهدأ المراحل بسبب عدم وجود مجمعات تجارية واكتظاظ بالمراحل فقط هي المرحلة الوحيدة بطريق 285.
- لها طريق من الداخل على المرحلة الثالثة مما يسهل الوصول إلى باقي المراحل والمجمعات التجارية.
- مساحات الأراضي صغيرة تبدأ من 450 م2.
- عرض الواجهات متناسب مع مساحة الأرض.
- عرض الأخوار يصل إلى 240 متراً مما يعطي امتداداً بحرياً أفضل.

## السيئات

● بعدها عن مدخل البحر.
- عدم وجود مجمعات تجارية في الوقت الحالي.

## المرحلة الخامسة (أكبر مراحل المدينة)

تعتبر المرحلة الخامسة أكبر مراحل مدينة صباح الأحمد البحرية، وتحتوي على 1953 قسيمة تتراوح مساحتها بين 450 و600 متر مربع، حيث تضم 1602 قسيمة على البحر، و351 قسيمة صف ثان وثالث ورابع، و52 قسيمة تجارية.

## مميزات المرحلة الخامسة

- لها طريق خاص مؤد للمنطقة خط 290.
- أقرب لمدخل البحر من المرحلتين الثالثة والرابعة.
- مساحات الأراضي صغيرة تبدأ من 450 م2.
- عرض الواجهات متناسب مع مساحة الأرض.
- عرض الأخوار يصل إلى 240 متراً مما يعطي امتداداً بحرياً أفضل.
- ارتدادات كبيرة في أراضي الصف الثاني.
- قد يحتوي البلوك الأخير على المرحلة الخامسة بلوك C على أفضل القسائم في المنطقة لتساع الخور والقرب من مدخل البحر.

## السيئات

● العدد الكبير للقسائم قد يراه البعض بشكل سلبي حيث يسبب كثافة في المستقبل.
- أبعاد المراحل مسافة.

وفي ختام الورشة، طرح المؤمن تساؤلاً كيف يمكن أن نستفيد من مشروع صباح الأحمد البحرية؟ وأشار إلى أن الأمر يأتي من خلال تطوير المنطقة المحيطة والاستفادة من الدراسات العظيمة التي حولت المنطقة من «سبخة» غير صالحة للبناء إلى وجهة سياحية ومشروع عالمي، ومعرفة أن لدينا كل ما يتطلبه الأمر لإنجاز ما نريده ومطورين عقاريين مبدعين وخلاقين يمكنهم حل المشكلة الإسكانية في سنوات، وكل ما يحتاجه الأمر هو توجيههم واستعمالهم وتوفير المناخ بدلا من محاربتهم وتقييدهم ومحاصرتهم وبدفع بعضهم للمخالفات والبعض الآخر لاستثمار قدراته ومقرانه في دول أخرى.