

საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი



შესაბამისობის ანგარიში

მდგრადი ურბანული ტრანსპორტის საინვესტიციო პროგრამა
თბილისი – რუსთავის ურბანული კვანძი – მეორადი გზა
მონაკვეთისათვის 3
მონაკვეთი-3: (კმ 10.5-დან 17.1-მდე)

მომზადებულია

გარე მონიტორინგის სპეციალისტის – მურმან კაციტაძის მიერ

(სესხი NO. 2879 / 2880)

მაისი 2016

აბრევიატურები

ADB	აზიის განვითარების ბანკი
IA	განმახორციელებელი სააგენტო
KM	კილომეტრი
AP	ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი
LARF	მიწის გამოსყიდვისა და განსახლების ჩარჩო-დოკუმენტი
LARP	მიწის გამოსყიდვისა და განსახლების გეგმა
LE	იურიდიული პირი
MDFG	საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი
MFF	მულტი-ტრანშული შესაძლებლობა
SPS	უსაფრთხოების პოლიტიკა
SUTIP	მდგრადი ურბანული ტრანსპორტის საინვესტიციო პროგრამა
Sq. m.	კვადრატული მეტრი

I. შესავალი

1. მდგრადი ურბანული ტრანსპორტის საინვესტიციო პროგრამა ფინანსდება აზიის განვითარების ბანკის (აგბ) მიერ მულტიტრანშული დაფინანსების საშუალებით, რომელიც ხორციელდება საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის (სმგფ) მიერ დაკავშირებადობის გაუმჯობესების, საგზაო მოძრაობის გადატვირთვის შემცირებისა და მდგრადი, უსაფრთხო, სანდო და ეფექტური ტრანსპორტის მოძრაობის ხელშეწყობის მიზნით. თბილისი-წითელი ხიდის გზის სექცია 3-ის (კმ.10.5– კმ 17.1)
2. თბილისი-რუსთავის მონაკვეთის მოდერნიზაციის პროექტი, სხვა პროექტებთან ერთად, გათვალისწინებულია მესამე ტრანშით მდგრადი ურბანული ტრანსპორტის საინვესტიციო პროგრამაში (მუტსპ).
3. მესამე მონაკვეთზე მეორადი გზის მშენებლობის აუცილებლობა ინიცირებულ იქნა სმგფ-ის (განმახორციელებელი სააგენტო) მიერ თბილისი-წითელი ხიდის (აზერბაიჯანის საზღვარი) გზის პროექტის (სექცია 3) თბილისი-რუსთავის მონაკვეთის მოდერნიზაციის დეტალური პროექტის განხილვის შემდეგ.

II. მიწის გამოსყიდვისა და განსახლების გეგმის (LARP) მიზნები

4. მეორადი გზის მშენებლობის მიზანია იმ მიდამოში მცხოვრებ პირთათვის ხელსაყრელი პირობების უზრუნველყოფა და არსებული გამტარი სისტემის ხელშეწყობა იმ მონაკვეთებზე მეორადი გზის მშენებლობებით, სადაც არსებული მეორადი გზები არ უკავშირდება თბილისი-რუსთავის გზატკეცილს.
5. მიწის გამოსყიდვისა და განსახლების გეგმა მესამე მონაკვეთისათვის (კმ 10,5 – კმ 17,1) თბილისი-წითელი ხიდი გზის თბილისი-რუსთავის მონაკვეთის მოდერნიზაციისათვის მომზადებულ იქნა DOHWA Engineering Co. Ltd -ის მიერ, რომელიც განხილულ და დამტკიცებულ იქნა სმგფ-ის მიერ, ისევე როგორც აგბ-ს მიერ 2015 წლის მაისში სმგფ-ისათვის მიწის ნაკვეთებისა და სხვა ქონების გამოსყიდვისათვის კომპენსაციების გადახდის უზრუნველყოფის მიზნით.
6. ზემოქმედება LARP-ის მიხედვით მესამე მონაკვეთის მეორადი გზის მშენებლობისათვის შეჯამებულია ქვემოთ მითითებულ ცხრილში:

