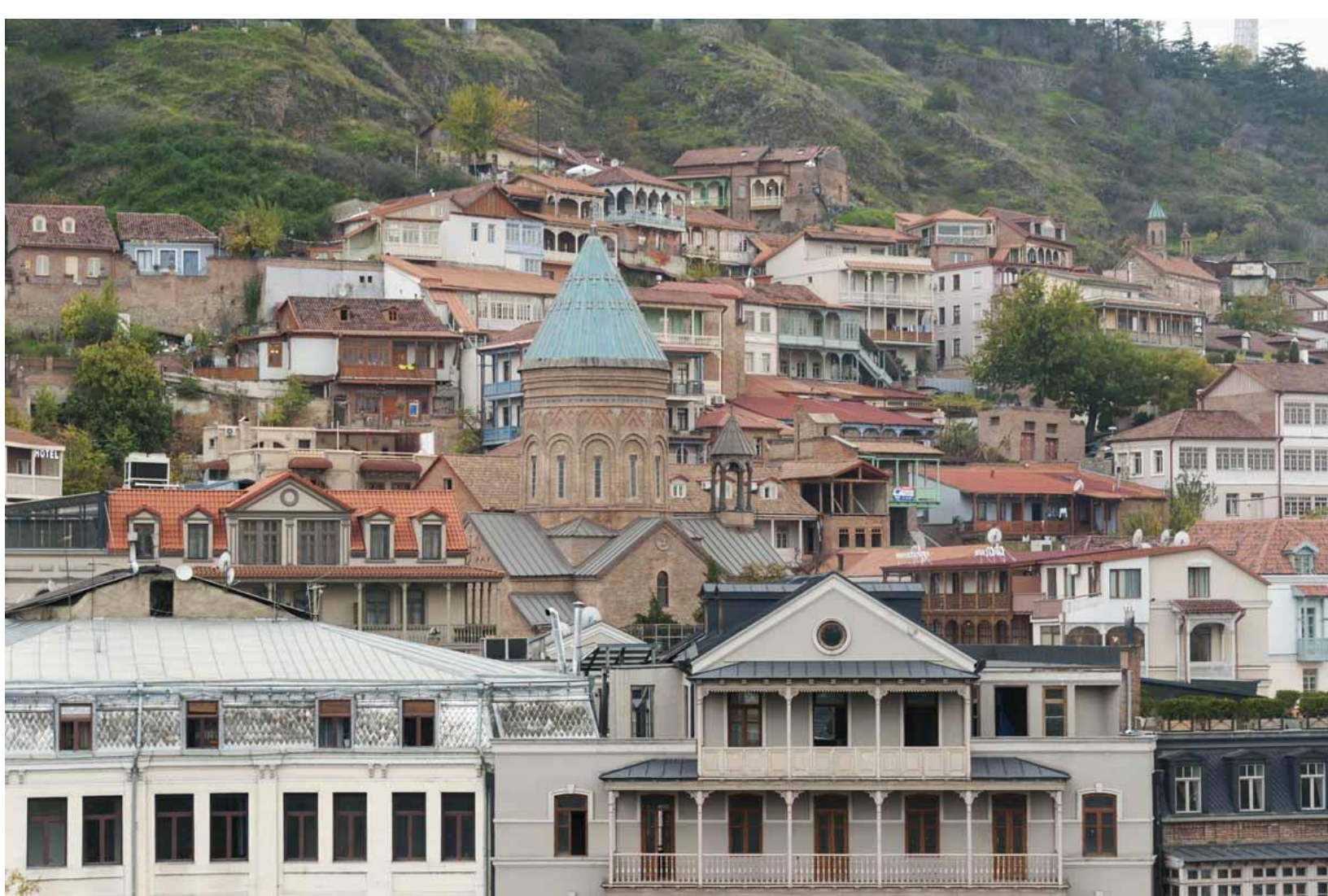


ახალგაზრდა ფინანსისტთა და ბიზნესმენტთა ასოციაცია -  
აფბა



მიწათსარგებლობის გენერალური  
გეგმის ეკონომიკური და ფინანსური  
ანალიზი

---

თბილისი 2018

## შინაარსი

შესავალი -----	გვ3
მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის (მგგ) ზოგადი მიმოხილვა-----	გვ4
ფუნქციური ზონირების ცვლილება-----	გვ5
კერძო და საჯარო ინტერესების შეუთავსებლობა-----	გვ6
ეკონომიკური ეფექტი-----	გვ8
მგგ-ს ფინანსური ნაწილის ბუნდოვანება-----	გვ9
დასკვნა-----	გვ13
რეკომენდაციები-----	გვ14

