

ნართეული, დაბრუნებული, ნართეული -

ივოლოვროვის პროგრესი

საბუნარი
სივრცეები
პარკი
ინფრასტრუქტურა
ეკოლოგია



ნართეული, დაბუნეული, ნართეული -
**იპოდრომის
კორსეზი**

25 მარტი, 2022

ფოტო: სოფო აფცინაური





2009 წელს, საცხოვრებელი კორპუსების ასაშენებლად, ძველი იპოდრომის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საჩოგბურთო კორტების გაყიდვა მძიმე მოგონებაა არა მხოლოდ კორტების მომხმარებლებისა და ტერიტორიის ირგვლივ მაცხოვრებელი სამეზობლო თემის, არამედ თბილისის მოსახლეობის დიდი ნაწილისთვის. სწორედ ეს გახდა მიზეზი იმისა, რომ იპოდრომის კორტების მუნიციპალურ ბალანსზე დაბრუნება თბილისის მერიამ არაერთხელ საზეიმოდ მონიშნა საკუთარი დამსახურებების ანგარიშში. თუმცა, მიუხედავად საზოგადოების მოლოდინისა, რომ კორტები ამჯერად მაინც განვითარდებოდა მუნიციპალურ საჯარო სივრცედ, 2021 წლის ბოლოს, მერიამ ამ არეალის ხელახლა გასასხვისებლად აუქციონი გამოაცხადა და გამარჯვებულიც გამოავლინა. 3 საჩოგბურთო კორტი, 50-მეტრიანი საცურაო აუზი, ფიტნეს-კლუბი, კაფე, დასასვენებელი სივრცეები ამ ტერიტორიაზე დაგეგმილი ახალი კომერციული სივრცის ნაწილი იქნება.

სივრცის კომერციალიზაციის გამო, იპოდრომის კორტების ადგილას ასაშენებელი სპორტული კომპლექსი მიუწვდომელი იქნება საზოგადოების დიდი ნაწილისთვის, მიუხედავად იმისა, რომ ამ სივრცის დასაბრუნებლად თბილისის მერიამ მსუყე საზოგადოებრივი ქონება გაასხვისა.

**იპოდრომის საჩოგბურთო კორტების
საზოგადოებრივი მნიშვნელობა**

იპოდრომის კორტები არა მარტო აღნიშნული სივრცის ირგვლივ მოსახლე სამეზობლო თემის, არამედ ქალაქის ნებისმიერი უბნის მცხოვრებლის, მოყვარული ჩოგბურთელისა თუ, ზოგადად, სპორტის ამ სახეობის გულშემატკივრების თავშეყრის ადგილი გახლდათ. მას ყველა ასაკის, სოციალური ჯგუფის ადამიანი ეტანებოდა. მოცემული სტატიის მიზნებისთვის იპოდრომის სამეზობლო თემსა და სოვრცით მოსარგებლე სხვა ადამიანებს შორის ჩატარებული სიღრმისეული შესწავლა¹ აჩვენებს, რომ თემისთვის ეს სივრცე საერთო ეზოს ფუნქციასაც ასრულებდა.



იპოდრომის კორტები

1. საკითხის სიღრმისეული შესწავლის მიზნით ჩატარდა გამოკითხვა იპოდრომის სამეზობლო თემსა და სხვა მომხმარებლებში. თარიღი: მარტი, 2022; კვლევის ძირითადი მიგნებები, თანდართულია სტატიაზე. (იხილეთ დანართი);

საჯაგო სივსხეუბი კიკოი ინსტაკის უნიკაბა

სპორტული ცხოვრების პოპულარიზაციის, სპორტით დაინტერესებისა და გულშემატკივრობის გარდა, ამ არეალს მუდმივად თან სდევდა ახალი ადამიანების გაცნობის შესაძლებლობები, თაობათაშორისი ურთიერთობის გამოცდილება, სპორტული ცხოვრების აღზევების პრაქტიკა.