ცხრილი N1. ზემოქმედება

	ნაწილები/საგნები	AP-ის რაოდენობა
1	გამოსასყიდი მიწის ნაკვეთების საერთო რაოდენობა: - კერძო პირთა საკუთრებაში მყოფი - სახელმწიფოს საკუთრებაში მყოფი - უცნობ პირთა საკუთრებაში მყოფი	59 22 3
2	მუდმივი წესით გამოსასყიდი მიწის	58,720.0

	ნაწილები/საგნები	AP-ის რაოდენობა
	საერთო ფართობი (კვ.მ.-ში)	
3	სრული ზემოზმედების ქვეშ მოქცეული მიწების საერთო ოდენობა	28
4	ნაწილობრივ ზემოზმედების ქვეშ მოქცეული მიწების საერთო ოდენობა	56
5	მუდმივი წესით გამოსასყიდი სასოფლო-სამეურნეო მიწის საერთო ფართობი (კვ.მ.-ში)	12,840.0
6	მუდმივი წესით გამოსასყიდი არასასოფლო-სამეურნეო მიწის საერთო ფართობი (კვ.მ.-ში)	45,880.0
7	მუდმივად ზემოქმედების ქვეშ მყოფი კერძო საკუთრებაში არსებული მიწების საერთო ფართობი (კვ.მ.-ში)	27,354.0
8	მუდმივად ზემოქმედების ქვეშ მყოფი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწების საერთო ფართობი (კვ.მ.-ში)	31,024.0
9	მუდმივად ზემოქმედების ქვეშ მყოფი უცნობ პირთა საკუთრებაში არსებული მიწების საერთო ფართობი (კვ.მ.-ში)	342.0
10	იმ ოჯახების საერთო რაოდენობა, რომლებიც ზემოქმედების შედეგად კარგავენ საკუთრებას	51
11	მუდმივი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი იურიდიული პირების საერთო რაოდენობა	9
12	მოწყვლადი ოჯახების საერთო რაოდენობა	6
13	მძიმე ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახების საერთო რაოდენობა	42
14	მუდმივი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი სტრუქტურების საერთო რაოდენობა	34
15	AP-ის საერთო რაოდენობა	218

7. შეფასება განხორციელებულ იქნა ლიცენზირებული შემფასებელი კომპანიის მიერ ყველა გამოვლენილი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწის ნაკვეთებისათვის, ქონებისათვის და საწარმოო დანაკარგებისათვის. აღნიშნული განხორციელდა კვლევისა და აღწერის საფუძველზე და იმავე დროით მონაკვეთში.

8. ცხრილში N2 ქვემოთ მითითებულია კომპენსაციის ბიუჯეტი
ცხრილი N2 კომპენსაციის ბიუჯეტი

#	ნაწილები/საგნები	AP-ის რაოდენობა	რაოდენობა	სავარაუდო ბიუჯეტი (GEL)	სავარაუდო ბიუჯეტი (USD)
1	კერძო საკუთრებაში მყოფი მიწების კომპენსაცია (50 მიწის ნაკვეთი)				
	ა. სასოფლო-სამეურნეო მიწა	41 ოჯახი 3 უცნობ პირთა	10303 კვ.მ.	155,106.00	69,797.70
	ბ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწა	9 ოჯახი 9 იურიდიული პირი	17393 კვ.მ.	520,124.00	234,055.80
2	კომპენსაცია ხეებისა და მრავალწლიანი ნარგავებისათვის	10 ოჯახი	102 ერთეული (ხეხილი და მრავალწლიანი მცენარეები)	4,983.00	2,242.3
3	კომპენსაცია ერთწლიანი მცენარეებისათვის	2 ოჯახი	2 ერთეული	90.00	40.50
4	კომპენსაცია სტრუქტურებისთვის				
	ა. მუდმივი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი სტრუქტურები	29 ოჯახი 4 იურიდიული პირი 2 უცნობი	34 ერთეული	283,417.0	127,537.65
	b. movable structures	2 ოჯახი 2 იურიდიული პირი	4 ერთეული	1042.0	468.90
5	კომპენსაცია ბიზნესისთვის	1 იურიდიული პირი	1005 კვ. მ .	3,828.00	1,722.60
6	შემწეობა მოწყვლადი ოჯახებისათვის	6 ოჯახი	6 ერთეული x 319GEL x 3	5,742.00	2,583.90