## შესავალი

თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაზე (მგგ) მუშაობა დასრულებულია და ის განსახილველად დედაქალაქის მერიაშია. დოკუმენტი, რომლის შემუშავებაზეც თბილისის მერიამ 2,8 მილიონი ლარი გადაიხადა და რომელიც ორგანიზაცია „სითი ინსტიტუტმა“ შედაგინა, შეიცავს მრავალ შეცდომებსა და დარღვევებს, როგორც უფლებრივი საკითხების უგულებელყოფის თვალსაზრისით, ისე ეკონომიკური და ფინანსური საკითხების გადაუწყვეტლობით. მას შემდეგ, რაც თვითმმართველობის არჩევნები ჩატარდა, თბილისის ახლად არჩეულმა მერმა კახი კალამემ მგგ-ზე მომუშავე ჯგუფთან შეხვედრები გამართა და ხაზი გაუსვა მგგ-ს მნიშვნელობას, როგორც ერთგვარ კონსტიტუციას დედაქალაქის განვითარებისთვის და ამავე დროს შეიქმნა სამუშაო ჯგუფი, რომელსაც მგგ უნდა შეეფასებინა. ცოტა ხნის შემდეგ მერიამ ორგანიზაცია „სითი ინსტიტუტი“ გამოვლენილი ხარვეზების გამო 140 000 ლარით დააჯარიმა. შენიშვნები კი ძირითადად შეეხებოდა გამწვანების, ზონირების, ტრანსპორტის განვითარების და შემოვლითი რკინიგზის საკითხებს.

ცხადია, ქალქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმას უდიდესი მნიშვნელობა აქვს, გამომდინარე იქიდან, რომ მან უნდა განსაზღვროს დედაქალაქის მაცხოვრებელთა დღის წესრიგი, შესაბამისად, ორგანიზაცია „ახალგაზრდა ფინანსისტთა და ბიზნესმენტთა ასოციაცია - აფბა“ დაინტერესდა, თუ რა გადაწყვეტებს სთავაზობს მგგ მისი აღსრულების შემთხვევაში დედაქალაქის განვითარებას ეკონომიკურად, ხოლო ფუნქციური ზონირების ცვლილებების ნაწილში ფინანსურად. ქვემოთ წარმოდგენილი ანალიზი, სწორედ ამ საკითხების გარკვევის მცდელობაა.

## მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის (მგგ) ზოგადი მიმოხილვა

თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა წარმოადგენს დოკუმენტს, რომელმაც დედაქალაქის სწორი და გრძელვადიანი განვითარება უნდა განსაზღვროს. ქვეყნების სხვადასხვა ეკონომიკურ სოციალური მდგომარეობიდან გამომდინარე ცხადია ყველა ქალაქს სპეციფიური მიდგომა ჭირდება და გენგეგმაც სწორედ მსგავს სპეციფიურ საკითხებს ითვალისწინებს, სწორედ ამიტომ უწოდებენ ამ უკანასკნელს თანხმობის დოკუმენტს. ევროპის ახალი ურბანისტიკის მანიფესტი ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ - „ქალაქები, რომლებისკენაც ჩვენ მივისწრაფვით, ესაა მდგრად განვითარებაზე დაფუძნებული ქალაქები, რომლებიც ადგილობრივი და გლობალური გარემოს დაცვის განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ითვალისწინებენ“. ამ მანიფესტის ძირითადი შტრიხების მიხედვით გადაწყვიტეს მგგ-ს ავტორებმა გენგეგმის მომზადებაც, თუმცა ვერ გაითვალისწინეს თბილისის ის ეკონომიკურ - სოციალური თავისებურებები, რომელიც ჩვენს ქალაქს გამოარჩევს ეკონომიკური განვითარების სხვა საფეხურზე მყოფი ქალაქებისგან. გენგეგმა ითვალისწინებს, ახალი სარეკრეაციო, სატრანსპორტო, ეკონომიკური ზონების მოწყობას, პრაქტიკულად ყოველგვარი გათვლებისა და შესაბამისი ციფრობრივი დაანგარიშების გარაშე. ამასვე ადასტურებს თბილისის მერიის მიერ გენგეგმაზე მომუშავე „სიტი ინსტიტუტის“ რამდენჯერმე დაჯარიმებაც და თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გამოქვეყნებული შენიშვნები, რომელიც არქიტექტურის სამსახურს გენგეგმის მიმართ გააჩნდა. უფრო კონკრეტულად შენიშვნები ეხება ზონირებას, ტრანსპორტს, რკინიგზას, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებს, ეფექტიანობის შეფასებას, განხორციელების ეტაპებს, რიგითობას და ეკონომიკას. შეფასების დოკუმენტის თანახმად, რომელშიც აისახა არქიტექტურის სამსახურის შენიშვნები, თბილისის გენგეგმის წარმოდგენილი დოკუმენტის ტექსტურ ნაწილში არ არის უფლებრივი ზონირების რუკაში განსახორციელებელი, ზონის ცვლილებების შესახებ ინფორმაცია, რაც ართულებს დოკუმენტის ინსპექტირების

