

კულტურული  
მემკვიდრეობა და  
ქალაქის ეკოლოგია  
კერძო ინტერესს  
ენილება







# რატომ გაასხვისა თბილისის მერიამ ტყიანი სივრცე კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში?

თებერვლის თვეში მედიით გავრცელდა ინფორმაცია, რომლის თანახმადაც, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქალაქის მერიისგან უსასყიდლოდ გადაეცა 2 მილიონი კვადრატული მეტრი მუნიციპალური მიწა თბილისში, თაბორის მთის მიმდებარედ.<sup>1</sup>

მუნიციპალური ქონების გასხვისება, პირველ რიგში, ამ მუნიციპალიტეტისთვის დოვლათისა და შემოსავლის ზრდას უნდა განაპირობებდეს<sup>2</sup>, თუმცა, ეკონომიკის სამინისტრომ თბილისის ცენტრის ახლოს, მაღლობზე განთავსებული მიწის ნაკვეთი უფასოდ მიიღო. მერიამ ქონების რეალური ღირებულების შეუფასებლად, ავტომატურად დაუკმაყოფილა მოთხოვნა სამინისტროს. მაგრამ აქ უფრო მნიშვნელოვანი ისაა, რომ ეკონომიკის სამინისტროს, ჯერ გასხვისებისა და შემდეგ განაშენიანებისთვის გადაეცა ქალაქისთვის მნიშვნელოვანი ეკოლოგიური და კულტურული სივრცე – ტყით დაფარული ზონა. ეს სივრცე ადრე არასდროს ყოფილა განაშენიანებული, რადგან განაშენიანება მის მნიშვნელოვან დაზიანებას გამოიწვევდა. ტერიტორია კრწანისის რაიონში მდებარეობს. იგი გადაჭიმულია ჩრდილო-აღმოსავლეთან სამხრეთ-დასავლეთისკენ, კრწანისიდან შინდისამდე და ხეობებით დასერილ ვრცელ არეალს მოიცავს. ჩრდილოეთითა და ჩრდილო-დასავლეთით ტერიტორიას თბილისის ბოტანიკური ბაღი ესაზღვრება. ფერდობებიდან მომხიბვლელი ხედები იშლება ნარიყალას, მტკვრის, ბოტანიკური ბაღისა და ძველი თბილისის ღირსშესანიშნაობებით.



**■ ხედი ძველ თბილისზე, კრწანისის რაიონში, გასასხვისებელი მუნიციპალური მიწებიდან.**

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 11 იანვრის განკარგულება #22.4.4. მიწის ს/კ 01.18.01.002.298.  
2. ინტერვიუ მმართველობითი სისტემების განვითარების ცენტრის დირექტორთან, კოკა კილურაძესთან. 18/03/2022

ამ დოკუმენტში გაეცნობით ფაქტებს და არგუმენტებს, რომელთა უგულვებელყოფითაც გასხვისდა უნიკალური საზოგადოებრივი სივრცე თბილისის შემოგარენში, სადაც, გაუნაშენიანებელი სივრცის, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონისა და სატყეო რესურსების არსებობის მიუხედავად, ცენტრალური და ადგილობრივი ხელისუფლების სრული მხარდაჭერით, განაშენიანებას გეგმავს ქართულ ოცნებასთან დაახლოებული ბიზნესმენი - ნოშრევან ნამორაძე.

## რატომ იცავს კანონი თაბორის მთას?

თაბორის მთა თბილისის ლანდშაფტის უნიკალური ნაწილია. იგი სამხრეთიდან ესაზღვრება თბილისის ისტორიულ ნაწილს და მისი განიავებისა და სუფთა ჰაერით მომარაგების მნიშვნელოვანი წყაროა, მასზე გაშენებული ფიტჯის ტყის წყალობით. თბილისსა და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ფიტჯის ტყეების მთავარი დანიშნულება ქალაქის ფერდობების ძლიერი წვიმებით გამოწვეული ეროზიისგან დაცვა და წყლის რეჟიმისა და მიკროკლიმატის დაბალანსებაა<sup>3</sup>. ტყით დაფარული ეს ტერიტორია გამაჯანსაღებელი, სარეკრეაციო, თუ სხვა სასარგებლო ფუნქციით უნდა დაიტვირთოს და, ამდენად, მისი გაუნაშენიანებლად შენარჩუნება ქალაქისთვის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია.