			თვე		
7	შემწეობა მძიმე ზემოქმედების ქვეშ მყოფთათვის	34 ოჯახი 3 იურიდიული პირი 2 უცნობი	42 ერთეული x 319GEL x 3 თვე	40,194.00	18,087.30
8	საშემოსავლო გადასახადი (20% 1, 2, 3, 4 ხაზებში მითითებული საერთო ღირებულებიდან)	192,952.40	86,828.58	8	საშემოსავლო გადასახადი (20% 1, 2, 3, 4 ხაზებში მითითებული საერთო ღირებულებიდან)
9	განხორციელება: ადმინისტრაციული ხარჯები განსახლების განხორციელებისათვის (84 მიწის ნაკვეთი * 100 GEL)		84 ერთეული	8,400	3,780
	ჯამი:			1,215,878.40	547,145.28
	გაუთვალისწინებელი ხარჯები (10%)			121,587.84	54,714.53
	ჯამი + გაუთ. ხარჯები			1,337,466.24	601,859.81

III. ნაწილობრივი შესაბამისობის ანგარიშის მიზანი

9. ნაწილობრივი შესაბამისობის ანგარიშის მიზანია, შესაძლებელი გახდეს სამოქალაქო სამუშაოების დაწყება შემდეგი მონაკვეთებისათვის:

- (i) კმ 10.5 – კმ 10.9 (0.4 კმ);
- (ii) კმ 12.3 – კმ 12.85 (0.55 კმ);

10. იმ მონაკვეთების სია, რომლებიც მოექცა წინა ნაწილობრივი შესაბამისობის ანგარიშში შემდეგია:

ნაწილობრივი შესაბამისობის ანგარიში #1 თარიღი: 30 ოქტომბერი, 2015

- (i) კმ 10.9 – კმ 11.9
- (ii) კმ 13.85 – კმ 15.1

(i) კმ 11.9 – კმ 12.2

(ii) კმ 15.1 – კმ 15.9

IV. კონსულტაციები/კონტრაქტის ხელმოწერა

11. ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან კონსულტაციების განმავლობაში გამოვლინდა, რომ რამდენიმე შეხვედრა ჩატარდა AP-ებთან 2014 წლის სექტემბერსა და ოქტომბერში. ამ შეხვედრების შედეგად ისინი სრულად იქნენ ინფორმირებული კომპენსაციების გამოსათვლელად შეფასების მეთოდოლოგიისა და მეთოდების შესახებ. მათ მიეცათ შესაძლებლობა გამოეხატათ აზრი და საჭიროების შემთხვევაში მიეღოთ დაზუსტებები. სხდომის ოქმები თანდართულია მიწის გამოსყიდვისა და განსახლების გეგმისათვის.

12. ზემოქმედების ქვეშ მყოფმა პირებმა დაადასტურეს, რომ ეთანხმებოდნენ შეფასების მეთოდოლოგიას და წარმოადგინეს საკომპენსაციო თანხის ოდენობა, რომლის საფუძველზე საბოლოო შეთანხმებები მომზადდა და ხელი მოეწერა ამ პირებისა და სმფ-ის მიერ. კომპენსაციების გაცემა მოხდა კონტრაქტების ხელმოწერიდან უმოკლეს ვადებში.

13. პირველი მონაკვეთისათვის (კმ 10.5 - კმ 10.9) განთვისების ზოლისა და მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის გადამოწმების შედეგად ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწების რაოდენობა და ფართობი შემცირდა იხ. დანართი N1 განთვისების ზოლისა და კერძო საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთების მითითებით. ქვემოთ მოცემული ცხრილი N3 ასახავს შედარებას დაგეგმილ და ფაქტობრივ გადახდებს შორის. ნაკვეთი N4 მიტოვებულია; მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია, როგორც სახელმწიფო საკუთრება ესე იგი მიწა არ არის დაკავებული და გამოუყენებელია.