პროცესს. შეფასების თანახმად, თბილისის გენგეგმის წარმოდგენილი დოკუმენტის ტექსტურ ნაწილში ტექსტში არ არის აღნიშნული არცერთი მოქმედი პოლიტიკის დოკუმენტი ან ევროკავშირის დირექტივა და საუკეთესო პრაქტიკა ამ მიმართულებით. ასევე არ არის ნახსენები თბილისზე არსებული კვლევები და მონაცემები.

## ფუნქციური ზონირების ცვლილება

ზოგად ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის ზოგად უფლებრივი ზონირების რუკაში. ხოლო ფუნქციური ზონირება ეს არის, მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დასახლების ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების ერთგვაროვანი ან შერეული სახეობის მიხედვით. ფუნქციური ზონირების ცვლილება კანონმდებლობის მიხედვით, საკმაოდ დასაბუთებულ არგუმენტირებას და შესაბამისი კვლევების ჩატარებას მოითხოვს: მიწათსარგებლობის თითოეული ზონა გამოყოფილი უნდა იქნეს საზღვრებით; ფუნქციური ზონების საზღვრების გამოკვეთა უნდა მოხდეს გეგმარების შემზღუდავი ზონების საზღვრების დადგენის შემდეგ; უნდა იყოს გააზრებული შესაბამისი ზონირების ფუნქციონირებისთვის საჭირო საინჟინრო ინფრასტრუქტურის იმპლემენტაციის შესაძლებლობა და ა.შ. გარდა წმინდა ქალაქთმშენებლობითი ამოცანების და მიზნების შესაბამისობისა, ზონალობის ცვლილება აუცილებლად უნდა იყოს საჯარო პროცესი და კანონის მოთხოვნის შესაბამისად ეს უნდა იყოს „თანხმობის დოკუმენტი. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ავტორებმა ძირითადად უფლებელყვეს კანონის ეს მოთხოვნები და ყოველგვარი მტკიცებულების გარეშე, მხოლოდ პირადი შეხედულების მიხედვით მოახდინეს თბილისში არსებული ზონალობის მასშტაბური ცვლილება. მარტივად რომ ვთქვათ, მათ მიწის ზონებისთვის შესაბამისი ფერების მინიჭებით ახალი უფლებრივი რეალობის წინაშე დააყენეს დედაქალაქის მოსახლეობა. არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის განცხადებით, გენგეგმის