როგორც ჩანს, ამ სივრცის სოციალური და საზოგადოებრივი დატვირთვა ქალაქის მაშინდელი მუნიციპალიტეტისთვის მნიშვნელოვანი არ იყო. ამას ისიც ადასტურებს, რომ 2009 წელს ქალაქმა კორტები კერძო პირზე გაასხვისა. კორტების გასხვისებამ მოსახლეობის მწვავე პროტესტი გამოიწვია. სწორედ აღნიშნული პროტესტი გახდა მიზეზი იმისა, რომ მერიის არქიტექტურის სამსახურში 2015 წელს შესული მოთხოვნა კორტების ტერიტორიაზე 15-20 სართულიანი კორპუსის მშენებლობის შესახებ და-



იპოდრომის დაზიანებული კორტები

ნაკთვეული, დაკანაგული, ნაკთვეული - იპოდრომის კოჩხავი

ხარვეზდა და, საბოლოო ჯამში, არ დაკმაყოფილდა. კორპუსი არ აშენდა, თუმცა თავად სივრცე, უყურადღებობის გამო, თანდათან მძიმედ დაზიანდა და დროთა განმავლობაში საზოგადოებისთვის სრულიად გამოუსადეგარი გახდა.

რა ქონების და პირობების სანაცვლოდ დაუბრუნდა იპოდრომის კორტები მუნიციპალიტეტს?

2018 წელს, მერიამ იპოდრომის კორტების ტერიტორიაზე კართობიასა და ცინცადის ქუჩების დამაკავშირებელი ესტაკადის გაყვანის სამუშაოები დაასრულა. კერძო საკუთრებაზე გზის გაყვანით აღშფოთებულმა მფლობელმა, დარღვეული უფლებების აღსადგენად, სასამართლოსა და მედიას მიმართა. მერიამ ამ პროცესში მესაკუთრესთან მოლაპარაკებები დაიწყო, რომელიც საბოლოოდ, ოთხ ცალკეულ გარიგებაში აისახა. ყველა გარიგების საერთო პირობა სასამართლო დავის შეწყვეტა და სასამართლოდან სარჩელის გამოტანა იყო.

გარიგებების შედეგად, მერიამ იპოდრომის კორტების ტერიტორია მუნიციპალურ საკუთრებაში დაიბრუნა, მაგრამ სანაცვლოდ კერძო მესაკუთრეს ქალაქის კუთვნილი სხვა ტერიტორიები და ნაგებობები გადასცა. იპოდრომის ტერიტორია 4 ნაწილად იყო დაყოფილი და თითოეულ ასეთ პირობით ნაწილში მერიამ მესაკუთრეს 4 სხვადასხვა ობიექტი გაუცვალა.

გაცვლის სქემა ასე გამოიყურება:

იპოდრომის კორტების ტერიტორია	მერიის მიერ გაცვლილი მუნიციპალური მიწა	მერიის მიერ გაცვლილი მუნიციპალური შენობა-ნაგებობა	მერიის მიერ ბიუჯეტიდან სხვაობაში გადახდილი თანხა
ნაკვეთი 1. 6451 კვ.მ. (შენობა ნაგებობა 1)	სანდრო ეულის ² ქუჩა N3. 834 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი		
	სანდრო ეულის ქუჩა N3 8520 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი	სანდრო ეულის ქუჩა, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ოთხი შენობა ნაგებობა	
ნაკვეთი 2. 3010 კვ.მ.	დომიტრი უზნაძის ³ ქუჩა N43. 2947 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი	დომიტრი უზნაძის ქ. N43. სხვა შენობა-ნაგებობის სხვადასხვა ნაწილი, დაჯამებული ფართით: 2350.49 კვ.მ.	
ნაკვეთი 3. 1275 კვ.მ.		ბეთლემის ქუჩა 15. ⁴ [4] სამი შენობა-ნაგებობის სხვადასხვა ნაწილი, დაჯამებული ფართით: 395.67 კვ.მ.	142,822 ლარი, 18 თეთრი

ცალკე განხილვას იმსახურებს იპოდრომის ტერიტორიის მეოთხე და საბოლოო, მცირე ნაწილზე განხორციელებული გარიგება. ამ გარიგების ობიექტი მუნიციპალური ქონება არ არის. იპოდრომის კორტების საბოლოო, ყველაზე მცირე ნაკვეთის დაბრუნების პირობად კერძო პირმა მისთვის უკვე გადაცემულ ტერიტორიაზე, სანდრო ეულის ქუჩა # 3-ში მდებარე ნაკვეთებზე,

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 იანვრის განკარგულება #11.
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის განკარგულება # 180
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 18 ოქტომბრის განკარგულება #19,1084,1377

კოეფიციენტის ზრდის უფლება მოითხოვა⁵. გარიგების ტექსტის⁶ თანახმად, მერია ბალანსზე იბრუნებს ბოლო ნაკვეთს და ითხოვს, რომ, კოეფიციენტის გაზრდის შემთხვევაში, მას გადაეცეს გადამეტების კომპენსაცია, რომელიც ასაშენებელი ფართობის (თეთრი კარკასების) 10%-ით განისაზღვრება. ბოლო პერიოდის ურბანული მოძრაობების მთავარი წუხილი და წინააღმდეგობა, აღწერილ მანკიერ პრაქტიკას, სამშენებლო კოეფიციენტების გადამეტებას უკავშირდება. კანონის დანაწესით⁷, დეველოპერს, თანხის გადახდის სანაცვლოდ, შესაძლებლობა აქვს გადაუხვიოს დადგენილ რეგულაციებს და კონკრეტულ სამშენებლო ზონაში ააშენოს უფრო მოცულობითი შენობა, ვიდრე ეს ტერიტორიის სივრცითი მახასიათებლებითა და ქალაქგეგმარებითი პარამეტრებითაა დაშვებული. კოეფიციენტის გადამეტებას, როგორც საფრთხის შემცველ გამონაკლისს წესიდან, ადმინისტრაციული ორგანო განსაკუთრებული დაკვირვების და სიფრთხილის პირობებში, უკიდურესად იშვიათად უნდა იყენებდეს. გადაწყვეტილების მიღების პროცესმა უნდა გამორიცხოს ამ გადაწყვეტილების შედეგად ნებისმიერი ტიპის საჯარო ინტერესის დაზიანება. თუმცა, წლების განმავლობაში კოეფიციენტების ზრდის გადაწყვეტილება, ინვესტორის მოთხოვნით, მუნიციპალიტეტსა და ინვესტორს შორის სავარაუდო გარიგების საგანი ხდებოდა. ამგვარი პოლიტიკა მძიმედ აისახა ქალაქის განაშენიანების სისტემასა და გეგმარების სტრუქტურაზე, შეიწირა არაერთი საჯარო სივრცე და გააუარესა ქალაქის მოსახლეობის ყოფა. მიუხედავად იმისა,

5. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 18 ოქტომბრის განკარგულება # 298. (K2 კოეფიციენტით განსაზღვრული პარამეტრის 3.5 დან სასურველ – 4.2 მდე)

6. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 21 თებერვლის განკარგულება #20.202.248

7. საქართველოს კანონი სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო კოდექსი. მუხლი 141, ნაწილი 7.

რომ 2019 წლიდან ამ პრაქტიკის შემცირება მერიამ მნიშვნელოვან სარეფორმო მიღწევად განსაზღვრა, იპოდრომის კორტების ბოლო ნაწილის დასაბრუნებლად ინვესტორის მოთხოვნა მაინც დაკმაყოფილდა და დადგენილი კოეფიციენტი გაიზარდა⁸.



ქალაქის ქაოტური განაშენიანება
ხედი იპოდრომის პარკიდან

იპოდრომის კორტების გამოსასყიდად კერძო საკუთრებაში გადაცემული ქონების თითოეული ნაწილი დღეს ქალაქის ქაოსური განაშენიანების ციკლშია ჩაბმული. ბეთლემის ქუჩა თბილისის ისტორიული ნაწილის გულია და, შესაბამისად, მაღალი ტურისტული მოთხოვნის არეალშია. ამიტომაც ინვესტორი ახორციელებს გადაცემული შენობის გაფართოებას (დაშე-

8. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება # 566. 19 ნოემბერი, 2021 წ.

ნაკთვეული, დაგეგმული, ნაკთვეული - იპოდრომის კოცხავი

ნებას), მისი სასტუმროდ გამოყენების მიზნით. უზნაძის ქუჩაზე განთავსებულია სახელმწიფო ჯანდაცვის ინფრასტრუქტურა, სასწრაფო სამედიცინო დახმარების ცენტრი და სისხლის გადასხმის სადგური. გადაცემიდან ორ წელიწადში დაგეგმილია ორივე შენობის დემონტაჟი და დაწესებულებათა რელოკაცია⁹. ამ ტერიტორიაზე მესაკუთრეს უკვე შეთანხმებული აქვს არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება.¹⁰ სამშენებლოდ მომატებულ კოეფიციენტებს მესაკუთრე მასშტაბური მშენებლობისთვის იყენებს სანდრო ეულის ქუჩაზე, სადაც კიდევ ერთი მრავალფუნქციური კომპლექსი აშენდება.



სანდრო ეულის ქუჩაზე დაგეგმილი მშენებლობა

9. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის განკარგულება # 180.

10. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება 2022/12/01 #5759259.

იპოდრომის კორტების საქმე საზოგადოებრივი ქონების გამოყენებით საზოგადოებრივი ინტერესებისთვის საზიანო გარეგნობის წარმოების ცხადი მაგალითია. საზოგადოებრივი ქონების გადაცემა, საბოლოო ჯამში, კერძო ინტერესებს ხმარდება, ხოლო გადაცემულ მიწებზე, ქალაქში ქაოსური განაშენიანების ახალი კერები ჩნდება.

იპოდრომის კორტების ხელახალი პრივატიზაცია

იპოდრომის სამეზობლო თემში ჩატარებული გამოკითხვა აჩვენებს, რომ იპოდრომის კორტების მუნიციპალურ ბალანსზე დაბრუნებაც, ისევე როგორც მისი გასხვისება, საზოგადოებასთან შეთანხმებისა და საზოგადოების რეალური ჩართულობის გარეშე წარიმართა. რესპონდენტებმა აღნიშნეს, რომ კორტების დაბრუნების შესახებ გადაწყვეტილება მათთვის მასშტაბის საშუალებებით გახდა ცნობილი. თუმცა, ფორმალური შეხვედრა, მერიამ საზოგადოების ძალიან მცირე ჯგუფთან, ერთხელ ჩაატარა. სამეზობლო თემთან რეალური კომუნიკაციით, მერია დაადგენდა, რომ იპოდრომის კორტების გულშემატკივარი მოსახლეობის დიდი ნაწილისთვის კორტების ხელმისაწვდომობა, დაბალი ფასი ან, ზოგიერთ პერიოდში, უფასო სარგებლობის შესაძლებლობა იყო ამ სივრცის პოპულარობის განმსაზღვრელი¹¹. კორტების გასხვისების გამო, არაერთი ადამიანი გახდა იძულებული შეეწყვიტა ჩოგბურთის თამაში, რაც კორტების დაკარგვით გამოწვეული წუხილის მთავარი მიზეზი იყო. ბუნებრივია, საჯარო სივრცის საზოგადოების სარგებლობაში დაბრუნებასთან დაკავშირებით მერიის მიერ გაცხადებული მიზნები სწორედ ამ წუ-

11. იხილეთ დანართი, სიღმისეული კვლევა.

ნაკთვეული, დაკანონებული, ნაკთვეული - იპოდრომის კოქსაჰი

ხილით უნდა ყოფილიყო ნაკარნახევი. თუმცა, მოვლენებმა სხვაგვარი მიმართულება შეიძინა.

მუნიციპალურ ბალანსზე დაბრუნებიდან მოკლე პერიოდში მერიამ ისე მიიღო კორტების კვლავ გასხვისების გადაწყვეტილება, რომ უფასო მუნიციპალური კორტების საჭიროება და საზოგადოების ხელმისაწვდომობის აუცილებლობა ამ სივრცეზე, არ გაუთვალისწინებია. სატენდერო და შეფასების დოკუმენტაციის თანახმად, იპოდრომის კორტების ღირებულება 5 193 976¹² ლარით განისაზღვრა, მოგვიანებით, ჩვენთვის უცნობი მიზეზების გამო, მერიის მიერ ის განახევრდა და, საბოლოოდ, 2 635 944 ლარი შეადგინა¹³. ტენდერში გამარჯვებული კომპანია შპს “კორტებია”, რომელიც 2021 წლის 17 ნოემბერსაა რეგისტრირებული – ტენდერის გამოცხადებიდან 5 დღეში. იპოდრომის ტენდერში გამარჯვებულ კომპანიას ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის არსებობის მხოლოდ 1 თვიანი ისტორია გააჩნდა. კომპანიის დირექტორი დავით კობაძეა, მანამდე რეგისტრირებული არაერთი ფირმის წარმომადგენელი და სხვადასხვა პროფილის ბიზნესის აქტორი.

მნიშვნელოვანია, რომ ხელშეკრულების თანახმად, ინვესტორს 2023 წლის ბოლომდე, 5 მილიონი ლარის ინვესტიციის განხორციელებით, იპოდრომის ღია კორტის ტერიტორიაზე, მსხვილი, კომერიცული სპორტული კომპლექსის აშენება დაევალა.

12. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2021 წლის 5 ოქტომბრის #5006738321 დასკვნა.

13. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2021 წლის 28 ოქტომბრის # 21,1496,1674 განკარგულება.



სპორტული კომპლექსის რენდერი

უდავოა, ტერიტორიის სპორტული ფუნქციით შენარჩუნება პოზიტიურ ცვლილებად უნდა შეფასდეს. თუმცა, საკითხის უფრო ფართოდ გააზრებით ცხადი ხდება, რომ ხუთ მილიონიანი ინვესტიციისა და ორ მილიონ ლარზე მეტი საპრივატიზებო საფასურის გადახდის შემდეგ, **იპოდრომის კორტების ახალ მფლობელისათვის სპორტულ ინფრასტრუქტურასთან საზოგადოების მისაწვდომობა ყველაზე ნაკლებად პრიორიტეტული იქნება**, მით უფრო, როცა სამეზობლო თემის ან კორტების სისტემატური მომხმარებლების ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა საინვესტიციო ვალდებულებად არ არის განსაზღვრული. გამოკითხვის მიხედვით, იპოდრომის კორტების სამეზობლო თემი, სპორტული სერვისების მიღების მაღალი ფასებიდან გამომდინარე, ახალი სპორტული კომპლექსის მომხმარებელი ალბათ ვერ იქნება.

ნაკთიშული, დაკანაბული, ნაკთიშული - იპოდრომის კოცხაი

აღნიშნული განსაკუთრებით მწვავე მოცემულობაა იმის გათვალისწინებით, რომ თბილისის მერიიდან მოწოდებული ინფორმაციის თანახმად, კულტურის, განათლების, სპორტისა და ახალგაზრდულ საქმეთა საქალაქო სამსახურს დაქვემდებარებულ სპორტულ ა(ა)იპ-ებში საერთოდ არ ირიცხება უფასო საჩოგბურთო კორტები და საცურაო აუზები¹⁴. უფასო სპორტული კომპლექსების დეფიციტს, გამოკითხვის თანახმად, ემატება ქალაქში საჯარო სივრცეების ნაკლებობა და, ქაოსური განაშენიანების შედეგად, მათი კიდევ უფრო შემცირების პრაქტიკა. ამის მაგალითია თავად იპოდრომის პარკიც, რომლის დაგეგმილი რეაბილიტაციის პროექტის მიხედვით, თავისუფალი ბუნებრივი სივრცეები მცირდება, დეკორატიული სივრცეების მოცულობა კი იზრდება.



14. საჯარო ინფორმაციის მიწოდებაზე პასუხისმგებელი უწყება, თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.15/03/2022

აღნიშნული კონტექსტის გათვალისწინებით, საზოგადოების მდგომარეობას კიდევ უფრო ამძიმებს ის, რომ მომავალში იპოდრომის კორტებიც აღარ იქნება საჯარო სარგებლობის საგანი და ის ინვესტორის კომერციულ ინტერესებს მოემსახურება, მაშინ როცა სივრცის დასაბრუნებლად საზოგადოებამ, მუნიციპალური ქონების სახით, მაღალი ფასი გადაიხადა.

შეჯამება

რატომ გაყიდა მერიამ ხელახლა მის საკუთრებაში დაბრუნებული ტერიტორია მუნიციპალური ქონების გადაცემის სანაცვლოდ? რატომ გაასხვისა მნიშვნელოვანი მუნიციპალური ქონება კორტების დასაბრუნებლად, თუ მის ხელახლა პრივატიზაციას გეგმავდა თან იმგვარად, რომ მოსახლეობის დიდი ნაწილისთვის ის კვლავ მიუწვდომელი დარჩებოდა? კორტების დასაბრუნებლად საზოგადოებამ ქალაქის ცენტრში ოთხი მიწის ნაკვეთი გაიღო, მათზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებითურთ. შედეგად იქ ქაოსური განვითარების ახალი კერები მიიღო, იპოდრომის კორტებზე ხელმისაწვდომობა კი მისთვის კვლავ შეზღუდული დარჩა.