თაბორის მთის დიდი ნაწილი, მთის რელიეფისა და უნიკალური გეოგრაფიული თავისებურებების გამო, ჩვენი ქალაქის კულტურული მემკვიდრეობაცაა.<sup>4</sup>

თბილისის ლანდშაფტი, ოფიციალურად, 1985 წლიდანაა დაცული.<sup>5</sup> მისი კულტურული და ეკოლოგიური მნიშვნელობა გამყარდა 2019 წელს დამტკიცებული გენერალური გეგმითაც. მიუხედავად ამისა, 2004 წლიდან დღემდე, ეს ტერიტორია ნიშვნელოვნად ზიანდება შეუსაბამო სამშენებლო ჩარევებისა და კომერციული მშენებლობების გამო. ამ ტერიტორიაზე აკრძალული კომერციული განაშენიანების მაგალითებია ბიძინა ივანიშვილის ბიზნეს ცენტრი; მისი წინააღმდეგობრივი პროექტი „პანორამა თბილისი“; საქველმოქმედო ფონდ „ქართუსთან“ აფილირებული კომპანიების მფლობელობაში არსებული გოლფ კლუბის კომპლექსი;<sup>6</sup> კომერციული მშენებლობები სოლოლაკის ქედზე, გერგეთის ქუჩასა და სხვა. აღნიშნული მშენებლობების კანონმდებლობასთან

3. ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის პროფესორთა საჯარო მიმართვა თბილისის მერიასა და საკრებულოს, სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოებს, პოლიტიკოსებსა და მეტყველებს. „გადავარჩინოთ თბილისის მომაკვდავი ტყე“, 2015 წლის 7 აპრილი

4. „თბილისი მდინარის ხეობის გასწვრივ გაშენებული, მთებს შორის მოქცეული, არაჩვეულებრივი სილამაზის ქალაქია. ცხადია, რომ სწორედ მისი ბუნებრივი გარემოა გადაწყვეტი ამ ჰარმონიის შენარჩუნებისთვის. თბილისის ქედები 1975 წლიდან დაცულია იმიტომ, რომ მოხდეს ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემოს შენარჩუნება, რომელიც ქალაქის ხასიათისა და მნიშვნელობის განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს“, წერს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ავტორიტეტული ორგანიზაცია “SAVE EU-ROPE’s HERITAGE”. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ავტორიტეტული ორგანიზაცია “SAVE EUROPE’s HERITAGE”, 13 სხვა ორგანიზაციასთან ერთად, სთხოვს ადრესატებს, არ განახორციელონ თბილისის ლანდშაფტის გულში დაგეგმილი პროექტის „პანორამა თბილისის“ მშენებლობა. 2015 წლის 8 სექტემბრის წერილი საქართველოს მთავრობას.

5. „ქ. თბილისის ისტორიული ნაწილის სახელმწიფო დაცვის ღონისძიებათა შემდგომი გაუმჯობესების შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1985 წლის 29 იანვრის №76 დადგენილება