საბოლოო მიღება ვერ ხდება, რადგან დოკუმენტი სრულყოფილი არ არის და ეს პირველ რიგში, იმით არის გამოწვეული, რომ ავტორებს არ მოყავთ ზონირების ცვლილების მკაფიო დასაბუთება, რაზეც დამოკიდებულია კონკრეტული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება. ასევე არის საკითხები დაკავშირებული ტრანსპორტთან, რკინიგზის გამჭოლ ხაზთან, გზათა ქსელთან. ხოლო საველოსიპედო გზების წარმოდგენილი კონცეფცია არ ასახავს თბილისის მთლიან ველოქსელს. ანუ დღეს დასამტკიცებლად წარმოდგენილია დოკუმენტი, რომლის შინაარსი წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს კონსტიტუციის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის და მთელი რიგი საერთაშორისო კანონმდებლობის ნორმებთან და მოთხოვნებთან. დოკუმენტის მომზადებისას ამავდროულად დარღვეულია საჯაროობის პრინციპი და ერთ-ერთი სავალდებულო მოთხოვნა, რომ აღნიშული პროექტი უნდა ყოფილიყო საერთო თანხმობის დოკუმენტი. პროექტის ავტორებს და ქალაქ თბილისის მერიას უნდა უზრუნველყოთ, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საპროექტო წინადადების რეალური და არა ფასადური საჯარო განხილვების მოწყობა, საერთო საქალაქო კონსენსუსის საფუძველზე ამ წინადადების თანხმობის დოკუმენტად ქცევა და ასევე, კერძო და საჯარო ინტერესების პროპორციულობის დაცვა პროექტის განხორციელების ფარგლებში.

## **კერძო და საჯარო ინტერესების შეუთავსებლობა**

გენგეგმის არსებული ვარიანტის მიღების შემთხვევაში მნიშვნელოვნად დაზარალდება კერძო სექტორი, ამას თავად გენგეგმის ავტორებიც არ უარყოფენ, თუმცა მათი ხედვით გამოსავალი ადგილმონაცვლეობის ან გამოსყიდვის ფორმების მოძებნაშია. თუმცა რა თანხა დაუჯდება ბიუჯეტს ეს გამოსავალი ამაზეც არაფერია ნახსენები. კვლევის პროცესში ორგანიზაციას მომართა უამრავმა მოქალაქემ, რომელთა საკუთრების უფლება უკვე ხელყოფილია, რადგან მგგ-ს არსებული

ვერსიით სახეზეა უამრავი კერძო საკუთრების შეზღუდვის ფაქტი, იმის გამო, რომ ყოველგვარი წინასწარი ინფორმირებულობის და კონსულტაციების გარეშე ხდება მოქალაქეთა კერძო საკუთრებაში არსებული ქონებისთვის დღეს მოქმედი ზონალობის შეცვლა. მაგალითად ერთ-ერთი მოქალაქე გვატყობინებს: - „მოქმედი კანონით ავშნიანის მოსახლეობის ნაკვეთებს აქვს მინიჭებული რეკრიაციული ზონა #3 . ამ ზონაში დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი შენობა - ნაგებობების განლაგება. ახალი გენერალური გეგმის თანახმად კი ჩვენი ნაკვეთების ფუნქციურ ნაწილში იგეგმება ცვლილება. როგორც მერიაში განგვიმარტეს იგეგმება რომ ჩვენი ნაკვეთები მოექცეს ლანდშაპტურ ზონაში, რის გამოც მოსახლეობა ვერ განახორციელებს ვერანაირი სახის მშენებლობას. ეს ინფორმაცია სრულიად შემთხვევით გავიგეთ, როდესაც მშენებლობის ნებართვის მიღების მიზნით მივმართეთ თბილისის მერიას და მერიიდან მივიღეთ უარი სწორედ ზემოაღნიშნული მიზეზის გამო. გაკვირვებულები ვართ რომ მოსახლეობა არ იყო ინფორმირებული განსახორციელებელ ცვლილებებზე. გარწმუნებთ მოსახლეობასთან არ ქონია კომუნიკაცია „სითი ინსტიტუტ საქართველოს“ არცერთ თანამშრომელს“.

სწორედ ამიტომ, დედაქალაქის მერიამ მგგ-ს დამტკიცებამდე აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტას პრიორიტეტული მნიშვნელობა უნდა მიანიჭოს, ვინაიდან გადაუჭარბებლად შეიძლება ითქვას, რომ მგგ-ში უფლებრივი საკითხების უგულებელყოფა სოციალური მღელვარების საფუძველი გახდება.