ცხრილი N3. შედარების ცხრილი დაგეგმილი და ფაქტობრივი (კვ.მ. 10.5 - კვ.მ. 10.9)

#	ნაკვეთი#	LARP-ით გათვალისწინებული კომპენსაცია (GEL)	ფაქტობრივი გადახდა (GEL)	განსხვავება	შენიშვნა
1	1	8153	8153	0	
2	3	2695	0	(2695)	ნაკვეთი განთვისების ზოლს მიღმაა
3	4	1428	0	(1428)	სახელმწიფო საკუთრება
4	5	6030	5094	(936)	განთვისების ზოლის გადამოწმების შედეგად დადგენილია,

					რომ ზემოქმედების ქვეშ ხვდება მხოლოდ ღობე
5	6	676	0	(676)	ნაკვეთი აღმოჩნდა განთვისების ზოლს მიღმა
6	7	1001	0	(1001)	სახელმწიფო საკუთრება
7	8	1224		(1224)	ნაკვეთი განთვისების ზოლს მიღმაა
8	9	1474		(1474)	ნაკვეთი განთვისების ზოლს მიღმაა
9	10	2904	2904	0	
10	11	1314	1314	0	

14. განსახლების პროცესში მეორე (კმ.12.3–კმ.12.85): (i) AP #37 მიმართა ზიანის ანაზღაურების მექანიზმს და მოითხოვა მის საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის ღირებულების სრულად კომპენსირება. მან განაცხადა, რომ გზის მშენებლობის შედეგად მიწის ნაკვეთის დარჩენილი ნაწილი გახდებოდა გამოუსადეგარი. სმგფ-ის სპეციალურმა კომისიამ გადახედა და დააკმაყოფილა მოთხოვნა. გადახდა განხორციელდა დამოუკიდებელი აუდიტის შეფასებაზე დაყრდნობით.
15. (ii) AP#41 და #42 მოითხოვეს მიწის ნაკვეთის გადანაცვლება კომპენსაციის ნაცვლად. სმგფ-მ დააკმაყოფილა მათი მოთხოვნა და გადაიტანა მიწის ნაკვეთი AP-ის ქონების მიმდებარედ იგივე ფართობით. ცხრილი N4 ასახავს შედარებას დაგეგმილ და ფაქტობრივ გადახდებს შორის.

ცხრილი 4. შედარების ცხრილი დაგეგმილი და ფაქტობრივი (კმ. 12.3- კმ. 12.85)

#	ნაკვეთი #	LARP-ით გათვალისწინებული კომპენსაცია (GEL)	ფაქტობრივი გადახდა (GEL)	განსხვავება	შენიშვნა
1	28	7 288	7288	0	

2	29	220	0	(220)	მიწის ნაკვეთი განთავისების ზოლს მიღმაა
3	30	4996	4996	0	
4	32	4945	4945	0	
5	33	3880	3880	0	
6	34	3402	3402	0	
7	35	3276	3276	0	
8	36	3366	3366	0	
9	37	7010	106331	99321	
10	39	3996	0	(3996)	სახელმწიფო საკუთრება
11	40	11196	11196	0	
12	41	11106	0000	(11106)	ნაკვეთის ჩანაცვლება
13	42	10386	0000	(10386)	ნაკვეთის ჩანაცვლება
14	43	9630	9630	0	
15	44	8622	8622	0	
16	45	7992	7992	0	
17	46	432	432	0	
18	48	3241	3241	0	

V. დასკვნა

16. AP-ებთან გასაუბრების შედეგად გამოვლინდა, რომ სმგფ-მა განსახლება განახორციელა დამტიცებული მიწის გამოსყიდვისა და განსახლების გეგმისა და აზიის განვითარების ბანკის უსაფრთხოების პოლიტიკის (2009) მოთხოვნების შესაბამისად. (LARP and ADB SPS (2009) The AP-ები ინფორმირებულები იყვნენ და სრულად აცნობიერებდნენ განსახლების პროცედურებს. მათ გამოხატეს კმაყოფილება გადახდილი კომპენსაციებითა და ზოგადად განხორციელებული განსახლებით სმგფ-ის მიერ.

17. ზემოხსენებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, I გარე მონიტორინგის სპეციალისტი ადასტურებს, რომ სმგფ-მა განახორციელა განსახლების პროცედურები ADB SPS (2009) -ის მოთხოვნებისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად 10.5 კმ –10.9კმ-სა და 12.3 კმ– 12.85კმ-ზე მეორადი გზისა მონაკვეთზე 3.