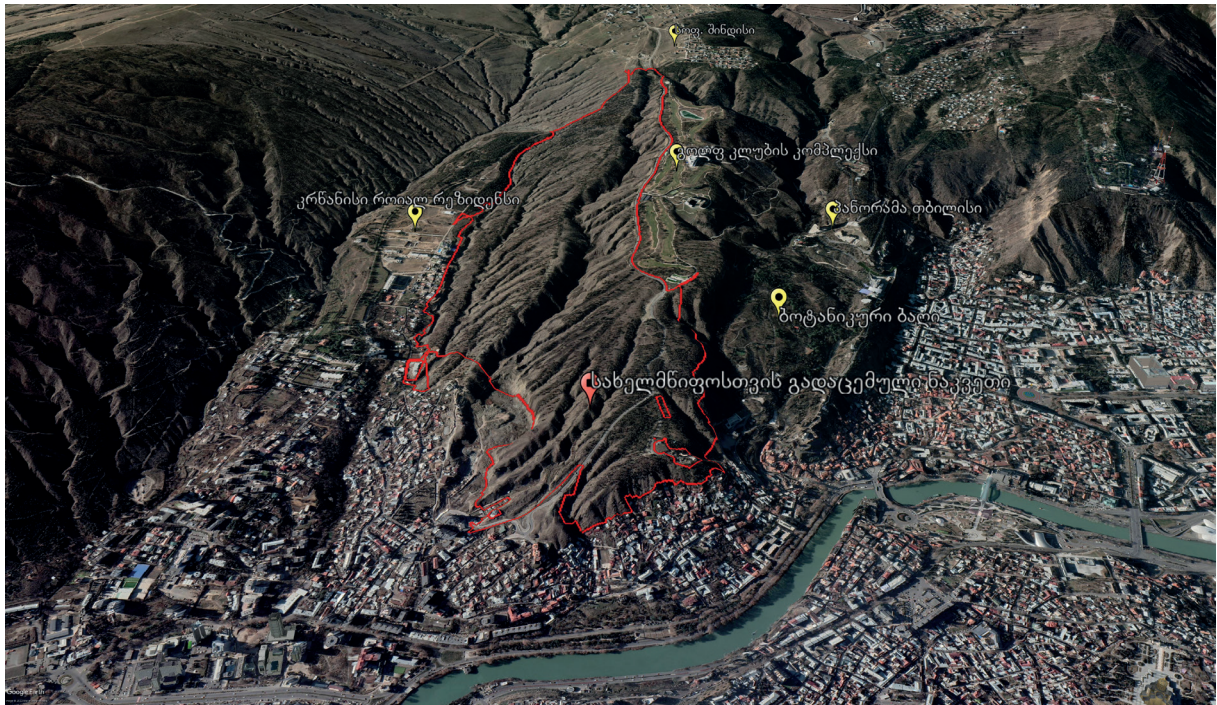
6. ნომერი: 405147755 ამონაწერი: [https://bs.napr.gov.ge/GetBlob?pid=101&bid=boVlyOwlsX3qmYsntmlmFHI0uf8vHly4vd\[CZee49NV3\]tpuyRZyRSZrXNmKIG0w](https://bs.napr.gov.ge/GetBlob?pid=101&bid=boVlyOwlsX3qmYsntmlmFHI0uf8vHly4vd[CZee49NV3]tpuyRZyRSZrXNmKIG0w)

შპს თაბორი რიზორტის 100% წილის მფლობელია შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება საქართველოს ტერიტორიის განვითარების ფონდი, 405033734 ამონაწერი: [https://bs.napr.gov.ge/GetBlob?pid=400&bid=boVlyOwlsX3qmYsntmlmFGLJbRsn-8PIR\[.JiPUa\]D.JuPqFRlk6xtsciVZmMAKBy](https://bs.napr.gov.ge/GetBlob?pid=400&bid=boVlyOwlsX3qmYsntmlmFGLJbRsn-8PIR[.JiPUa]D.JuPqFRlk6xtsciVZmMAKBy) ხოლო, ტურიზმის განვითარების ფონდის 100% წილის მფლობელია არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი “ქართუ”, 204874421 ამონაწერი: <https://bs.napr.gov.ge/GetBlob?pid=400&bid=boVlyOwlsX3qmYsntmlmFlrdaNKTJG8vOPuWRGav2SDodsFAhnlr47zFUKNd5HAN>





■ პანორამა თბილისის კომპლექსი და ივანიშვილის ბიზნეს ცენტრი



შეუსაბამობა არაერთი კვლევითა თუ პოლიტიკის დოკუმენტიდან დასაბუთებული და არაერთი სარჩელისა თუ საზოგადოებრივი პროტესტის საგანი გამხდარა. თუმცა აშკარაა, რომ საზოგადოებრივმა და სამართლებრივმა წინააღმდეგობამ ვერ შეაჩერა ტერიტორიის მიმართ არსებული ცხოველი ბიზნეს ინტერესი.



## ვინ ყიდულობს თაბორის მთას?

თაბორის მთის ამ ნაწილის მიმართ ინტერესი ეკონომიკის სამინისტროში დეკემბრის ბოლოს გაგზავნილი წერილით დაფიქსირდა.<sup>7</sup> მიწის ნაკვეთის გადაცემას ითხოვს და ქალაქის წინაშე თავის დამსახურებას ასაბუთებს შპს „კრწანისი როიალ რეზიდენსის“ დირექტორი, ნოშრევან ნამორაძე. ის აცხადებს, რომ ათ წელზე მეტია კრწანისში პრემიუმ კლასის ვილებსა და აპარტამენტებს აშენებს. „მისი პროექტები უნიკალურია და თბილისში ახალ მიზიდულობის ცენტრს, „პრემიუმ ქალაქს“ აყალიბებს“. ნამორაძე ითხოვს მისი კომპანიისთვის უფრო მეტი ტერიტორიის გადაცემას, რათა შეძლოს განახორციელოს კონცეფცია, რომელიც, მისივე განცხადებით, „უნიკალურია და გამორჩეული თბილისისთვის“. ამ სუბიექტური შეფასების მიღმა, ნამორაძეს არ წარმოუდგენია არავითარი დეტალური, კვლევებით გამყარებული ინფორმაცია, რომელიც სახელმწიფო მიწის გასხვისების აუცილებლობას დაასაბუთებდა.