## ეკონომიკური ეფექტი

გენგეგმის ავტორები, გენგეგმის არსებული ფორმით განხორციელების შემთხვევაში, ინვესტიციების ქალაქის ისტორიული ცენტრიდან პერიფერიაში გადაინაცვლებას ელიან, მათი გათვლით ეს ხელს შეუწყობს ახალი სამუშაო ადგილების, ისტორიული ცენტრის გარეთ ფორმირებას. თავის მხრივ, ამან უნდა შეასუსტოს და შეცვალოს სატრანსპორტო ნაკადების ცენტრისკენული ვექტორი და რაც განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, უზრუნველყოს პერიფერიაში ცხოვრების ხარისხის ამაღლება. თუმცა რაზე დაყრდნობით ელოდებიან გენგეგმის ავტორები ცხოვრების დონის ზრდას ეს უცნობია, იმდენად რამდენადაც გენგეგმაში ვერ ვხედავთ ვერანაირ ეკონომიკურ ანალიზს, გაუგებარია კონკრეტულად რა ფაქტორებზე დაყრდნობით და რა პრაქტიკული მაგალითებისა და გამოცდილების გათვალისწინებით ელოდებიან ავტორები პერიფერიაში ცხოვრების დონისა და ინვესტიციების ზრდას.

მეტეც უცნობია ეკონომიკური ზონების რელოკაციის შემთხვევაში, რამდენად მოახერხებენ ეს ზონები ეკონომიკური აქტივობის შენარჩუნებას, რომ არაფერი ვთქვათ სამუშაო ადგილების ზრდაზე. ასევე გენგეგმაში ვერ ვხვდებით ანალიზს საკომპენსაციო პოლიტიკასთან დაკავშირებით, თუ რა რაოდენობის კომპენსაციის გაღება მოუწევს დედაქალაქის ბიუჯეტს ეკონომიკური ზონების რელოკაციის შემთხვევაში. ვინაიდან გენგეგმაში არ არის შესაბამისი ეკონომიკური ანალიზი, რომლის მიხედვითაც გავიგებდით თუ რა სოციალურ-ეკონომიკური ზიანი შესაძლოა მიაღგეს ქალაქს, აფბა-მ თავად შეაფასა ის ეკონომიკური რისკებიც რის წინაშეც გვაყენებს მგგ-ს არსებული ვარიანტი.

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით რეკომენდირებული პროექტების ანალიზისას ჩანს, რომ ის რეალურადაა აცდენილი ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების პრიორიტეტებთან, რამაც სამომავლოდ შესაძლოა შეანელოს ქვეყანაში



საინვესტიციო აქტივობა. როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ მგგ-თი წარმოდგენილი რეკომენდაციები, გარკვეულ შემთხვევებში, პირდაპირ უზღუდავს საქმიანობის საშუალებას მცირე და საშუალო ბიზნესს. ბუნებრივია, ეს პროცესი გამოიწვევს ამ სეგმენტის გაძევებას ეკონომიკური აქტივობებიდან და არსებული მოთხოვნა გადანაწილდება შედარებით მსხვილ ბიზნესზე. ასევე მგგ-ს არსებული ვარიანტით დამტკიცება, საფრთხის წინაშე აყენებს ქვეყნის საინვესტიციო იმიჯს და პირდაპირ უზღუდავს ინვესტორებს, ინვესტიციების განხორციელების საშუალებას. ვინაიდან გენგემაში არ არის არანაირი ანალიზი, თუ რა მექანიზმით მოხდება ეკონომიკური ზონების გადატანა და მოწყობა, ასევე არ არის გათვლილი, რამდენად მოხერხდება ყველა დასაქმებულის კომპენსაციით დაკმაყოფილება, მათი საბანკო და საოპერირო ტვირთის გათვალისწინება, ჩნდება სერიოზული საფრთხე, რომ ზემოთ აღნიშნული კითხვის ნიშნები და ანალიზის პრაქტიკული არარსებობა, ერთმნიშვნელოვნად გამოიწვევს სამუშაო ადგილების შემცირებას, რაც თავის მხრივ, კიდევ უფრო შეანელებს ეკონომიკურ აქტივობას, ვინაიდან სამუშაოს და შემოსავლის გარეშე დარჩენილი მოქალაქეების მხრიდან საბაზრო მოთხოვნა მინიმუმამდე შემცირდება.