ნამორაძის პროექტებით აღფრთოვანებულია ქალაქის მერი და პრემიერ-მინისტრიც. 2021 წლის მაისის თვეში, მათ ერთობლივად გახსნეს პროექტის ერთ-ერთი კომპონენტი და არც ერთმანეთის მიმართ საჩუქარი სიტყვები დაუშურებიათ. ალბათ ამის გამოა, რომ ნამორაძეს ამ ტერიტორიების კიდევ უფრო ფართო განაშენიანებისკენ გაეხსნა გზა.

ნოშრევან (ნოშიკო) ნამორაძე, მმართველ პარტიასთან დაახლოებული ბიზნესმენია. სამშენებლო ბიზნესს ის 2010 წლიდან ეწევა. ირიცხება „ქართული ოცნების“ შემომწირველთა სიაში. მისი სახელი უკავშირდება ნაციონალურ მოძრაობასთან ასოცირებული პირის, დავით კოდუას ცემასა და მის მიმართ ფიზიკურ ანგარიშსწორებას, 2014 წელს. დანაშაულის ჩადენა მან თავად აღიარა, არაერთ მედია საშუალებასთან; ამის შემდეგ ის სასამართლომ გირაოს გადახდის გზით გაათავისუფლა.



■ კრწანისი ვილა რეზიდენსის პროექტის რენდერი. წყარო: *BM.ge*

7. 2021 წლის 28 დეკემბრის #01/101 წერილი საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შპს „კრწანისი როიალ რეზიდენსის“ დირექტორის, ნოშრევან ნამორაძისგან. მიღებულია, საჯარო ინფორმაციის გამოთხოვის გზით, 2022 წლის 16 მარტს.



■ კრწანისი ვილა რეზიდენსის პროექტის რენდერი. წყარო: BM.ge

## რატომ გაუშვა ხელიდან ქალაქმა უნიკალური ტერიტორია?

კერძო პირის მიერ სახელმწიფო ან მუნიციპალური ქონების ადვილად მოპოვების სურვილი თავისუფალი ბაზრის მკაფიო მახასიათებელია. სწორედ ამიტომ, სახელმწიფოს მიზანია, გულდასმით შეისწავლოს მოთხოვნა, რათა გამორიცხოს ქონების გასხვისებით საჯარო ინტერესის შელახვა. ეს პროცესი ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით რეგულირდება.<sup>8</sup> თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებით, ცენტრალური ხელისუფლებისათვის ქონების უსასყიდლოდ გადაცემა შესაძლებელია, თუ ცენტრალური ხელისუფლება მოახერხებს ამ ქონების მისთვის გადაცემის აუცილებლობის დასაბუთებას. კანონი უფლებას აძლევს ქალაქს, უარი თქვას ქონების გადაცემაზე საკანონმდებლო წინააღმდეგობების თუ საჯარო ინტერესის შელახვისგამო, რომელზეც ინფორმაცია, შესაძლოა, გადაწყვეტილებაზე მსჯელობის პროცესში წარმოიშვას.

მაშ, რატომ, რა დასაბუთებით გაუშვა ხელიდან თბილისმა ქალაქისთვის ესოდენ მნიშვნელოვანი ტერიტორია?

თბილისის მერიის გადაწყვეტილების ტექსტი მოკლეა და ბევრს არაფერს გვეუბნება მერიის არგუმენტებზე. ის მხოლოდ ქონების გადაცემის ფაქტს ადასტურებს. მოთხოვნის მიუხედავად, ვერ მოვიპოვეთ გადაწყვეტილების სხდომის ოქმი, რომელსაც ზემოაღიწერილი მსჯელობა და შესაბამისი არგუმენტაცია უნდა გამოეკვლინა.

8. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი, მუხლი 108, პუნქტი 1,2.



არგუმენტაციის დეფიციტით გამოირჩევა ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ მერიაში გაგზავნილი წერილი<sup>9</sup>. დოკუმენტის თანახმად, „კომპანია ვილა რეზიდენსის პროექტის ფარგლებში უძრავი ქონების პრივატიზება უკვე თავისთავად ხელს უწყობს დაინტერესებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე ინვესტიციების განხორციელებას. ინვესტიციების განხორციელება კი, თავის მხრივ, დადებითად აისახება ეკონომიკური პროცესის განხორციელებაზე“.

ამკარაა, რომ დაინტერესებული პირის მხარდასაჭერად, ეკონომიკის სამინისტროც და ქალაქის მერიაც გადაწყვეტილების მიღების პროცესს მხოლოდ ფორმალურად უდგება. არ ხდება გასასხვისებელი ნაკვეთის თვისობრივი შეფასება, მისი საჯარო, ეკოლოგიური და კულტურული მნიშვნელობების განხილვა და მისი გასხვისების ნეგატიური შედეგების აწონა, საზოგადოებრივი ინტერესის გათვალისწინებით. ქალაქის მთავრობას არ გამოუკვლევია ის ფაქტი, რომ ტერიტორიის პრივატიზება, „პრემიუმ კლასის“ სივრცედ ქცევა, მის ექსკლუზიას ნიშნავს და ქალაქის მოსახლეობის უდიდეს ნაწილს როგორც ტყის, ისე ქალაქის მნიშვნელოვანი სანახაობრივი ხედების სისტემის მისაწვდომობას შეუზღუდავს. დოკუმენტაცია ადასტურებს, რომ როგორც მუნიციპალური, ისე ცენტრალური ხელისუფლებისთვის პრიორიტეტი მმართველ პარტიასთან დაახლოებული პირის ნებაა.

## სამშენებლოდ გასასხვისებელ მიწაზე მშენებლობა აკრძალულია

კიდევ ერთი მნიშვნელოვანი საკითხი, რამაც გადაწყვეტილების მიღების პროცესში არ უმსჯელიათ, გასასხვისებელი მიწის ნაკვეთის ფუნქციური დატვირთვა და მასზე მშენებლობის შესაძლებლობაა. თუკი რამე ცხადია ნოშრევან ნამორაძის კომპანიის წერილიდან, არის ის, რომ ბიზნესმენი ამ მიწაზე მშენებლობის დაწყებას აპირებს. ამიტომ, ეკონომიკის სამინისტროს მოთხოვნის დაკმაყოფილებამდე, თბილისის მერიას, სულ მცირე, იმაზე უნდა ემსჯელა, კანონმდებლობით რამდენადაა შესაძლებელი ამ ნაკვეთზე რაიმე სახის განაშენიანების დაშვება.

თბილისის მერიის ტრანსპორტის და ურბანული განვითარების სააგენტოს წერილიდან<sup>10</sup> ცხადი ხდება, რომ არ არის შესაძლებელი. დედაქალაქის მოქმედი გენერალური გეგმის მიხედვით, გასასხვისებელი ტერიტორიების 99.8% სრულად ექცევა განაშენიანების კონტურის მიღმა,<sup>11</sup> რაც ამ სივრცეში საქალაქო სამშენებლო განვითარების შეზღუდვის პირდაპირი საკანონმდებლო პირობაა. აღნიშნული მკაფიო და ცხადია. ბუნდოვანი მხოლოდ ისაა, ეს ინფორმაცია სააგენტომ მხოლოდ ჩვენ მოგვაწოდა, თუ ქალაქის მთავრობასაც და მათ, უბრალოდ, მხედველობაში არ მიიღეს.