### **მგგ-ს ფინანსური ნაწილის ბუნდოვანება**

კიდევ უფრო ბევრი კითხვა იბადება მგგ-ს გადაწყვეტების ფინანსური კუთხით აღსრულების ნაწილში. როგორც უკვე აღვნიშნეთ, მგგ-ს შემოთავაზებული ვერსიის მიხედვით, დედაქალაქში ასეულ ათასობით კვადრატულ მეტრზე განთავსებულ მიწის ნაკვეთებს ეცვლება იურიდიული სტატუსი, რაც დაახლოებითი გათვლებით 25-30 ათასი ადამიანის კერძო საკუთრებას ეხება. მარტივად ეს იმას გულისხმობს, რომ ამ რაოდენობის მესაკუთრეების დაკმაყოფილება მოუწევს დედაქალაქის ბიუჯეტს. აფბა-სთვის კვლევის პროცესში ცხადია შეუძლებელი იყო ამ რაოდენობის მესაკუთრეების გამოკითხვა და იმის დადგენა, თუ რამდენად აფასებს თითოეული მათგანი მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს ან შენობა-ნაგებობას, თუმცა

ყველაზე მინიმალური გასაშუალოებული თანხა რომ ავიღოთ, მაგალითად 10 000\$ თითო მესაკუთრეზე, ჯამში 300 მილიონს აღწევს, რაც დედაქალაქის ბიუჯეტის მესამედია.

თუმცა ეს ყველაზე ოპტიმისტური გათვლაა და საქმე რეალურად გაცილებით უფრო რთულადაა კომერციულ ზონებში. ამ კუთხით ყურადღებას იპყრობს ე.წ. ელიავას ბაზრობა, რომელიც ხოშარაულისა და აგლაძის ქუჩებს, მტკვრის მარცხენა სანაპიროსა და ვახუშტის ხიდებს შორის მდებარეობს. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით აღნიშნულ ტერიტორიას რეკრეაციული ზონის სტატუსი მიენიჭა, რაც იმას გულისხმობს, რომ ამ მონაკვეთზე არსებული ბიზნეს სუბიექტები ქალაქის სხვადასხვა ლოკაციებში უნდა გადავიდნენ. მგგ-ს ავტორების მიერ შემოთავაზებულია ორი ლოკაცია, ისნისა და სამგორის მეტროებს შორის მიმდებარე ტერიტორია და გურამიშვილის გამზირსა და ფეიქართა ქუჩას შორის.

ელიავას ბაზრობის დემონტაჟი და მისი სხვადასხვა ტერიტორიებზე გადატანა ცხადია უამრავ კითხვას ბადებს, როგორც უფლებრივი საკითხების ნაწილში, ისე ფინანსური უზრუნველყოფის ნაწილშიც. აფბა-მ გამოითხოვა შესაბამისი ინფორმაციები სტატისტიკის ეროვნული ბიუროდან და ასევე ელიავას ბაზრობის მესაკუთრეებისგანაც.

საქსტატის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის თანახმად, ხოშარაულისა და აგლაძის ქუჩებს, მტკვრის მარცხენა სანაპიროსა და ვახუშტის ხიდებს შორის არსებულ ზონაში სულ დარეგისტრირებულია 2199 იურიდიული პირი. საშუალოდ თითოეულში დასაქმებულია 4 ადამიანი. ბიზნეს სუბიექტებთან დიალოგის პროცესში, აფბა-სთან ღიად საუბრობენ იმ საბანკო ვალდებულებებზე, რომელიც ბიზნესის ოპერირებისთვის აქვთ აღებული და ეს ციფრი თვითურად 1000-დან 4000 ლარამდე მერყეობს, ხოლო ჯამურად საშუალოდ 25000\$-ს აღწევს. აღნიშნული ბიზნეს-სუბიექტებისთვის რამოდენიმე კვირით საქმიანობის შეჩერების შემთხვევაში ძალიან მაღალია რისკი გაკოტრების და ბანკის მხრიდან უძრავი ქონების

დასაკუთრების, რომელიც თავის დროზე მიკრო მეწარმემ სესხის მისაღებად უზრუნველყოფაში ჩადო.

აქვე გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ბიზნეს სუბიექტისთვის ლოკაციის შეცვლა გარანტირებულად არ გულისხმობს იმას, რომ საქმიანობას იგივე წარმატებით გააგრძელებს სხვა ადგილას, როგორც ამას წლების განმავლობაში მისთვის სასურველ და კომერციულად მიმზიდველ გარემოში ახორციელებდა. შესაბამისად, დიდია რისკი ერთი მხრივ უმუშევართა რაოდენობის ზრდის, ხოლო მეორე მხრივ მიკრო-მეწარმეების გაკოტრების, რომელთაც დიდი მოცულობით საბანკო ვალდებულებები აქვთ.

არანაკლებ მნიშვნელოვანი საკითხია ელიავას ბაზრობის მფლობელთა ინტერესები, რასაც დედაქალაქის მერია გვერდს ვერ აუვლის, ვინაიდან საკუთრების უფლების ხელყოფის შემთხვევაში, ნებისმიერი ბიზნესმენი სასამართლოს მიმართავს, რა შემთხვევაშიც პროცესები შესაძლოა უსასრულოდ გაიწელოს და ბიზნესს მნიშვნელოვანი ზარალი მიადგეს. როგორც აფბა-მ გაარკვია, ჯამში ელიავას ბაზრობას 144 მესაკუთრე ფიზიკური პირი ფლობს, ხოლო მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთების ჯამური ღირებულება აფბა-ს გათვლებით სულ მცირე 230 მილიონ დოლარს შეადგენს, რასაც ემატება ამ ტერიტორიაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების ღირებულება, პლუს მათი დემონტაჟის ხარჯები და ახალ ტერიტორიებზე ამ ნაგებობების ხელახალი კონსტრუირება. გასათვალისწინებელია ასევე, რომ არსებული მიწის ნიადაგი რეკრეაციული ზონის განსავითარებლად გამოუსადეგარია, რისთვისაც საჭირო გახდება მიწის საფარის მოხსნა და შესაბამისი ნაყოფიერი მიწის შემოტანა, მისი სარწყავი სისტემის დამონტაჟება და შემდგომი მოვლა-პატრონობა.

კიდევ ერთი ინფრასტრუქტურული პროექტი, რომლის ფინანსური ნაწილი სრულიად ბუნდოვანი და გაურკვეველია, არის გვირაბების სისტემა. კონკრეტულად მგგ-ს მიხედვით საპარკო ზონის, უშუალოდ მდინარესთან გასვლის შესაძლებლობის უზრუნველსაყოფად, იგეგმება აღნიშნულ მონაკვეთზე სანაპირო

ავტოსატრანსპორტო მაგისტრალის მიწისქვეშ ჩატანა. ხოლო მიწის ზედა ნაწილზე სანაპიროს გასწვრივ, უნდა ჩამოყალიბდეს ერთიანი საფეხმავლო ქსელი, საველოსიკედო-საფეხმავლო ხიდებითა და უწყვეტი ბილიკებით. ავბამ საგზაო ინფრასტრუქტურის შესაბამის სპეციალისტებთან გაიარა კონსულტაციები, თუ რა თანხებთან შეიძლება იყოს დაკავშირებული აღნიშნული პროექტის შედგენა და მისი განხორციელება, როგორც გაირკვა ზუსტი ციფრის განსაზღვრა მიმდინარე ეტაპზე ვერ მოხერხდება იმის გამო, რომ საპროექტო წინადადება უშუალოდ ამ ნაწილთან დაკავშირებით არ არსებობს, თუმცა მიახლოებითი გათვლებით საჭირო თანხა რამოდენიმე ასეულ მილიონ დოლარს მიაღწევს.

გაურკვეველია და გადაუწყვეტელია ასევე ელექტროვაგონშემკვეთებელი ქარხნის საკითხი, ვინაიდან, ელიავას ბაზრობის მეორე ნაწილის რელოკაცია მგგ-ს მიხედვით სწორედ ამ ტერიტორიაზე იგეგმება. იმ შემთხვევაში თუ ქარხნის მეპატრონეებმა თანხმობა განაცხადეს ამ არეალიდან გასვლაზე, ცხადია მათი კომპენსაციის საკითხიც დგება დღის წესრიგში და არა მარტო მათი, არამედ ამ ტერიტორიაზე განთავსებული წვრილ-წვრილი ეკონომიკური სუბიექტების.

სავარაუდოა, რომ ჯამში მხოლოდ ელიავას ბაზრობის საკითხის გადაწყვეტა მილიარდ დოლარს გადააჭარბებს, ხოლო ზუსტი თანხების გაანგარიშება სამწუხაროდ ავბა-სთვის მიმდინარე ეტაპზე შეუძლებელია. ნაკლებად სავარაუდოა, რომ ამ ყველაფრის უზრუნველყოფას დედაქალაქის ბიუჯეტი ეყოს.

## დასკვნა

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის არსებული სახით მიღების შემთხვევაში, დედაქალაქის მასშტაბით ირღვევა უამრავი მესაკუთრის კერძო ინტერესები. რეალურად, დღეს მერიაში წარმოდგენილია დოკუმენტი, რომლის შინაარსი წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს კონსტიტუციის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის და მთელი რიგი საერთაშორისო კანონმდებლობის ნორმებთან და მოთხოვნებთან. გენგემის ავტორები ნებსით თუ უნებლიეთ, საკუთარი შეხედულებების მიხედვით, პროვოცირებას უკეთებენ კერძო საკუთრების ხელყოფის პროცესის დაწყებას. ამავდროულად დარღვეულია საჯაროობის პრინციპი და ერთ-ერთი სავალდებულო მოთხოვნა, რომ აღნიშნული პროექტი უნდა ყოფილიყო საერთო თანხმობის დოკუმენტი. პროექტის ავტორებს და ქალაქ თბილისის მერიას უნდა უზრუნველყოთ, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საპროექტო წინადადების რეალური და არა ფასადური საჯარო განხილვების მოწყობა, საერთო საქალაქო კონსენსუსის საფუძველზე ამ წინადადების თანხმობის დოკუმენტად ქცევა და ასევე, კერძო და საჯარო ინტერესების პროპორციულობის დაცვა პროექტის განხორციელების ფარგლებში.

აგრეთვე გაურკვეველია და არსად არ ჩანს, თუ როგორ მოხდება მგგ-ს აღსრულების ფინანსური ნაწილით უზრუნველყოფა, როგორია ეკონომიკური გაათვლები და ეფექტები, მგგ-ს ეკონომიკურ ნაწილში სხვა ქალაქების მაგალითების განხილვა არ არის რელევანტური თბილისის შემთხვევაში, ვინაიდან საქართველოში სხვა რეალობაა, როგორც ეკონომიკური განვითარების, ისე ურბანული მოწყობის თვალსაზრისით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კრიტიკულად მნიშვნელოვანია, რომ მგგ გვთავაზობდეს ერთგვარ ექროს შუალედს, სადაც გათვალისწინებული იქნება, როგორც კერძო მესაკუთრეების ინტერესები, ასევე რეკრეაციული ზონების მოწყობის საკითხი, რაც ასევე უაღრესად მნიშვნელოვანია.

## რეკომენდაციები

- ფუნქციური ზონირების ცვლილების ნაწილში, წარმოდგენილ იქნას მკაფიოდ ჩამოყალიბებული არგუმენტები და შესაბამისი კვლევები, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ამგვარი ცვლილებები, რომელიც უხეშად არღვევს მესაკუთრის მიერ ქონების განკარგვის შესაძლებლობას, ჯობია გაუქმდეს და სხვა მოინახოს;
- უნდა იყოს გააზრებული შესაბამისი ზონირების ფუნქციონირებისთვის საჭირო საინჟინრო ინფრასტრუქტურის იმპლემენტაციის შესაძლებლობა;
- მკაფიოდ განისაზღვროს და ჩამოყალიბდეს ეკონომიკური ეფექტები, სასურველია ჩატარდეს კვლევები არა უცხოური ქალაქების, არამედ ადგილობრივი რეალობის გათვალისწინებით;
- დედაქალაქის მერიამ უნდა დაამყაროს კომუნიკაცია ყველა იმ მესაკუთრესთან, რომლის საკუთრებაში არსებულ მიწის ზონასაც შეეცვალა სტატუსი და განმარტებები გაკეთდეს კომპენსაციის საკითხებზე;
- უმჯობესი იქნება, თუ ელიავას ბაზრობას მოეხსნება რეკრეაციული ზონის სტატუსი, ვინაიდან ამ ტერიტორიის რელოკაციასთან დაკავშირებული არცერთი ფინანსური საკითხი გადაწყვეტილი არ არის და უამრავი მიკრო-ბიზნესმენი რჩება გაკოტრების რისკის წინაშე;