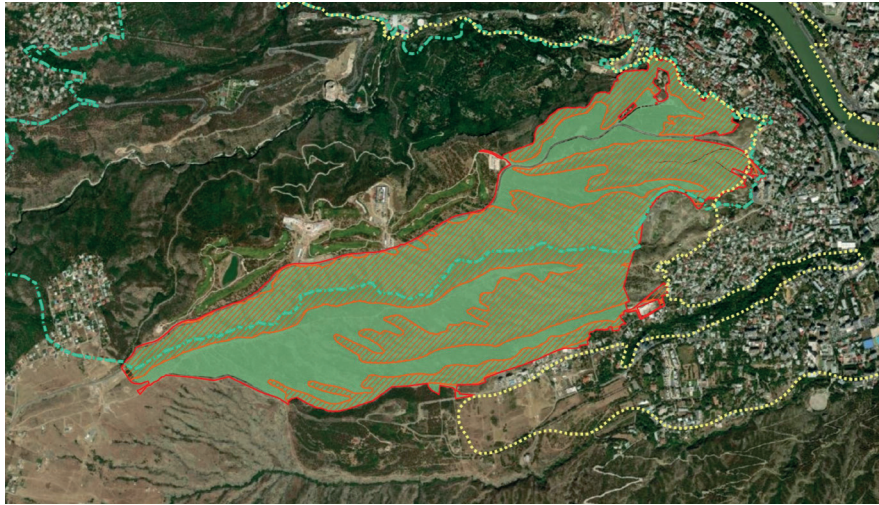
განაშენიანების კონტურით შეზღუდვის გარდა, ამ ტერიტორიაზე მშენებლობას მოქმედი ქალაქმშენებლობითი რეგლამენტებიც ზღუდავს. დედაქალაქის გენერალური გეგმის

9. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 29 დეკემბრის წერილი # 6/80725

10. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ტრანსპორტის და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 14 მარტის წერილი # 16-01220731148.

11. განაშენიანების კონტურის საზღვრებში მოქცეული ტერიტორიის მხოლოდ 0.2% (0.5 ჰა), რომელიც ვრცელდება ტერიტორიის აღმოსავლეთით, ჩამოყალიბებული განაშენიანების სიახლოვეს.





- სახელმწიფოსთვის გადაცემული ნაკვეთი
- ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონა
- განაშენიანების კონტერი
- სატყეო ზონა
- მაღალი საშიშროების ზონა (გეოდინამიკური საფრთხეები)

### შეზღუდვების რუკა

მიხედვით საერთო ტერიტორიის (200.97 ჰა) 96.6%-ზე სატყეო და სარეკრეაციო ზონა ვრცელდება.<sup>12</sup> ისეთი სამშენებლო ზონების წილი, რომლებშიც კანონმდებლობით განაშენიანება დასაშვებია, ჯამურად, ტერიტორიის მხოლოდ 1% (დაახ. 2 ჰა) იკავებს.

ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების შემზღუდავ პირობას წარმოადგენს ასევე ის ფაქტი, რომ ტერიტორიის 50% (100 ჰა) შედის ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონაში, სადაც სამოქალაქო მშენებლობა მკაცრად არის აკრძალული.<sup>1</sup>

ტერიტორიის დიდი ნაწილი, რთული რელიეფის გამო, სამშენებლო განვითარების კუთხით არახელსაყრელიცაა. ის დასერილია ღრმა ხეხვებით, სადაც სემონური მდინარეები მოედინება, რომლებიც ღვარცოფული მოვლენებით ხასიათდება. დედაქალაქის გენერალური გეგმის გეოდინამიკური საფრთხეების ზონირების რუკის მიხედვით, ტერიტორიის 64% (128.56 ჰა) მაღალი საშიშროების, 24% (47.63 ჰა) – საშუალო, ხოლო 12% (24.78 ჰა) დაბალი საშიშროების ზონაშია.

გასაგებია, რომ აღნიშნულ შეზღუდვებზე, სრულად ინფორმირებულნი არიან როგორც ინვესტორი, ისე სახელმწიფო უწყებები. თუმცა, ტერიტორიის გასხვისებისა და შემდეგ განაშენიანებისკენ მიმართული მათი კოორდინირებული ქმედებები მიანიშნებს, რომ მომავალში ამ ტერიტორიების დამცავი ზონების მოხსნა დაგეგმილია. ასევე ცხადია, რომ ცენტრალური და ადგილობრივი ხელისუფლებისათვის ინვესტიცია ავტომატურად სარგებელს ნიშნავს, თუნდაც ინვესტიციის შედეგად ზიანდებოდეს ქალაქის ეკოლოგია, კულტურული მემკვიდრეობა და კერძო პირის ლიმიტირებულ ინტერესს მნიშვნელოვანი საჯარო და საზოგადოებრივი სარგებელი ეწირებოდეს.

12. მუხლი 15, პ. 2, „კ“ ქვეპუნქტი და მუხლი 16, პ. 1, „ღ“ ქვეპუნქტი.სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია მხოლოდ საკულტო და კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხაზობრივი-საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება

13. საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, მუხლი 39



რატომ გაასხვისა თბილისის მერიამ  
ტყიანი სივრცე კულტურული  
მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში?