

მიწის შესყიდვისა და განსახლების სამოქმედო გეგმა

მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმა დოკუმენტის
ეტაპი: შესწორებული სამუშაო ვერსია
პროექტის ნომერი: 42414
აპრილი 2015

საქართველო:

მდგრადი ურბანული ტრანსპორტის

განვითარების საინვესტიციო პროგრამა

თბილისი–რუსთავის ურბანული

სატრანსპორტო კვანძი–მეორადი გზა მონაკვეთი 3

ვალუტის გაცვლითი კურსი
(30 მარტი 2015)¹

ვალუტის ერთეული	–	ქართული ლარი (GEL)
		ამერიკური დოლარი USD
GEL1.00	=	0.45 (USD, \$)
USD1.00	=	2.22 GEL

აბრევიატურები

ADB	აზიის განვითარების ბანკი
AP	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირი
AH	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახი
DMS	დეტალური აზომვითი კვლევები
GoG	საქართველოს მთავრობა
GRC	საჩივრების რეგულირების მექანიზმი
HH	ოჯახი (შინამეურნეობა)
IA	შემსრულებელი ორგანიზაცია
IDP	იძულებით გადაადგილებულ იპირი
IM	დამოუკიდებელი დამკვირვებელი
km	კილომეტრი
LAR	მიწისშესყიდვა და განსახლება
LARF	მიწის შესყიდვისა და განსახლების ჩარჩო დოკუმენტი
LARP	მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმა
MDFG	საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი
MFF	მრავალტრანშიანი მექანიზმი
MoESD	საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო
MoF	საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო
MRA	ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო NAPR საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
NGO	არასამთავრობო ორგანიზაცია
PFR	პერიოდული დაფინანსების მოთხოვნა
RoW	სამშენებლო დერეფანი/გასხვისების დერეფანი
RU	განსახლების განყოფილება
SPS	უსაფრთხოების პოლიტიკის დებულება
SUTIP	მდგრადი ურბანული ტრანსპორტის განვითარების საინვესტიციო პროექტი
sq.m.	კვ.მეტრი
ToR	ტექნიკური დავალება

¹<https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=582&lng=eng>

ტერმინთა განმარტება

ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახი—ოჯახის (შინამეურნეობის) ყველაწევრი, რომლებიც ერთ ჭერ ქვეშ ხოვრობენდა ერთიანი ეკონომიკური ერთეულის სახით მოქმედებენდა რომლებიც პროექტის, ან მისი რომელიმე კომპონენტის არახელსაყრელ ზემოქმედებას განიცდიან. იგი შეიძლება შეადგენდეს ერთ მთლიან ოჯახს, ან გაფართოებული ოჯახის ჯგუფს.

ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირი – ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, რომელიც პროექტთან დაკავშირებული ცვლილებებით გამოწვეულ არახელსაყრელ ზემოქმედებას განიცდის მიწის, წყლის, ბუნებრივი რესურსებით სარგებლობის ან შემოსავლის დანაკარგის კუთხით.

ბენეფიციარი თემი —ის ადამიანები და ოჯახები, რომლებიც სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი ან შეძენილი ქონების ფარგლებში იმყოფებიან, ნებაყოფლობით ცდილობენ სარგებელი მოუტანონ პროექტს და მისი ნაწილი გახდნენ, წარმოადგენილი არიან სათემო ასოციაციით, რომელსაც თემის მაცხოვრებლები სათანადოდ აღიარებენ, აკრედიტებულია ადგილობრივი ხელისუფლების მიერ და იურიდიულად არის რეგისტრირებული შესაბამის დაწესებულებაში.

კომპენსაცია—შეძენილი აქტივების ჩანაცვლების ღირებულებით ფულადი ან ნატურით გადახდა.

საკუთრების უფლება - ღონისძიებების ერთობლიობა, რომელიც მოიცავს კომპენსაციას, შემოსავლის აღდგენას, გადაადგილების დახმარებას, შემოსავლის ჩანაცვლებას და ადგილმდებარეობის შეცვლას, რომლებიც პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ადამიანებს ესაჭიროებათ ეკონომიკური და სოციალური ბაზის აღსადგენად მათი ზარალის ტიპის მიხედვით.

მასპინძელი მოსახლეობა - იმ ადგილის მიმდებარე ტერიტორიაზე მცხოვრები თემი, სადაც პროექტის ბენეფიციარებს შესთავაზებენ ნებაყოფლობით გადასახლებას პროექტის ფარგლებში.

კეთილმოწყობა—ნაგებობები (საცხოვრებელი სათავსოები, ღობე, ფარდული, ცხოველთა სადგომები, საპირფარეშოები, მაღაზიები, საწყობები და ა.შ.) დასასოფლო-სამეურნეო კულტურები/მცენარეები, რომლებიც აშენდა და დაითესა/დაირგო პიროვნების, შინამეურნეობის, დაწესებულების ან ორგანიზაციის მიერ.

მიწის შესყიდვა— პროცესი, რომლის დროსაც სამთავრობო უწყების მოთხოვნით პირი იძულებულია საკუთარი ან მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი მთლიანად ან ნაწილობრივ გადასცე სსამთავრობო უწყებას საკუთრებაში ან მფლობელობაში საზოგადოებრივი მიზნით გარკვეული საზღაურის სანაცვლოდ.

არა სიცოცხლისუნარიანი მიწის ნაკვეთი (ან "ობოლი"მიწა)— მიწის ნაკვეთი, რომელიც ნაწილობრივ მოქცევაზე მოქმედების ქვეშ, მაგრამ იმდენად, რომ დანარჩენი ნაწილი აღარ არის გამოსადეგი.

რეაბილიტაცია- პოლიტიკის ჩარჩო დოკუმენტის ფარგლებში უზრუნველყოფილი მაკომპენსირებელი ზომები არანებაყოფლობით განსახლებაზე გარდა შესყიდული აქტივის გადაადგილების საფასურის გადახდისა.

რელოკაცია - ზემოქმედებული პირების ფიზიკური ადგილმდებარეობის შეცვლა საკუთარი საცხოვრებლიდან.

ჩანაცვლების ღირებულება - ღირებულება რომელიც განისაზღვრება, როგორც მიწის სამართლიანი კომპენსაცია მისი საწარმოო პოტენციალის, სახლების და ნაგებობების ჩანაცვლების ღირებულების (სამშენებლო მასალების და შრომის არსებული საბაზრო ღირებულება დაზიანებული სამშენებლო მასალების ცვეთის ან გამოქვითვების გარეშე), ასევე საცხოვრებელი მიწის, კულტურების, ხეების და სხვა საქონლის საბაზრო ღირებულების მიხედვით.

განსახლება - პირის ქონების ან/და საარსებო წყაროებისთვის პროექტით მიყენებული უარყოფითი ზემოქმედების შესარბილებლად მიღებული ზომები, მათ შორის კომპენსაცია, გადაადგილება და დაზიანებული/მოშლილი ინფრასტრუქტურის და ინსტალაციების რეაბილიტაცია.

საკრებულო(სოფელი) - თვითმმართველი ერთეული სოფელის დონეზე.

მძიმე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირები - ამ პროექტის კონტექსტში მძიმე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირებს განეკუთვნებიან: ფიზიკურად გადაადგილებული ოჯახები (ვინც პირველადი საცხოვრებელი დაკარგა); შინამეურნეოები, რომლებმაც დაკარგეს პროდუქტიული, შემოსავლის მომტანი აქტივების 10% ან მეტი და ბიზნესის მფლობელები, რომლებმაც ნაწილობრივ ან დროებით დაკარგეს ბიზნესი.

მოწყვლადი პირები (ხალხი) - ამ პროექტის კონტექსტში და LARF შესაბამისად მოწყვლადი ადამიანები არიან პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ მყოფი ოჯახები, შინამეურნეოები რომლებსაც ქალი უძღვება, შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირები და იძულებით გადაადგილებული პირები.

შინაარსი

რეზიუმე.....	9
თავი 1. შესავალი.....	14
1.1 პროექტის მიმოხილვა.....	14
1.2 LAR-დაკავშირებული პირობები.....	18
თავი 2. ზემოქმედების შეფასება და ზემოქმედებულის ქვეშ მოქცეულ პირთა აღწერა====	20
2.1 აღწერისა და კვლევების მეთოდოლოგია -----	20
2.2 ზემოქმედების შეფასება.....	20
2.2.1 მიწის დანაკარგები-----	22
2.2.2 ხეების და მრავალწლიანი წარგავების დაკარგვა.....	22
2.2.3 ნაგებობების დანაკარგები.....	23
2.2.4 ბიზნეს დანაკარგები.....	23
2.2.5 სამუშაოს დაკარგვა.....	24
2.2.6 ადგილმონაცვლეობა-----	24
2.2.7. მოწყვლადი პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახები---	24
2.2.8 მიწზე ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახები-----	24
2.2.9 არასიცოცხლისუნარიანი მიწა-----	24
2.2.10 დროებითი ზემოქმედება -----	25
2.3. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების, ადამიანების და იურიდიული პირების რაოდენობა.....	25
2.4 კომპენსაციის სტრატეგია.....	25
თავი 3. სოციალურ-ეკონომიკური პროფილი.....	28
3.1 შესავალი.....	28
3.2 პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მოსახლეობის პროფილი.....	28
3.3 პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების რაოდენობა და სიდიდე.....	28
3.4 ასაკი, ოჯახური მდგომარეობა და განათლება.....	29
3.5 ეთნიკური შემადგენლობა.....	29
3.6 ოჯახის შემოსავალი და საკუთრება.....	29
3.7 საცხოვრებელი პირობები.....	32
თავი 4. სამართლებრივი და პოლიტიკური ფონი.....	33
4.1 საქართველოს კანონმდებლობა.....	33
4.2 იძულებითი განსახლების მოთხოვნები აზიის განვითარების ბანკის SPS-ის შესაბამისად (2009).....	43
4.3 საქართველოს კანონებისა და რეგულაციების შედარება ADB-ს SPS-თან.....	45
4.4 LARF პრინციპები და პროექტის ფარგლებში გავალისწინებული სარგებლები.....	47
4.5 პოლიტიკის საფუძვლები და სარგებლები.....	48
თავი 5 კონსულტაციები და ინფორმაციის გასაჯაროება.....	54
5.1 კონსულტაციები.....	53

5.2 გასაჯაროება.....	53
5.3 მოსახლეობის ჩართვა მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელებაში.....	54
თავი 6. საჩივრებზე რეაგირების პროცედურა.....	57
6.1 საჩივრების განხილვის პროცესი.....	56
6.2 საჩივრების დარეგისტრირება დამიმოხილვა.....	56
6.3 ანგარიშგება საჩივრებზე.....	59
თავი 7. კომპენსაცია. გადაადგილება და შემოსავლის აღდგენა.....	61
7.1 კერძო მფლობელობაში არსებული მიწების კომპენსაცია.....	61
7.2 ხეებისა და მცენარეებისთვის გათვალისწინებული კომპენსაცია.....	61
7.3 კომპენსაცია ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაგებობებისთვის.....	63
7.4 კომპენსაცია ბიზნესის დანაკარგებისათვის.....	64
7.5 დახმარება რელოკაციისა და გადასვლის დროს.....	64
7.6 დახმარება სოციალურად დაუცველი ოჯახებისთვის.....	64
7.7 ძლიერი ზემოქმედების ქვეშყოფი შინამეურნეობები.....	65
თავი 8. ინსტიტუციონალური ჩარჩოები.....	66
8.1 MDFG როლი.....	66
8.2 სხვა სააგენტოებისა და დაწესებულებების როლი.....	67
თავი 9. განსახლების ბიუჯეტი დადაფინანსება.....	69
თავი 10. განხორციელების გეგმა.....	69
10.1 ზოგადი ნაწილი.....	71
10.2 პროექტის მოსამზადებელი ფაზა.....	71
თავი 11. მონიტორინგი და შეფასება.....	74
11.1 შესავალი.....	74
11.2 შიდა მონიტორინგი.....	74
11.3 გარემონიტორინგი.....	74
დანართი ა: სოციალურ ეკონომიკური კვლევის კითხვარი და აღწერა	76
დანართი ბ: ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების, ნაგებობების და ხეების შეფასების მეთოდები	83
დანართი გ: საინფორმაციო ფურცელი	98

რეზიუმე

1. საქართველოს მთავრობამ თბილისი-რუსთავის გზის რეკონსტრუქცია პრიორიტეტულ პროექტად გამოაცხადა. პროექტით ივალისწინებს არსებული 17,1კმ. სიგრძის, 2 ზოლიანი თბილისი-რუსთავის გზის მოდერნიზირებას საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, „I კატეგორიის“ ჩქაროსნულ 4 ზოლიან ავტოსტრადად, 120 კმ/სთ საერთო დაგეგმილი სიჩქარით.
2. მიწის შეძენისა და განსახლების სქემა (LARF) 2010 წელს იქნა შეთანხმებული MDFG-სა (საქართველოს მთავრობის მხრიდან) და ADB-ს შორის SUTIP-ის დაწყებისთანავე. სხვა პროექტებთან ერთად თბილისი-რუსთავის გზის გაუმჯობესების პროექტი (შემდგომში პროექტი) შესულია პროგრამის მეორე ტრანშში. პროგრამა დაფინანსებულია ADB -ს მრავალტრანშანი ფინანსური სისტემის მიერ და ამავე გზის წინა მონაკვეთები (მონაკვეთი 1 კმ 0 დან კმ 4.0 მდე და მონაკვეთი 3 კმ 10.5 დან კმ 17 მდე) დაფინანსებულია მრავალტრანშიანი ფინანსური სისტემის მე-2-ე ტრანშით. 1 და 3 მონაკვეთების LARP -ის მომზადება მოხდა უფრო ადრე.
3. მონაკვეთი 3 - სათვის მეორადი გზის მშენებლობის აუცილებლობა ინიცირებული იყო MDFG-ის მიერ (აღმასრულებელი სააგენტო) მას შემდეგ, რაც მოხდა თბილისი-წითელი ხიდის თბილისი-რუსთავის მონაკვეთის მოდერნიზაციისათვის მზადებული დეტალური დიზაინის განხილვა, დადგინდა მეორადი გზის მშენებლობის საჭიროება ხიდის მხარეს მონაკვეთ 3 - ზე.
4. მეორადი გზის მშენებლობის მიზანია მოსახლეობისათვის იყოს მოსახერხებელი და კომფორტული და მისი მშენებლობით ამჟამინდელი საგზაო სისტემა გახადოს მდგრადი იმ მონაკვეთებში სადაც არსებული მეორადი გზა არ უკავშირდება თბილისი-რუსთავის გზატკეცილს.
5. LARP-ი მოიცავს : (i) ინფორმაციას ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ქონების (მიწის ნაკვეთების და შენობების) და ოჯახების რაოდენობაზე და შეფასებაზე; (ii) ინფორმაციას ზემოქმედების ქვეშ მყოფ ბიზნესებზე და შესაბამის კომპენსაციაზე (დროებითი ზემოქმედების გარდა); (iii) ინფორმაციას დაუცველ და მძიმე ზემოქმედების ქვეშ მყოფ ოჯახებზე და შესაბამის დახმარებებზე; (IV) ჩატარებული საკონსულტაციო სამუშაოების დასკვნებს; (V). LARP-ის განხორციელების წინასწარ ბიუჯეტს დასავარაუდო გრაფიკს. (VI) ინფორმაციას შესაბამის სამართლებრივ ჩარჩოზე, კომპენსაციის დაანგარიშების პრინციპებზე და (VII) საჩივრების განხილვის მექანიზმებზე.
6. მიწის შეძენისა და განსახლების ზემოქმედების შეჯამება წარმოდგენილია E-1 ცხრილში.

ცხრილი E-1. მიწის შეძენისა და განსახლების ზემოქმედების შეჯამება

#	აღწერა	რაოდ./ზომა
1	შესასყიდი მიწის ნაკვეთების ჯამური რაოდენობა: - კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები - სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები - უცნობი მფლობელის მიწის ნაკვეთები	5 9 2
2	სამუდამო შესყიდვისთვის განკუთვნილი მიწის საერთო ფართობი (მ ²)	58720.0
3	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ სრულად მოქცეული მიწის ნაკვეთების საერთო რაოდენობა	28
4	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ ნაწილობრივ მოქცეული მიწის ნაკვეთების საერთო რაოდენობა	56
5	სამუდამო შესყიდვისთვის განკუთვნილი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი (მ ²)	12,840.0
6	სამუდამო შესყიდვისთვის განკუთვნილი არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი (მ ²)	45,880.0
7	მუდმივი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული კერძო მიწის საერთო ფართობი (მ ²)	27,354.0
8	მუდმივი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული სახელმწიფო მიწის საერთო ფართობი (მ ²)	31,024.0
9	მუდმივი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული უცნობი ფლობელების მიწის საერთო ფართობი (მ ²)	342.0
10	მუდმივი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების საერთო რაოდენობა, რომლებმაც ქონება დაკარგეს	51
11	მუდმივი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული იურიდიული პირების საერთო რაოდენობა	9
12	მოწყვლადი ოჯახების საერთო რაოდენობა	6
13	მძიმე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების საერთო რაოდენობა	42
14	პერმანენტული ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული კონსტრუქციების საერთო რაოდენობა	34
15	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების (AP) საერთო სავარაუდო რაოდენობა	218

7. LARP-ის მომზადება მოიცავდა კონსულტაციებს და მონაწილეობას. კონსულტაციების მიზანი იყო APs და სხვა დაინტერესებულ მხარეთა ინფორმირება პროექტის და LAR პროცესების შესახებ, რათა მათ შეძლონ დაგეგმვაში მონაწილეობის მიღება. ბროშურები დარიგებული იქნა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირებისათვის საკონსულტაციო შეხვედრებზე.

8. შექმნილია გასაჩივრების მექანიზმი, რაც საშუალებას მისცემს APs გაასაჩივრონ ნებისმიერი მათთვის მიუღებელი გადაწყვეტილება ან საქმიანობა, რომელიც წარმოიქმნება მიწის ან სხვა აქტივების კომპენსაციის გარშემო.

9. ცხრილი E-2 წარმოგიდენტ კომპენსაციების და უფლებების მინიჭებას სხვადასხვა კატეგორიის APs-თვის.

ცხრილი E-2. უფლებების მინიჭებისა და კომპენსაციის მატრიცა

დანაკარგის სახეობა	გამოყენება	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირის (APs) განსაზღვრება	კომპენსაცია
მიწა			
სასოფლო-სამეურნეო მიწის სამუდამოდ დაკარგვა	AH მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის დაკარგვა ზემოქმედების სიძლიერის მიუხედავად	მესაკუთრე სრული რეგისტრაციით	ფულადი კომპენსაციიდან ჩანაცვლების ღირებულება
		ლეგალიზებადი მფლობელი	ეს AP მხარდაჭერილი იქნებიან ან IA მიერ ლეგალიზაციის მისაღებად და მიიღებენ ფულად კომპენსაციას ჩანაცვლების ღირებულებით.
		არაოფიციალური მკვიდრები (AP, რომლებსაც არ აქვთ რეგისტრაცია/ დოკუმენტები და არალეგალიზებადი არიან)	ერთჯერადი-განსახლების ფულადი დახმარება. განსახლების დახმარება არ არის დამოკიდებული AH წევრების რაოდენობაზეანმიწის მახასიათებლებზე, წარმოადგენს ფიქსირებულ თანხას 1 ოჯახზე, უდრის 1 წლის საარსებო მინიმუმის შემოსავალს ² .
არასასოფლო-სამეურნეო მიწა	AH მიერ კომერციული/ საცხოვრებელი მიწის დაკარგვა	მესაკუთრე სრული რეგისტრაციით	ფულადი კომპენსაცია ჩანაცვლების ღირებულებით.
		ლეგალიზებადი მფლობელი	ეს APs ლეგალიზებული იქნებიან და მიიღებენ ფულად კომპენსაციას ჩანაცვლების ღირებულებით.
		მეიჯარე/ მოიჯარე	იჯარის ფულადი დახმარებები, რომელიც 3 თვის საიჯარო ხარჯების ტოლია, მუნიციპალიტეტის მიერ ამ კატეგორიის მიწისთვის დამტკიცებული იჯარის საფასურის შესაბამისად.

² საარსებო მინიმუმის შემოსავალი გამოითვალა 5 წევრიანი ოჯახის და საქართველოს სტატისტიკის ინსტიტუტის ყოველთვიური განახლებადი კრიტერიუმების მიხედვით (აგვისტო 2014, 300GELx 12 თვეში). წყარო: http://www.geostat.ge/index.php?action=page&p_id=179&lang=eng

დანაკარგის სახეობა	გამოყენება	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირის (APs) განსაზღვრება	კომპენსაცია Entitlements
		არაოფიციალური მკვიდრები (AP, რომლებსაც არ აქვთ რეგისტრაცია/ დოკუმენტები და არაღელგანიშნული არიან)	ერთჯერადი-განსახლების ფულადი დახმარება. განსახლების დახმარება არ არის დამოკიდებული AH წევრების რაოდენობაზე ან მიწის მახასიათებლებზე, წარმოადგენს ფიქსირებულ თანხას 1 ოჯახზე, უდრის 1 წლის საარსებო მინიმუმის შემოსავალს.
არასიცოცხლისუნარიანი ("ობოლი") მიწა	მიწის ნაკვეთი, რომელზეც ნაწილობრივ დაზარალდა, მაგრამ იმდენად, რომ დანარჩენი ნაწილი აღარარის გამოსადეგი.	მესაკუთრეს რეგისტრაციითან ლეგალიზებადი მფლობელი (ლეგალიზებას ექვემდებარება)	მიწის მფლობელს მის მიერ MDFG-ში წარდგენილი თხოვნით ობოლი მიწის შეიძლება სრულად აუნაზღაურდეს თუ კი თხოვნის განხილვის შემდეგ აღმოჩნდება, რომ დარჩენილი მიწის ეკონომიკური მიზნით სარგებლობა არ შეიძლება
შემოხები და კონსტრუქციები			
საცხოვრებელი და არა-საცხოვრებელი კონსტრუქციები/აქტივები		ყველა Ahs კანონიერი ფლობის/რეგისტრაციის სტატუსის მიუხედავად (ლეგალიზებადი და არაოფიციალური მკვიდრების ჩათვლით)	სრული ზემოქმედება: დაკარგული შენობა/ ნაგებობების ფულადი კომპენსაცია აქტივების სრული ჩანაცვლების ღირებულებით ცვეთისან გამოქვითვების გარეშე. ნაწილობრივი ზემოქმედება: რემონტის კომპენსაცია
სათემო ინფრასტრუქტურის/ საერთო საკუთრების რესურსების დაკარგვა			
საერთო საკუთრების რესურსების დაკარგვა	სათემო/საჯარო აქტივები	თემი/მთავრობა	დაკარგული კონსტრუქციის რეკონსტრუქცია თემთან კონსულტაციით და მისი ფუნქციების აღდგენა
შემოსავლის დასაარსებო წყაროს დაკარგვა			
კულტურები	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული კულტურები	ყველა APs იურიდიული სტატუსის მიუხედავად (ლეგალიზებადი და არაოფიციალური მკვიდრების ჩათვლით)	კულტურების ფულადი კომპენსაცია საბაზრო ტარიფით მოსალოდნელი მოსავლის მთლიანი ღირებულებით.
ხეები	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ხეები	ყველა APs იურიდიული სტატუსის მიუხედავად (ლეგალიზებადი და არაოფიციალური მკვიდრების ჩათვლით)	ფულადი კომპენსაცია საბაზრო ტარიფით ხეების ტიპის, ასაკის და პროდუქტიული ფასეულობის მიხედვით. გარდა ამისა, ხეები მოიჭრება მშენებლობის კონტრაქტორის მიერ და შემოს სახით მიიღებენ APs

ზემოქმედების ტიპი	რას მიესადაგება	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირის (APs) განსაზღვრება	კომპენსაცია
ბიზნესი/დასაქმება	ბიზნესის/დასაქმების დაკარგვა	ყველა APs იურიდიული სტატუსის მქონე და ვად	მფლობელი: (i). (მუდმივი ზემოქმედება) ერთი წლის სუფთა შემოსავლის კომპენსაცია; აგრეთვე ტექნიკური და ადმინისტრაციული მხარდაჭერა RU მხრიდან ბიზნესის სათანადო შენობაში გადასატანად (ii) (დროებითი ზემოქმედება) შეწყვეტილი ბიზნესისთვის სუფთა შემოსავლის ფულადი კომპენსაცია. შემოსავალი გამოითვლება საგადასახადო დეკლარაციის მიხედვით, ან მისი არარსებობის შემთხვევაში საარსებო მინიმუმის შემოსავლის მიხედვით. მუდმივი მუშა/მოსამსახურე: (i) დაკარგული ხელფასების ანაზღაურება—3 თვის საარსებო მინიმუმის შემოსავლის რაოდენობით. (ii) ბიზნეს სუბიექტის დახმარება ბიზნესის გადასატანად შეძლებისდაგვარად სწრაფად (იხ. ზემოთ) (iii) დახმარება RU მხრიდან ჩასარიცხად არსებულ საარსებო წყაროს აღდგენის პროგრამებში ჩასარიცხად, როგორცაა ბიზნეს ტრენინგი და მიკრო-კრედიტი
შემწეობები			
მძიმე ზემოქმედება	>10% მიწის ზემოქმ. ფიზიკურად გადაადგილებული ოჯახები ბიზნესის მფლობელები, რომლებსაც საკმიალობის შეწყვეტა მუდმივადან დროებით მოუწიათ	ყველა მძიმე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული APs არაოფიციალური მემკვიდრების ჩათვლით	სასოფლო-სამეურნეო შემოსავალი: დამატებითი კომპენსაცია კულტურებზე 1 წლის მოსავლის ოდენობით. სხვა შემოსავალი: დამატებითი კომპენსაცია 3 თვის საარსებო მინიმუმის შემოსავლის ოდენობით.

ზემოქმედების ტიპი	რას მიესადაგება	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირის (APs) განსაზღვრება	კომპენსაცია
გადატანა/ გადასვლა	ტრანსპორტის/ გადატანის ხარჯები	ყველა გადასაადგილებელი AHs	დახმარება შესაფერისი საცხოვრებლის იდენტიფიკაციაში. 300 ლარის შემწეობის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საარსებო ხარჯების დასაფარად 3 თვიანი გარდამავალი პერიოდისთვის
მოწყვლადი მოსახლეობის შემწეობები		Ahs სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ (ღარიბი და ძალიან ღარიბი), ქალი მარჩენალის ოჯახები, უნარშეზღუდული პირები, IDPs	შემწეობა 3 თვის საარსებო მინიმუმის შემოსავლის ოდენობით და პროექტთან დაკავშირებულ სამუშაოზე დასაქმება
IDPs, რომლებიც მუნიციპალურ ან სხვა სახლებში ცხოვრობენ	გადაადგილებაში დახმარება	რეგისტრირებული IDPs	დახმარება შესაფერისი მუნიციპალური საცხოვრებლის იდენტიფიკაციაში რელევანტურ ორგანოებთან თანამშრომლობით, რომლებსაც IDPs დახმარება ევალებათ
სხვა დანაკარგები			
დროებითი ზემოქმედება მშენებლობის დროს	იგულისხმება ზემოქმედება, რომელიც არის სამშენებლო კონტრაქტორის პასუხისმგებლობა, როგორიცაა, მაგალითად, დროებითი შეწყვეტა	ყველა Aps	კონსტრუქციული ზომები იქნა მიღებული ყველა პროგნოზირებადი დროებითი ზემოქმედების აღმოსაფხვრელად. თუ კონკრეტული პრეტენზიები წარმოიშვა, ისინი განხილული იქნება საჩივრების განხილვის მექანიზმის, იმ პროცედურებისა და ტარიფების მეშვეობით რომლებსაც LARP გამოიყენებს; კომპენსაცია გადაიხდება გაუთვალისწინებელი ხარჯების ბიუჯეტიდან
ზიანი მშენებლობის დროს	იმ კონტრაქტორის მიზეზით გამოწვეული დაზიანება, რომელიც არ იცავს კონტრაქტის ვალდებულებებს და კარგ პრაქტიკას, მაგ. ხის შემთხვევით დაზიანება, რომელიც არაკომპენსირებულ მიწაზე მდებარეობს	All Aps	ასეთი ზიანის ანაზღაურება კონტრაქტორის ვალდებულებაა. კომპენსაცია შეფასდება და გადაიხდება ამ LARP-ის პროცედურებისა და ტარიფის მიხედვით.

10. MDFG განახორციელებს LARP-ს GoG მხარდაჭერით. განსახლების შიდა მონიტორინგს MDFG შეასრულებს ADB-ს LAR ადგილობრივ კონსულტანთან და გარე საერთაშორისო კონსულტანტთან მჭიდრო თანამშრომლობით. სოციალური და განსახლების გარე საერთაშორისო და ადგილობრივი კონსულტანტები მონაწილეობდნენ LARP-ის საბოლოო სახით დასრულების კოორდინაციის, მისი შემდგომი დამტკიცების, გამოქვეყნების მიზნით, აგრეთვე მისი შესრულებისა და მონიტორინგის აქტივობებში ხელშეწყობის მიზნით.
11. დამოუკიდებელი მონიტორინგის კონსულტანტი იქნება ჩართული, რათა უზრუნველყოს მიწის შეძენისა და განსახლების საქმიანობის მონიტორინგი ამ მეორადი გზის 3 მონაკვეთისათვის.
12. გაანგარიშებით, დაახლოებით ბიუჯეტი 1,337, 466, 24 ლარი (USD 601,859.81) იქნება საჭირო LARP-ის განსახორციელებლად. მასში შედის ზიანის ანაზღაურების ღირებულება, ტრანზაქციის ხარჯები, როგორცაა ახალი მიწების/ნაგებობების, რეგისტრაცია, დარჩენილი მიწის ნაკვეთების ხელახალი რეგისტრაცია, ნოტარიუსის მომსახურების ხარჯები, საბანკო ანგარიშის გახსნის და დახურვის მოსაკრებლები, ბანკის საოპერაციო საფასური დაგადასახადები, სხვა ადმინისტრაციული ხარჯები, ასევე განსახლების მონიტორინგი და შეფასება.
13. პროექტის სამშენებლო სამუშაოები დაიწყება საკომპენსაციო პროგრამის სრულად განხორციელების შემდეგ (რომელიც აღწერილია ამ LARP-ში), რომელიც მოიცავს სრული კომპენსაციის უზრუნველყოფას AP-თვის, მონიტორინგის ანგარიშების მომზადებას და განხილვას ADB მიერ.

თავი 1. შესავალი

1.1 პროექტის მიმოხილვა

1. თბილისი-რუსთავის ურბანული გზის მოდერნიზაცია მთავრობამ პრიორიტეტულ პროექტად გამოაცხადა. პროექტი ითვალისწინებს თბილისი-რუსთავის არსებული 17.1კმ სიგრძის 2 ზოლიანი გზის გაფართოებას საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამის, I კატეგორიის "4-ზოლიან გზატკეცილად, რომლის საპროექტო სიჩქარეა 120 კმ/საათში.

2. თბილისი არის საქართველოს დედაქალაქი; მოსახლეობა დაახლოებით 1 მილიონი ადამიანი. თბილისი ქვეყნის მთავარი ეკონომიკური და პოლიტიკური ცენტრია. რუსთავი დედაქალაქის სამხრეთ აღმოსავლეთში მისგან 25 კმ მანძილზე მდებარეობს და ქვემო ქართლის ადმინისტრაციულ ცენტრს წარმოადგენს. საბჭოთა პერიოდში რუსთავი მსხვილი სამრეწველო ცენტრი იყო, მაგრამ ეს მნიშვნელობა დაკარგა ძირითადად მეტალურგიული მრეწველობის მოშლის ცენტრალური გეგმიური ეკონომიკის ნგრევის შემდეგ. მისი ამჟამინდელი მოსახლეობა დაახლოებით 120,000 ადამიანია, ანუ სიდიდით მესამე ქალაქია საქართველოში. ადგილობრივი ეკონომიკური აქტივობის დაკარგვის შედეგად რუსთავი თბილისის ფართო ურბანული ტერიტორიის ქალაქ-სატელიტად გადაიქცა და ბევრი რუსთაველი ყოველდღიურად დადის სამუშაოდ თბილისში.

3. არსებული 2-ზოლიანი გზის (თოთო ზოლი ორივე მიმართულებით) გამტარუნარიანობა არ არის საკმარისი პიკის საათებში. თბილისი-რუსთავის გზა ერთ-ერთი ყველაზე დატვირთული გზაა ქვეყანაში. ბოლო დროინდელმა დაკვირვებამ (გაზომვებმა) აჩვენა საშუალოდ დაახლოებით 18,000 მანქანა დღეში (2011 წ.), რაც საკმაოდ აღემატება ორზოლიანი გზის შესაძლებლობას. ტრანსპორტის 95% შედგება მსუბუქი მანქანებისგან (მანქანები და სამარშრუტო ტაქსები), რომლებიც ქალაქებს (თბილისი და რუსთავი) შორის მოძრაობენ და არა დიდ მანძილებზე. ამიტომ საქართველოს მთავრობამამ გზის განახლება გადაწყვიტა და პროექტზე პასუხისმგებლობა მგფ-ს დაავალა.

4. თბილისი-რუსთავის მონაკვეთი წარმოადგენს თბილისი-წითელი ხიდის (აზერბაიჯანის საზღვარი) ჩქაროსნული გზის ნაწილს. თბილისი-რუსთავის მონაკვეთი სამი სექციისგან შედგება:

- სექცია 1 (კმ 0 – კმ 4+000) გულისხმობს არსებული გზის გაფართოებას და განახლებას და მისი შედეგი ხასიათდება მიწის შესყიდვისა და განსახლების (LAR) შედარებით დაბალი ზემოქმედებით; LARP მომზადდა 2012 წელს და იგი მთავრობამდა ADB-მა დაამტკიცა.
- სექცია 2 (კმ 4+000 – კმ 10+800) ახალ იურბანული კვანძის გზაა. ამ სექციით გათვალისწინებული არსებული გზის გაფართოება მძიმე ზემოქმედება ექნებოდა, ამიტომ ახალი გზის აშენებას მიენიჭა უპირატესობა. 1 და 3 სექციებისგან განსხვავებით სექცია 2, რომელზეც ამ LARP-ში იქნება საუბარი, მნიშვნელოვან ფიზიკურ და ეკონომიკურ გადაადგილებებს გამოიწვევს; იგი დაიყო A და B ნაწილებად;
- სექცია 3 (კმ 10+800 – კმ 17+400) ასევე გულისხმობს არსებული გზის გაფართოებას და

განახლებას; მისი შედეგი; LAR ზემოქმედება შედარებით დაბალია და იგი შეფასებულია მიწისშესყიდვისა და განსახლების გეგმაში, რომელიც ასევე 2012 წელს მომზადდა და დამტკიცდა.

5. პროექტის ორი ძირითადი ასპექტი:

- ადგილობრივი და ურბანული, დაკავშირებულია თბილისსა და რუსთავს შორის ურბანული კავშირის გაუმჯობესებასთან;
- საერთაშორისო ასპექტი. სატრანსპორტო კავშირის გაფართოება აზერბაიჯანსა და საქართველოს შორის და აქედან გამომდინარე კასპიის ზღვასა (ბაქოს პორტი) და შავ ზღვას (ფოთის და ბათუმის პორტები) შორის.

6. სხვა პროექტებთან ერთად მონაკვეთი 3 - სათვის პროექტი მეორად გზაზე (შემდგომში „პროექტი“) შედის მდგრადი ურბანული ტრანსპორტის საინვესტიციო პროგრამის (SUTIP, შემდგომში "პროგრამა") მე-2 ტრანში. პროგრამა ფინანსდება აზიის განვითარების ბანკის (ADB) მრავალტრანშიანი ფინანსური ინსტრუმენტის მეშვეობით (MFF): მონაკვეთი 1 (კმ 0 დან კმ 4.0 მდე) და მონაკვეთი 3 (კმ 10.5 დან კმ 17.0 მდე) ასევე ეს პროექტი დაფინანსებულია მრავალტრანშიანი ფინანსური ინსტრუმენტის მე - 2 ტრანშით. მონაკვეთი 2 დაფინანსებულია მრავალტრანშიანი ფინანსური ინსტრუმენტის მე - 3 ტრანშით.

7. ADB-ის და MDFG-ის მიერ ერთობლივად დადგინდა მეორადი გზის 3 მონაკვეთისათვის მშენებლობის აუცილებლობამას შემდეგ რაც მოხდა თბილისი-წითელი ხიდის თბილისი-რუსთავის მონაკვეთის მოდერნიზაციისათვის მზადებული დეტალური დიზაინის განხილვა. გამოსახულება 1-3 წარმოადგენს პროექტის მიმოხილვას.

8. პროექტი ფოკუსირებულია ადგილობრივი მაცხოვრებლების სატრანსპორტე საშუალებების ამჟამინდელი პირობების გაუმჯობესებაზე. პროექტი მიზნად ისახავს ადგილობრივი გზების გაუმჯობესებას, რომელიც მოსახლობისათვის უზრუნველყოფს უსაფრთხო და საიმედო დაკავშირებას თბილისი რუსთავის მთავარ დამაკავშირებელ გზაზე.

9. მიწის შესყიდვისა და განსახლების ჩარჩო (LARF) შეთანხმებულ იქნა მგფ-სა (საქართველოს მთავრობის სახელით) და ADB-თან 2010 წელს SUTIP დაწყების დღეს. LARF მიზანია საერთო ხელმძღვანელობის უზრუნველყოფა პროექტებისთვის მიწის შესყიდვისა და განსახლების (LAR) ამოცანების მომზადებასა და განხორციელებაში ყოველი ტრანშის ფარგლებში, ასევე საჭირო მუხლების შექმნა აზიის განვითარების ბანკის დაცვის პოლიტიკისა და პროცედურებისა და საქართველოს კანონებთან შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად. პროგრამის ფარგლებში LARF ადგენს პროექტებისთვის მიწის შესყიდვისა და განსახლების (LAR) ამოცანების მომზადების პროცედურებს, ასევე მიზნებს, პრინციპებს, კომპენსაციის დასაშვებობის და უფლების კრიტერიუმებს, სამართლებრივ / ინსტიტუციურ ჩარჩოებს, მონაწილეობის / კონსულტაციის პროცედურებს და საჩივრების რეგულირების მექანიზმებს (GRC), რომლებიც გამოიყენება ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების (APs) კომპენსაციის, განსახლებისა და ცხოვრების დონის აღდგენის მიზნით.

10. მეორადი გზის პროექტის LARP მომზადდა და განხილულ იქნა საინჟინრო კომპანია „დოჰვას“ მიერ 2014 წლის აგვისტო- 2015 მარტის განმავლობაში, ხოლო დასრულდა MDFG-ს მიერ კონსულტანტების მხარდაჭერით. მესამე მონაკვეთის სიგრძეა 6.6 კმ, ხოლო მეორადი გზის კი 5.83 კმ. LARP -ის შემუშავება მოხდა 2014 წლის აგვისტო - 2015 წლის მარტის განმავლობაში, და მოიცავდა კონსულტაციებს პოტენციურად ზემოქმედებულ პირებთან, საპროექტო ჯგუფთან და მმართველ ორგანოებთან.

11. ეს LARP მომზადდა თბილისი-რუსთავის დამაკავშირებელი მეორადი გზის 3 მონაკვეთისათვის (პროექტი). მისი მიზანია პროექტის ზემოქმედების წინასწარი შეფასება და საჭირო კომპენსაციის/სარეაბილიტაციო ღონისძიებების დაგეგმვა. მისი მომზადება მოიცავდა: (i) დეტალური აზომვითი კვლევები (DMS), (ii) პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების აქტივების შეფასება / დოკუმენტური კვლევა, (iii) კონსულტაციების სამთავრობო სტრუქტურებთან/დაპროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ მხარეებთან; (iv) ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა. LARP შემუშავებულია 2009 წლის ADB-ის უსაფრთხოების პოლიტიკის დებულების (SPS) და მიწის შესყიდვისა და განსახლების შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

12. წინამდებარე LARP შეიცავს: (i) პროექტის შედეგად ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული აქტივების (მიწის ნაკვეთებისა და სტრუქტურები) და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების რაოდენობისა და დადგენილი ღირებულების შესახებ ინფორმაციას; (ii) ინფორმაციას პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ბიზნესებზე და სათანადო კომპენსაციაზე (დროებითი ზემოქმედების გარდა); (iii) ინფორმაციას მოწყვლად და მძიმე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ოჯახებზე და სათანადო დახმარებებზე; (iv) ჩატარებული კონსულტაციების შესახებ რეზიუმეს; (v) LARP განხორციელების წინასწარ ბიუჯეტს და სავარაუდო ვადებს; (vi) ინფორმაციას შესაბამის საკანონმდებლო ჩარჩოსა და კომპენსაციის გაანგარიშების პრინციპების შესახებ; (vii) საჩივრების რეგულირების მექანიზმს.

13. MDFG პასუხისმგებელია პროექტის მართვაზე, მათ შორის თბილისი - რუსთავის მეორადი გზის 3 მონაკვეთზე. მის ფუნქციებში შედის პროექტის ყოველდღიური მენეჯმენტი, მათ შორის პროექტირების პროცესის ზედამხედველობა, სამშენებლო სამუშაოების შესრულების კოორდინაცია და ა.შ. მეორადი გზის სამშენებლო სამუშაოები სავარაუდოდ 2015 წელს დაიწყება.

<http://www.adb.org/projects/documents/georgia-sustainable-urban-transport-investment-program-resettlement-framework>

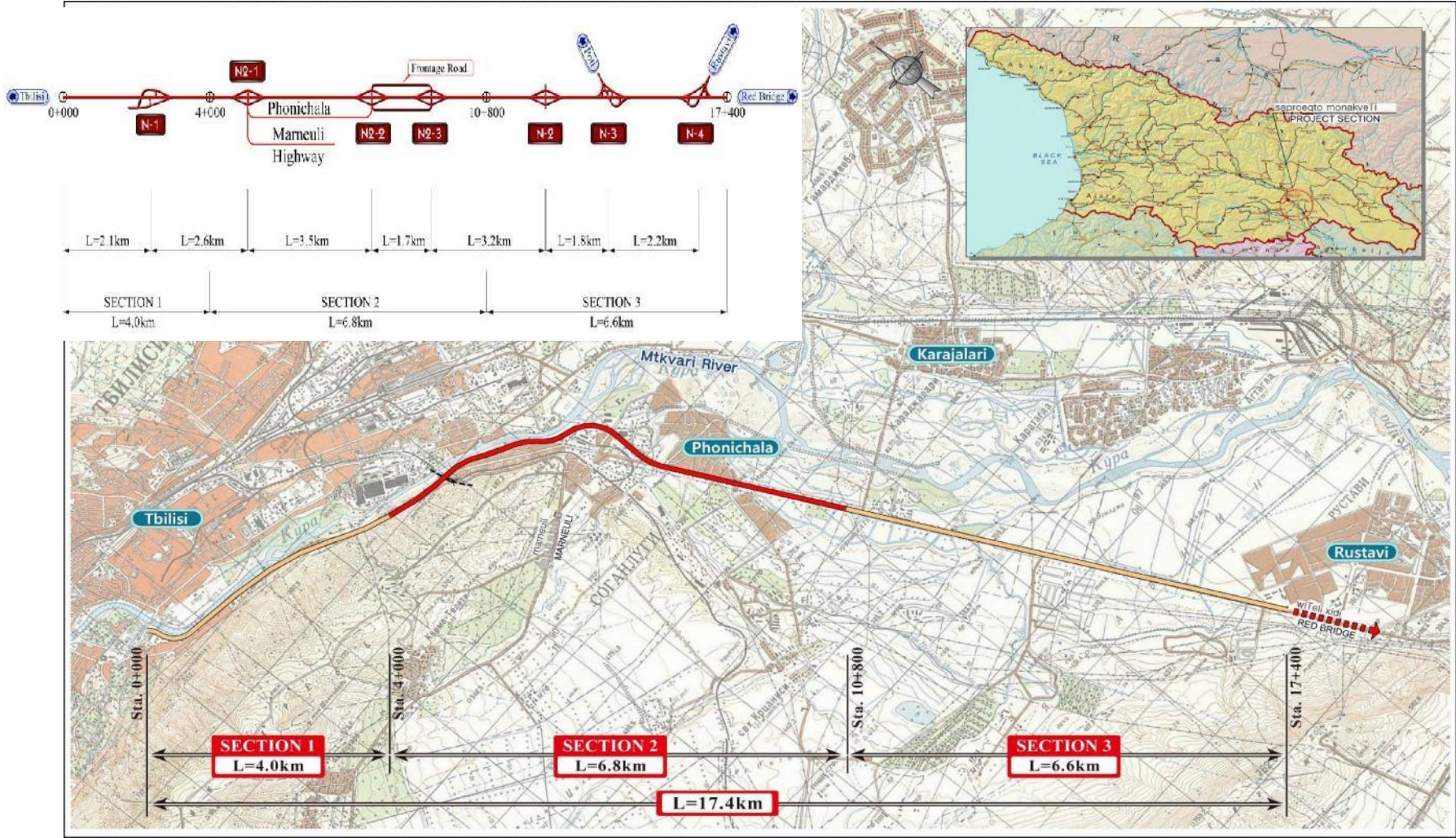
1.2 LAR-დაკავშირებული პირობებები

14. ADB-ის პოლიტიკისა და პრაქტიკის გათვალისწინებით თბილისი- რუსთავის ურბანული კვანძის მეორადი გზის 3 მონაკვეთი) ქვეპროექტის განხორციელების დაწყება ექვემდებარება შემდეგ LAR-დაკავშირებულ პირობებს:

- (i) სამშენებლო სამუშაოებზე ტენდერის გამოცხადებამდე: საბოლოო („შესასრულებლად-მზა“) LARP-ის ოფიციალური დამტკიცება ADB და საქართველოს მთავრობის მიერ;
- (ii) აგბ-ს დასტურის უზრუნველყოფა სამშენებლო სამუშაოების დასაწყებად: LARP-ის სრული

განხორციელება როგორც დამტკიცებულია დამოუკიდებელი მონიტორის მიერ მომზადებული
შესატყვისობის ანგარიშით.

ნახ.1. პროექტის მიმოხილვა



თავი 2. ზემოქმედების შეფასება და ზემოქმედებულის ქვეშ მოქცეულ პირთა აღწერა

2.1 აღწერისა და კვლევების მეთოდოლოგია

15. შემუშავებულ განსახლების გეგმაში წარმოდგენილია ზეგავლენები დაკავშერებული პროექტის განხორციელების შედეგად მიწის, ქონების, ინფრასტრუქტურის და სხვა აქტივების დაკავრგვასთან. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ქონების დეტალური ინვენტარიზაცია/გაზომვა ეფუძნებოდა Dohwa Engineering გუნდის მიერ მომზადებულ და 2014 წლის აგვისტოში მოწოდებულ სავარაუდო ტოპოგრაფიულ სქემას. მოგვიანებით პროექტი შესწორდა და დასრულდა 2014 წლის დეკემბერში. როგორც კი კვლევის შედეგები გახდა ხელმისაწვდომი, ჩატარდა ტოპოგრაფიული სქემის დაზუსტება ზოგიერთი ყველაზე მგრძნობიარე ზემოქმედების თავიდან ასაცილებლადან შესამცირებლად. შეგროვდა ციფრული საკადასტრო რუკები და მსგავსი ინფორმაცია ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (NAPR), გზის ტოპოგრაფიული სქემის და საკადასტრო რუკების გადაფარვით დადგინდა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთები.

16. საკადასტრო ჩანაწერების საფუძველზე 2014 წლის ივნისის ბოლოდან ივლისის შუა რიცხვებამდე მიმდინარეობდა ტოპოგრაფიული კვლევა კომპანია „Alligator“-ის მეშვეობით პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაკვეთების საზღვრების და გზის სავალი ნაწილის საზღვრების დასადგინად, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ მესაკუთრეებთან კონტაქტის დასამყარებლად, მიწათმოსარგებლეების იდენტიფიცირებისთვის საჭიროების შემთხვევაში, და საკადასტრო ჩანაწერების ინფორმაციის შესამოწმებლად, რომელიც დაკავშირებულია მიწის მესაკუთრეებთან. ასევე მოგროვდა ინფორმაცია არარეგისტრირებულ ნაკვეთებზე და მიწათმოსარგებლეებზე.

17. ამ ტოპოგრაფიული აზომვების და პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის მფლობელების და მიწათმოსარგებლეების იდენტიფიკაციის მიხედვით მკვლევართა ჯგუფებმა ჩაატარეს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების (AH) აღწერა, და სისტემური სოციალურ-ეკონომიკურ კითხვარის შევსება ყველა გამოვლენილი პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახისთვის. დანართი A წარმოგიდგენთ კითხვარს სოციალურ-ეკონომიკური კვლევისათვისა და აღწერისათვის.

18. და ბოლოს, შეფასება ჩატარდა ლიცენზირებული საშემფასებლო კომპანიის მიერ ყველა დადგენილი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ქონების დაბიზნეს დანაკარგებისათვის. იგი ჩატარდა აღწერისა და კვლევის შედეგების საფუძველზე იმავე ვადებში. ყველა გუნდი ერთად და ინტეგრირებულად მუშაობდა.

19. აღწერის და კვლევის დასრულების თარიღი (20 სექტემბერი 2014) არის წარმოდგენილი LARP-ის დასაშვებობის ბოლო თარიღი. აღნიშნული თარიღის შემდეგ პრეტენზიების და საჩივრები განხილვის საკითხი, შეიძლება ჩაითვალოს საფუძვლიანად მგფ-ის ან სასამართლოს მიერ.

2.2 ზემოქმედების შეფასება

2.2.1. მიწის დანაკარგები

20. პროექტირების ეტაპზე ჩატარებული დეტალური გაზომვებით გამოვლინდა, რომ სულ 58,720.0მ² მიწის ნაკვეთი იქნება მთლიანად შეძენილი მუდმივი სარგებლობის მიზნით. აქედან 47 მიწის ნაკვეთი რომელთა ფართობია 12,840.0 მ² ან 21.0 % მუდმივი ზემოქმედების ქვეშ არსებული მიწები სასოფლო სამეურნეო, ხოლო 37 მიწის ნაკვეთი 45,880.0 მ² ან 78.1% მუდმივი ზემოქმედების ქვეშ არსებული მიწები არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა.

21. ჯამში 59 მიწის ნაკვეთი ფართობით 27,354.0მ² რაც შეადგენს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწების საერთო ფართის 46.6%-ს, კერძო მფლობელობაშია (50 ნაკვეთის, 77.2% ჩათვლით), ხოლო 9 ნაკვეთი (22.8 %) კი იურიდიული პირების საკუთრებაშია. დანარჩენი 22 ნაკვეთი ფართობით 31,024.0მ² (52.8%) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, ხოლო 3 მიწის ნაკვეთის რომელთა ფართობია 342.0 მ² ანუ ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწების საერთო ფართის 0.6% - ი საკუთრების ფორმა გაურკვეველია.

22. შეფასებული 84 მიწის ნაკვეთი მოქცეული ზემოქმედების ქვეშ და პროექტის მიზნებისთვის იქნება გადაცემული. იხ. ცხრილი 1.

ცხრილი1. მიწის ნაკვეთების რაოდენობა და პერმანენტული ზემოქმედების ქვეშ არსებული მიწების ფართობი მიწის ტიპისა და საკუთრებისა და სარგებლობის სტატუსის მიხედვით

მიწის ტიპი	ნაკვეთების რაოდენობა საკუთრებისა და სარგებლობის სტატუსის მიხედვით			ნაკვეთების საერთო რაოდენობა	მიწის ფართობი(მ ²) საკუთრებისა და სარგებლობის სტატუსის მიხედვით			საერთო ფართობი მ ²
	კერძო მფლობელობაში	სახელმწიფო მფლობელობაში	უცნობი		კერძო მფლობელობაში	სახელმწიფო მფლობელობაში	უცნობი	
სასოფლო სამეურნეო	41	3	3	47	9,961	2,537	342	12,840
არასასოფლო სამეურნეო	18	19	0	37	17,393	28,487	0	45,880
სულ	59	22	3	84	27,354	31,024	342	58,720

23. სულ 51 ოჯახი ფლობს 50 მიწის ნაკვეთს რომელთაგანაც 5 ოჯახი ფლობს 2 მიწის ნაკვეთს, 1 ნაკვეთი ეკუთვნის 4 შინამეურნეს, 1 ნაკვეთი ეკუთვნის 3 ოჯახს 1 ნაკვეთი კი 2 ოჯახს. რაც შეეხება იურიდიულ პირებს, 7 ფლობს 9 ნაკვეთს (2 იურიდიული პირიდან თითოეული ფლობს 2 ნაკვეთს). უმეტესი კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები მიტოვებულია და არ არის მათი პატრონების მიერ სარგებლობაში.

2.2.2. ხეების და მრავალწლიანი ნარგავების დაკარგვა

24. გამოთვლილია, რომ 10 ოჯახი (არა იურიდიული პირი) სავარაუდოდ დაკარგავს 102 ხეს და მრავალწლიან ნარგავებს (ყველა პროდუქტიული) 11 მიწის ნაკვეთზე. ხილის ხეები როგორიცაა გარგარი, ბალი, ბროწეული, ლეღვი, და მრავალწლიანი ნარგავები, როგორიცაა ყურძენი, არის ტიპური. სახეობისა და ასაკით პროდუქტიული ხეების რაოდენობა ასახულია ცხრილ 2-ში. დაკვირვება არ მომხდარა არაპროდუქტიულ ხეებსა და ნარგავებზე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ მიწის ნაკვეთებზე.

ცხრილი 2. ხეები და მრავალწლიანი ნარგავები ჯიშებისა და ასაკის მიხედვით

ჯიშები	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ხეების რაოდენობა ასაკის მიხედვით				
	ასაკი 0–5	ასაკი 5t–9	ასაკი 10–15	ასაკი 15 და მეტი	ჯამი
პროდუქტიული ხეები და მრავალწლიანი ნარგავები					
გარგარი	0	6	5	6	17
ბალი	0	4	0	2	6
ლეღვი	1	0	0	0	1
ბროწეული	1	1	0	0	2
ხურმა	1	1	0	0	2
ვაშლი	8	6	0	0	14
ქლიავი	1	0	1	0	2
მსხალი	1	1	0	0	2
ატამი	9	0	1	0	10
თუთა	0	1	1	0	2
მაყვალ	0	1	0	0	1
ყურძენი (ვენახი)	4	5	21	8	38
ყურძენი (ხეივანი)	0	6	0	0	6
ჯამი	26	31	29	16	102

25 გარდა ზემოდარნიშნული 10 მიწის ნაკვეთისა მრავალწლიანი ნარგავებით, ასევე ორი ოჯახის კერძო მფლობელობაში არსებული ორი მიწის ნაკვეთზე გვხვდება ერთწლიანი ნარგავები (მწვანელი, მათ შორის ოხრახუმი, ქინძი, კამა, რეჰანი და სხვა). აღნიშნული ნათესები ერთ ნაკვეთზე განთავსებულია 32 მ² ტერიტორიაზე, ხოლო მეორე ნაკვეთზე 49 მ² - ზე.

2.2.3. ნაგებობების დანაკარგი

26. სულ 34 შენობა-ნაგებობა ექცევა მთლიანად ზემოქმედების ქვეშ. ამ შენობა-ნაგებობებს ფლობს და იყენებს 29 ოჯახი, 4 იურიდიული პირის და 2 დაუდგენელი მესაკუთრე ზვადასხვა მიზნებისათვის. იხ. ცხრილი 3.

ცხრილი 3. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაგებობები

ნაგებობის ტიპი	მასალა	ნაგებობები ს რაოდ.	საერთო ფართ. (მ ²)
დანხმარე ნაგებობები (ტოლოიტი საწმობი)	ბეტონი, ხე	4	80,04
ჭიშკარი	რკინა	5	52,40
ღობე	რკინა, მავთული ბეტონი	21	1,262.65
ავტოგასამართი სადგური (ინერტული)	ბლოკი, რკინა	1	6522,50
ბეტონის პლატფორმა	ბეტონი	3	1178.34
სულ		34	9095,93

27. დამატებით 4 ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირის (2 შინამეურნე და 2 იურიდიული პირი) 4 ნაგებობა (3 მოძრავი ვაგონი და 1 ბანერი) მოექცევა ზემოქმედების ქვეშ და მოუხდებათ მათი გადაადგილება თავიანთი დარჩენილი მიწის ნაკვეთების ნაწილში. სამი მოძრავი რკინის ვაგონი სრული ფართობით 48 მ² განთავსებულია ზემოქმედებულ მიწაზე (რომელიც ეკუთვნის 2 შინამეურნეს და 1 იურიდიულ პირს) გადაადგილდება შესაბამისი მესაკუთრის მიწის ნაკვეთის დარჩენილ ნაწილში. ვაგონების მესაკუთრეების მიერ გამოიყენება ტანსაცმლის ან სამეურნეო იარაღის შესანახად. დამატებით ბანერი რომელიც დამონტაჟებული ასხვა იურიდიული პირის მიერ გადაადგილდება მიწის დარჩენილ ნაწილში. ამ ნაგებობებისათვის ლიცენზირებულმა შეფასების კომპანიამ გამოიანგარიშა კომპენსაცია რომელიც დაფარავს დემონტაჟის და სტრანსპორტე ხარჯებს.

2.2.4. ბიზნეს დანაკარგები

28. პროექტის შედეგად 1 იურიდიული პირის ბიზნესი მოექცევა ზემოქმედების ქვეშ. ეს იურიდიული პირი ამუშავებს მანქანების შესყიდვა გაყიდვის ბიზნესს. პროექტის მიერ ზემოქმედების ქვეშ მოექცევა ასფალტის ნაწილი და მანქა და პარკიკინგი. მთლიანობაში 1005მ² (სრული 80277 მ² დან) რომელიც დაახლოებით 20 მანქანის პარკირებისთვის გამოსადეგია მოექცევა ზემოქმედების ქვეშ (6000 მიწის ნაკვეთებიდან იურიდიული პირის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის მიხედვით). ადმინისტრაციული/მომსახურეობის შენობები არ მოექცევა ზემოქმედების ქვეშ. ამ იურიდიულ პირს მიეცემა კომპენსაცია რომელიც ევივალენტური იქნება მისი 1 წლიანი შემოსავლისა.

2.2.5. სამუშაოს დაკარგვა

29. ერთადერთი ბიზნესი, რომელიც ნაწილობრივ მოექცევა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ არ დაითხოვს თავის თანამშრომლებს პროექტის განხორციელების გამო. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ მიწის ნაკვეთზე არ მუშაობს არც ერთი პირი, შესაბამისად, მიწის და ბიზნესის შესყიდვისას არავინ არ მოექცევა ზემოქმედების ქვეშ. პროექტის განხორციელების შედეგად

არავის არ ემუქრება სამსახურისდაკარგვა.

2.2.6.

ა

დგილმონაცვლეობა

30. არც ერთი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირიარ კარგავს მუდმივად საცხოვრებელსა და ბიზნესთან დაკავშირებულ ნაგებობებს და არ საჭიროებს ადგილმონაცვლეობას.

2.2.7. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მოწყვლადი ოჯახები

31. სოციალურ-ეკონომიკური კვლევის დროს ჩატარდა ღარიბი და მოწყვლადი ოჯახების იდენტიფიცირება. მიღებული მონაცემები უნდა გადამოწმდეს, საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს სოციალური მომსახურების სააგენტოში. ჩატარებული კვლევების თანახმად 51 ოჯახიდან მხოლოდ 6 არის მოწყვლადი. მათ შორის 5-ს მარტოხელა ქალი უძღვება, ხოლო 2-ს მოხუცი (ერთ-ერთ მათგანს მოხუცი ქალი უძღვება). ინფორმაცია მოწყვლადი ოჯახების შესახებ წარმოდგენილია ცხრილში 4.

ცხრილი 4. სოციალურ-ეკონომიკური კვლევისდროს იდენტიფიცირებული მოწყვლადი ოჯახები

მოწყვლადობისკრიტერიუმები	ოჯახებისრაოდენობა
ქალი უძღვება (მარტოხელა ქალი)	5
მოხუცი ოჯახის წევრიანი	2
ჯამი	7 6(ორმმაგი დათვლის გარეშე)

2.2.7. მძიმე ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახები

32. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული 84 მიწის ნაკვეთიდან 28 მთლიანად პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულია, 14 ნაწილობრივ არის პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულია ამ ნაკვეთებზე ზემოქმედება აღემატება მიწის საერთო ფართობის 10%-ს. მძიმე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული 42 ნაკვეთიდან, 37 ნაკვეთს ფლობს 34 ოჯახი (3 ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის საკუთრებაშია 2-2 ნაკვეთი), 3 ნაკვეთს ფლობს 3 იურიდიული პირი, ხოლო 2 ნაკვეთის მეპატრონე უცნობია.

2.2.9. არასიცოცხლისუნარიანი მიწა

33. არასიცოცხლისუნარიანი „ობოლი“ მიწა წარმოადგენს მიწას, რომელიც ნაწილობრივი ზემოქმედების ქვეშ ექცევა, იმ დონეზე, რომ მისი დარჩენილი ზემოქმედების ქვეშ არმყოფი ნაწილი არაეკონომიური ხდება. ამ შემთხვევას შესაძლოა სხვადასხვა სიტუაციებში ჰქონდეს ადგილი, რაც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება ქვემოთ მოყვანილით:

- როდესაც დარჩენილი ნაწილი ზედმეტად მცირეა იმისათვის, რომ გამოყენებული იქნას რაიმე ეკონომიკურად გამართლებული დანიშნულებით (კერძოდ კი სახლის ან

სამრეწველო საწარმოს ასაშენებლად);

- როდესაც დარჩენილ ნაწილთან ფეხით ან მანქანით მისვლა შეუძლებელი ხდება პროექტის განხორციელების შემდეგ;
- როდესაც სასიცოცხლო ინფრასტრუქტურა (მაგალითად როგორცაა ირიგაცია, კანალიზაცია და ელექტროობა) ხელმისაწვდომი აღარ არის.

34. ასეთ სიტუაციაში, საქართველოს კანონი ექსპროპრიაციის შესახებ უზრუნველყოფს, იმას რომ მიწის მესაკუთრეს უფლება აქვს შეიტანოს საჩივარი და არასიცოცხლისუნარიანი მიწის კომპენსირება მოხდეს სრულად, იმ შემთხვევაში, თუ აღმოჩნდება, რომ დარჩენილი ნაწილი მართლაც გამოუსადეგარია. პროექტი ანალოგიურ სტრატეგიას გამოიყენებს არასიცოცხლისუნარიანი მიწისათვის, იმ შემთხვევებშიც კი როდესაც მიწის ნაკვეთის შესყიდვა არ განხორციელდება ექსპროპრიაციის გზით.

35. საპროექტო არეალის მიმდებარედ არსებობს ნაწილობრივი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწის ნაკვეთები, შედეგად, ნაკვეთის დარჩენილი ნაწილი გამოსადეგი აღარ იქნება მეპატრონისათვის. შესაბამისად, ყოველი მათგანი შესწავლილი იქნა პროექტის ფარგლებში და მოხდა მათი შესყიდვა ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე.

2.2.10. დროებითი ზემოქმედება

36. მეორადი გზის სამშენებლო სამუშაოების გეგმისა და გრაფიკის ანალიზმა გამოავლინა, რომ არსებობს რისკი იმისა, რომ გზის გასწვრივ მოქმედ 2 ბიზნესს დროებით შეუფერხდება საქმიანობა. რისკი დაკავშირებულია ბიზნესის წარმოების საშუალებებთან მისასვლელის დროებით დაკარგვასთან, რასაც შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს მეორადი გზის მშენებლობის პროცესში. ორივე ბიზნესი ერთ შენობაშია განთავსებული და საერთო მისასვლელი აქვთ. თუკი ამგვარი ზემოქმედება სახეზე იქნება სამუშაოების განხორციელების პერიოდში, უზრუნველყოფილი იქნება კომპენსაცია კომპენსაციაზე უფლებამოსილების მატრიცის მოთხოვნების შესაბამისად, რისი გადახდაც განხორციელდება წინამდებარე LARP-ისათვის გამოყოფილი გაუთვალისწინებელი ხარჯების ფონდიდან.

2.3. პროექტის ზემოქმედებისქვეშ მოქცეული ოჯახების, ადამიანებისა და იურიდიული პირების რაოდენობა

37. პროექტის განხორციელების შედეგად (სექცია 3-ის მეორადი გზა) 61პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახი და იურიდიული პირი (51ოჯახი, 7 იურიდიული პირი და 3 დაუდგენელი მესაკუთრე) სავარაუდოდ სხვადასხვა სახის ზარალს/ზემოქმედებას განიცდის. ოჯახების დიდი ნაწილი დაკარგავს საცხოვრებელ მიწებზე საკუთრებას/ხელმისაწვდომობას, ხოლო იურიდიული პირები ძირითადად კომერციულ მიწებზე. ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ადამიანების სავარაუდო რაოდენობაა 218. იხ. ცხრილი 5.

ცხრილი 5. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების, ადამიანების და იურიდიული პირები სშესახებ დეტალური მონაცემები კატეგორიების მიხედვით

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ადამიანების კატეგორია	პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების (HH) და იურიდიული პირების (LE) რაოდენობა		პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ადამიანების მიახლოებითი რაოდენობა ¹	შენიშვნა
	(ზემოქმედების ტიპი)	აბსოლუტური (ორმაგი დათვლის გარეშე)		
A. მიწისდაკარგვა				
A1.სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სამუდამოდაკარგვა) -შინამეურნეობების საკუთრება/იჯარით აღებული -იურიდიული პირების საკუთრება/იჯარით აღებული	40 -	40 -	156 -	ზემოქმედების ქვეშმოქცეულ პირთა რაოდენობა განსხვავდება ზემოქმედების ქვეშმოქცეული მიწისნაკვეთების რაოდენობისაგან. (იხ.პარაგრაფი 23)
A2.არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სამუდამო დაკარგვა) -შინამეურნეობების საკუთრება/იჯარით აღებული -ურიდიული პირების საკუთრება/იჯარით აღებული	12 7	11 7	43 7	დათვლილია A1-თვის
A3.სხვამიწა(სამუდამოდაკარგვა) -უცნობიმფლობელი	3	3	12	
ჯამი(A)	62	61	218	
B. ხეების და მრავალწლიანი კულტურების დაკარგვა				
-მფლობელები/ მოიჯარეები (შინამეურნეობები) -მფლობელები/ მოიჯარეები (იურიდიულიპირები)	12 -	- -	- -	აღრიცხულია A1-თვის
ჯამი(B)	12	-	-	
C.ბიზნესის/ შემოსავლის დანაკარგები	1			აღრიცხულია A2-თვის

¹ ⁴ მონაცემები ეფუძნება ოჯახის საშუალო სიდიდის შესახებ ინფორმაციას, რომელიც სოციო-ეკონომიკური კვლევის და აღწერის დროს იქნა მოპოვებული და წარმოადგენს მხოლოდ ოჯახის წევრების შეფასებულ საერთო რაოდენობას, რომელსაც პროექტით დაზარალებულნი არ არიან.

C1.მუდმივი ბიზნეს დანაკარგები -მფლობელები (შინამეურნეობები) -მფლობელები (იურიდიული პირები)	- 1	- -	- -	აღრიცხულია A2
C2.პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ბიზნესის სახელფასო მუშები/ მოსამსახურეები	-	-	-	
ჯამი(C)	1	-	-	
D. კონსტრუქციების საშუალო დაკარგვა				
მფლობელები (შინამეურნეობები)	29	-	-	აღრიცხულია A1 და A2
მფლობელები (იურიდიული პირები)	4	-	-	აღრიცხულია A1 და A2
დაუდგენელი	2	-	-	აღრიცხულია A3
ჯამი(D)	35	-	-	
E. მოწყვლადი პირები	6	-	-	აღრიცხულია A1 და A2
F. მძიმე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირები	42	-	-	აღრიცხულია A1 და A2, A3,
G. ჯამური A+B+C+D+E+F)	-	61	218	

თავი 3. სოციალურ-ეკონომიკური პროფილი

3.1 შესავალი

38. პროექტის განხორციელების შედეგად 61 ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი (51 შინამეურნეობის, 7 მიწის მფლობელი ბიზნეს სუბიექტის და 3 დაუდგენელი მესაკუთრის ჩათვლით) დაექვემდებარება ზემოქმედებას. სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა და აღწერა ჩატარდა 2014 წლის აგვისტო-სექტემბრის პერიოდში. 58 ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირიდან 39-ს ჩაუტარდა გამოკითხვა (დადგენილი მესაკუთრეების 67%), რომელთა საკუთრებაშიც იმყოფება 59 მიწის ნაკვეთი.

39. გამოკითხული ზემოქმედების ქვეშ მყოფი 39 პირთაგან ყველა წარმოადგენდა შინამეურნეობას. არც ერთი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი არ ცხოვრობს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ მიწის ნაკვეთზე. მათ მოგვაწოდეს ინფორმაცია ზემოქმედების ქვეშ არსებული მიწის და ქონების სხვა (ზემოქმედების ქვეშ არმოქცეული) შემოსავლის წყაროს და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების მფლობელობაში არსებული აქტივების შესახებ, აგრეთვე ოჯახების შემადგენლობის (ასაკისა და სქესის მიხედვით), სიღარიბის სტატუსის, მარჩენალი ქალების შესახებ და სხვ. ეს ინფორმაცია საკმარისი იყო მძიმე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული და მოწყვლადი ჯგუფების იდენტიფიკაციისთვის და ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების სოციალურ-ეკონომიკური სურათის შესაქმნელად. ამდეტალური კვლევის მიზანი იყო ზოგადი ინფორმაციის შეგროვება ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ადამიანების სოციალურ-ეკონომიკური პირობების შესახებ.

3.2 პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მოსახლეობის პროფილი

40. ჩატარდა 39 პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირის შერჩევითი კვლევა. ოფიციალური და არაოფიციალური ინტერვიუები 2014 წლის 1 აგვისტოდან 1 სექტემბრამდე მიმდინარეობდა. სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა ჩატარდა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების და ქონების ნუსხის მიხედვით. ანალიზის შედეგები ამთავშია წარმოდგენილი.

3.3 პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების რაოდენობა და სიდიდე

41. გამოკითხული ოჯახების უდიდესი ნაწილი (22 ოჯახი ან 56.4%) 3-5 წევრისგან შედგება, ხოლო 6-10 წევრიანი ოჯახები 15.4% შეადგენს (6 ოჯახი), 3-ზე ნაკლებ წევრიანი ოჯახები კი – 28.2% (11 ოჯახი). ოჯახების 4.2% ქალი უმძღვრება. ოჯახის საშუალო სიდიდეა 3.9 ინტერვიუში მონაწილე ყველა მხარემ (39-დან 39) თანხმობა განაცხადა მათი ოჯახის შესახებ ინფორმაციის მოწოდებაზე, რომელიც ანალიზში გამოვიყენეთ. იხ. ცხრილი 6.

ცხრილი 6. გამოკითხული ოჯახების სულადობა

ოჯახების სულადობა	რაოდენობა	პროცენტი
1-2	11	28.2
3-5	22	56.4
6-10	6	15.4
ჯამი	39	100.0

3.4 ასაკი, ოჯახური მდგომარეობა და განათლება

42. გამოკითხული 39 ოჯახი შედგება 153 სულისაგან, მათგან 75 (49%) ქალია, ხოლო 78 (51%) მამაკაცი. გამოკითხული ოჯახების წევრების განაწილება ასაკისა და სქესის მიხედვით მოცემულია ცხრილში 7.

ცხრილი 7. გამოკითხული ოჯახების წევრების ასაკი და სქესი

ასაკი	<6 წელი	7-18წელი	19-65წელი	65+წელი	ჯამი
მამრ.	10	14	30	21	75
მდედრ.	10	10	32	26	78
ჯამი	20	24	62	47	153

43. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ადამიანების 28.7% (44 ადამიანი) 18 წლამდე ასაკისაა. ეს ჯგუფი ან სწავლობს, ან ჯერ არშესულა სკოლაში. ამავე დროს, 92 (60.2%) უმაღლესი განათლება აქვს, დანარჩენი 11.1 %-ს (17 ადამიანი) კი საშუალოდა სპეციალური განათლება.

3.5 ეთნიკური შემადგენლობა

44. სტატისტიკური მონაცემებით პროექტის ზონა ძირითადად დასახლებულია ქართველებით, აზერბაიჯანებით და სომხებით. ამ ფაქტის მიუხედავად პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების უმრავლესობა (92.3%) ქართველია. მეორე ჯგუფი (5.1%) აზერბაიჯანელებისგან შედგება, მესამე ჯგუფი კი რუსებისაგან (2.6%). ადგილობრივი მოსახლეობის ეთნიკური შემადგენლობის ამგვარი დიდი სხვაობა გამოწვეული იმ ფაქტით რომ მიწის ნაკვეთები რომლებიც განთავსებულია ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ ზონაში გამოყოფილი იყო როგორც საზაფხულო კოტეჯები და მრავლესობა მათი მესაკუთრებისა ცხოვრობს თბილისში. იხილეთ ცხრილი 8.

45. ადგილობრივი მოსახლეობის ძირითად ნაწილს წარმოადგენენ ქართველები. სხვა ეთნიკური ჯგუფები ტერიტორიაზე დასახლებული არიან მრავალი წლის განმავლობაში. არც ერთი ამ ეთნიკური ჯგუფების შენარჩუნება კულტურული და სოციალური განსაზღვრავს გამოეყოს ზომიერ საქართველოს საზოგადოების იარაღი ADB განმარტება მკვიდრი მოსახლეობის. მათ აქვთ სრული და თანაბარი ხელმისაწვდომობა ინსტიტუტები და ეკონომიკურ შესაძლებლობებს, როგორც დანარჩენ მოსახლეობას და ცოცხალი და საკუთარი აქტივების პროექტის ზემოქმედების. ამ მონაცემებზე დაყრდნობით, შეიძლება დავასკვნათ, რომ პროექტი არ გამოიწვიოს ADB პოლიტიკა მკვიდრი მოსახლეობა.

ცხრილი 8. გამოკითხული პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების ეთნიკურობა

ოჯახისუფროსის ეთნიკური წარმომავლობა	ჯამი	
	რაოდ.	პროცენტი

ქართველი	36	92.3
აზერბაიჯანელი	2	5.1
რუსი	1	2.6
ჯამი	39	100.0

3.6 ოჯახის შემოსავალი დასაკუთრება

46. ყველა 39 ზეგავლენის ქვეშ მყოფ ოჯახს გააჩნია შემოსავალი, მათგან 9 ოჯახს (23.1%) გააჩნია შემოსავლის ერთი წყარო, 20 ოჯახს (51.3%) გააჩნიათ შემოსავლის ორი წყარო და 10 ოჯახს (25.6%) აქვს შემოსავლის სამი წყარო. იმ 9 ზეგავლენის ქვეშ მყოფი ოჯახიდან რომელთაც გააჩნიათ შემოსავლის მხოლოდ ერთი წყარო ორი მათგანი მარტოხელა პენსიონერია. მაქსიმალური დაფიქსირებული შემოსავალი თვიური 33000 ლარია (ორი ოჯახი), ხოლო მინიმალური 150 ლარი. დეტალური ინფორმაცია ოჯახების შემოსავლების თაობაზე მოცემულია ცხრილში 9.

ცხრილი 9. შემოშავლის ძირითადი წყარო

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების	ოჯახების რაოდ.	%
დღიური სამუშაო	14	35.9
პენსია	20	29.0
მუდმივად დასაქმებული კერძო სექტორში	31	79.5
მუდმივად დასაქმებული სახელმწიფო სექტორში	6	15.5
ბიზნესი	8	20.5
სოფლის მეურნეობა	0	0

47. როგორც გამოკვლევებმა ცხადყო ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების თვიური შემოსავალი უფრო მაღალია ვიდრე რეგიონში საშუალო თვიური შემოსავალი. ეს გამომდინარეობს იმ ფაქტიდან რომ 80 % ზემოქმედებული პირებისა ცხოვრობს თბილისში სადაც ძირითადი რესურსები ქვეყნისა არის აკუმულირებული. ცხრილ 10 -ზე უზრუნველყოფილია ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების დეტალური საცხოვრებელი ადგილების შესახებ ინფორმაცია (მონაცემები საცხოვრებელი ადგილის შესახებ მოიცავს როგორც გამოკითხულებს ასევე არა გამოკითხულ შინამეურნეებს).

ცხრილი 10. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების საცხოვრებელი ადგილები

ქააქი	რაოდ.	%
თბილისი	40	78.4
უსთავი	4	7.8
გარდაბანი	4	7.8
ზუგდიდი	2	4.0
წალენჯიხა	1	2.1
სულ	51	100

48. ზოგადი ინფორმაცია რომელიც უკავშირდება შინამეურნეების ყოველთვიურ შემოსავალს მოცემულია ცხრილ 11-ზე.

ცხრილი 11 გამოკვლეულ შინამეურნეთა თვიული შემოსავალი (თითოეულ წევრზე)

შემოსაველი (ლარი)	ოჯახების რაოდ.	%
500 დანაკლები	6	15.4
500–1000	13	33.3
1000–2000	14	35.9
2000–10000	4	10.3
10000 დამეტი	2	5.1
ჯამი	39	100.0

59. ცხრილი 12 ასახავს შინამეურნეების მინიმალურ მაქსიმალურ და საშუალო შემოსავლებსა და დანახარჯებს.

ცხრილი 12 შინამეურნეობების შემოსავლები და დანახარჯები

	შემოსაველი (ლარი თვეში)	გასავალი (ლარი თვეში)
მინიმალური	150	150
მაქსიმალური	33.000	2.500
საშუალო	2.214	518
მედიანა	360	360

50. როგორც ჩანს საშუალო ყოველთვიური შემოსავალი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების რამდენჯერმე უფრო მაღალია ვიდრე ქვეყნის მსგავსი ინდიკატორი. ეს გამოწვეულია შემდეგი მიზეზებით: ერთ ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთს ყავს 2 მესაკუთრე (მამა და შვილი) რომლებიც ერთ ერთი უმსხვილესი კომპანიის დამფუძნებლები არიან საქართველოში თითოეულის წლიური შემოსავალი არია 400.00 ლარი რაც დაახლოებით 33.000 ლარის ტოლფასია თვეში, შედეგად ორი პირის შემოსავალი უფრო მაღალია ვიდრე 37 ზემოქმედების ქვეშ მყოფ გამოკითხულ პირთა შემოსავლების ჯამური რაოდენობა. ამის შედეგად კი ყოველთვიური საშუალო მაჩვენებელი არის მაღალი. თუ არ ჩავთვლით აღნიშნულ ორ ოჯახის შემოსავალს დანარჩენი 37 ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახების საშუალო თვიური შემოსავალი 550 ლარის ტოლია, 490 ლარი საშუალო თვიური გასავალით (რაც ახლოსაა საქართველოში სტატისტიკით დაფიქსირებულ საშუალო თვიურ შემოსავალთან რომელის 600 ლარის ტოლია, საშემოსავლოს გადახდის შემდეგ). როგორც ავღნიშნეთ მუნიციპალიტეტში შემოსავალი 5 სულიანი ოჯახისათვის, რომელიც გამოანგარიშებულია საქართველოს სტატისტიკის ინსტიტუტის მიერ თვეში შეადგენს 318.9 ლარს (2015 წლის თებერვლის მონაცემებით), წარმოდგენილი განსახლების გეგმაში გამოყენებულია წარმოდგენილი თანხის დამრგვალებული ვარიანტი - 319 ლარი.

51. და ბოლოს, საყოფაცხოვრებო ნივთების და მანქანის ფლობა (ცხრილი 13) ადასტურებს, რომ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მოსახლეობა ზოგადად შეესაბამება ქვეყანაში არსებულ საშუალო მნიშვნელობებს. მაგალითად, საქართველოში მანქანის ფლობის საშუალო მონაცემი (მსოფლიო ბანკის 2010 წლის მონაცემებით) შეადგენს 130 მანქანას ყოველ 1,000 მცხოვრებზე, ეს ნიშნავს რომ ოჯახების დაახლოებით 60% აქვს მანქანა.

ცხრილი 13. საყოფაცხოვრებო ნივთების და მანქანის ფლობა

	ფლობს (%)	არ ფლობს (%)
მაცივარი	100%	0%
სარეცხი მანქანა	100%	0%
ავტომობილი	59%	41%
მოტოციკლი	2.5%	97.5%
ველოსიპედი	7.6%	92.4%
გაზქურა	97.4%	2.6%
გათბობის სისტემა	10.3%	89.7%
კონდიციონერი	10.3%	89.7%

3.7 საცხოვრებელი პირობები

52. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების უმრავლესობა – 31(79.5%) საკუთარ კერძო სახლებშიც ხოვრობს, ამათგან 8 (20.5%) ოჯახი საკუთარ სახლში ცხოვრობს, რომელთაგანაც ერთი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირი 2.6% ფლობს ერთ სართულიან სახლს, 6 პირი 15.3% ფლობს ორ სართულიან სახლს ხოლო დანარჩენები კი 2.6% ფლობენ სამ სართულიან სახლებს.

53. 100% (39 შინამეურნე) აქვს ცენტრალურ წყლმომარაგება და კანალიზაციის სისტემა. ყველა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირს ასევე მიეწოდება ელექტრო ენერგია.

54. ძრითადი საზოგადო ინფრასტრუქტურა (მათ შორის საგანმანათლებლო და სამედიცინო ინსტიტუციები) განთავსებულია ზემოქმედებული მიწებიდან 5-8 კმ მოშორებით. ამავე დროს უნდა აღინიშნოს რომ კერძო მიწების მესაკუთრეები არ ცხოვრობენ ამ ადგილას და მხოლოდ დრო და დრო მოინახულებენ, შედეგად აუცილებელი სოციალური ინფრასტრუქტურის არ არსებობა არ წარმოადგენს პრობლემურ საკითხს ამ ზემოქმედებული პირებისათვის. უნდა ხაზი გაესვას იმ ფაქტს რომ წყალი და გაზმომარაგება შენარჩუნებული და უზრუნველყოფილი იქნება მიმდინარე პროექტის ფარგლებში.

⁵http://www.geostat.ge/index.php?action=page&p_id=179&lang=eng

თავი 4.სამართლებრივი და პოლიტიკური ფონი

55. წინამდებარე LARP ეფუძნება მიწის შესყიდვის შესახებ საქართველოში არსებულ სამართლებრივ ჩარჩოს და ADB-ის უსაფრთხოების პოლიტიკასა და პროცედურებს (2009), აგრეთვე 2010 წლის აპრილში მომზადებულ *მიწისშესყიდვისა და განსახლების ჩარჩოგეგმას*. ეს პოლიტიკა, მიწის შესყიდვის პროცესები, უფლებების მინიჭება და კომპენსაციის უფლება, ასევე განსახლების სხვა უფლებების მინიჭება მომდევნო ნაწილშია აღწერილი.

4.1 საქართველოს კანონმდებლობა

56. ამ ქვეთავში მოყვანილია მოკლე მიმოხილვა საქართველოს ნორმატიული და საკანონმდებლო აქტებისა, რომლებიც არეგულირებს მიწის შესყიდვასა და განსახლებას, სახელმწიფო საკუთრების უფლებების მოპოვებას კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფო საჭიროებისთვის, აგრეთვე გზის მშენებლობასთან დაკავშირებულ სოციალურ საკითხებს:

- საქართველოს კონსტიტუცია, 1995
- საქართველოს კანონი საავტომობილო გზების შესახებ, 1994
- საქართველოს ორგანული კანონი, ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი, 2014
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 1997
- საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, 2007
- საქართველოს კანონი ნოტარიატის შესახებ, 2009
- საქართველოს კანონი სახელმწიფო ქონების შესახებ, 2010
- საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე საკუთრების უფლების შესახებ, 1996
- საქართველოს კანონი ქონების ლეგალიზაციის შესახებ, 2007
- საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ, 2008
- საქართველოს კანონი ფიზიკური ან იურიდიული პირების საკუთრებაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, 2007
- საქართველოს კანონი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესების შესახებ, 1999
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, 1997
- საქართველოს კანონი სოციალური დახმარების შესახებ, 2006
- საქართველოს კანონი შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა სოციალური დაცვის შესახებ, 1995
- კანონი საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა შესახებ, 2014

57. **საქართველოს კონსტიტუცია.** კონსტიტუციაში განსაზღვრულია კერძო საკუთრების არსი, ხელშეუხებლობის პრეზუმაცია. იგი არეგულირებს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიწის და უძრავი ქონების ჩამორთმევის დაკომპენსაციის საკითხებს. კონსტიტუციის 21 მუხლის თანახმად, „საკუთრება დამემკვიდრეობის უფლებათა ერთობლიობაა და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შემენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება“. კონსტიტუციის 21.3 მუხლით საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია მხოლოდ კანონით პირდაპირ დადგენილ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას და მხოლოდ სათანადო ანაზღაურებით.

58. საქართველოს კონსტიტუცია ასევე ადგენს გზის მშენებლობასთან დაკავშირებული განსახლების ღონისძიებების მარეგულირებელ საკანონმდებლობაზე. აქ იგულისხმება სახელმწიფოს ქმედებები აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიწის ჩამორთმევა, ანუ ჩამორთმევის უფლების გამოყენება (ემინენტ დომინი), ასევე ინფორმაციის გაცემა და საჯარო კონსულტაციები, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და მიწის შესყიდვისა და მოსახლეობის განსახლებასთან დაკავშირებული პრეტენზიების განხილვა. ეს რეგულაციები ადგენს კერძო მესაკუთრეებისგან გზის მშენებლობის ნებართვის მიღების პროცედურებს.

59. გზის მშენებლობის და რეაბილიტაციის პროცესში ყურადღება უნდა გამახვილდეს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვაზე და გაფრთხილება ზემოთი დაზიანების და მდგომარეობის გაუარესების პრევენციის მიზნით. კონსტიტუციის 34 მუხლის თანახმად, საქართველოს ყოველი მოქალაქე ვალდებულია ზრუნავდეს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა-შენარჩუნებაზე. კულტურულ მემკვიდრეობას სახელმწიფო იცავს კანონით“.

60. კონსტიტუციის თანახმად ყველას აქვს უფლება ცხოვრობდეს ჯანმრთელობისათვის უვნებელ გარემოში, სარგებლობდეს ბუნებრივი და კულტურული გარემოთი. ყველა ვალდებულია გაუფრთხილდეს ბუნებრივ და კულტურულ გარემოს. სახელმწიფო უზრუნველყოფს გარემოს დაცვასა და რაციონალურ ბუნებათსარგებლობას. ადამიანს უფლება აქვს მიიღოს სრული, ობიექტური და დროული ინფორმაცია მისი სამუშაო და საცხოვრებელი გარემოს მდგომარეობის შესახებ.

61. კონსტიტუციის 42-ე მუხლი მოქალაქეებს ანიჭებს სარჩელის უფლებას, კერძოდ, იცავს მათ და წახალისებს მიმართონ სასამართლოს თავიანთი უფლებებისა და თავისუფლების დასაცავად.

62. **საქართველოს კანონი საავტომობილო გზების შესახებ**, განსაზღვრავს გზების დაგზით სარგებლობის სტატუსს. კანონში გზები სამ კატეგორიად იყოფა—საერთაშორისო, შიდა სახელმწიფოებრივ დაადგილობრივ გზებად, ასევე განსაზღვრულია გასხვების ზოლი, რომელიც გზიდან 100 მეტრის მონაკვეთზე მდებარეობს. თუ მიწის ნაკვეთი გზიდან 100 მეტრის ფარგლებში მდებარეობს, სამშენებლო საქმიანობისთვის საჭიროა გზის მესაკუთრის ნებართვა. გზის მესაკუთრე ნიშნავს: საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტს, მუნიციპალურ ხელისუფლებას და სხვა მფლობელებს.

63. გზის სააგენტოებს და სხვა ორგანიზაციებს, რომლებიც გზებსა და გზა ტკეცილებს აშენებენ, ეძლევათ არსებული მიწები მუდმივ ან დროებით სარგებლობაში საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

64. **საქართველოს ორგანული კანონი. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი.** ეს კანონი განსაზღვრავს ადგილობრივი თვითმმართველობის განხორციელების სამართლებრივ საფუძვლებს, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების უფლებამოსილებებს, მათი შექმნისა და საქმიანობის წესებს, მათ ფინანსებსა და ქონებას, ურთიერთობებს მოქალაქეებთან, სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოებთან და საჯარო და კერძოსამართლის იურიდიულ პირებთან. ადგილობრივი თვითმმართველობა ხორციელდება მუნიციპალიტეტებში: თვითმმართველ ქალაქსა და თვითმმართველ თემში. კანონი ადგენს მუნიციპალური ქონების კატეგორიებს, შექმნის გზებს დაქონებრივ უფლებებს (გარდა ბუნებრივი რესურსებისა, რადგან მათი გამოყენება, ფლობა და მართვა რეგულირდება

საქართველოს კანონმდებლობით), ასევე მუნიციპალური ქონების პრივატიზების საკითხებს.

65. მუნიციპალიტეტს აქვს საკუთარი ქონება, რომელიც შეიძლება შეიცავდეს არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს, სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწებს (შენობებით ან შენობების გარეშე), ასევე წილებს და აქციებს. მუნიციპალიტეტის ქონება იყოფა ორ კატეგორიად: ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება და დამატებითი ქონება. ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გამოიყენება შეიძლება მხოლოდ საჯარო ფუნქციური მიზნებისთვის მუნიციპალიტეტის მიერ და მოვალეობების შესასრულებლად. ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება განუყოფელია, გარდაგამონაკლისი შემთხვევებისა. დამატებითი ქონება განუყოფელია. თუ ეს აუცილებელია მუნიციპალიტეტის საკუთრება შეიძლება უსასყიდლოდ გადაეცეს სახელმწიფოს.

66. **საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.** არეგულირებს კერძო სამოქალაქო ურთიერთობებს დაადგენს საკუთრების უფლებებს, ვალდებულებით სამართალს, საოჯახო სამართალს და მემკვიდრეობის წესს. საკუთრების სამართლის ნაწილისთვის რელევანტური სამოქალაქო კოდექსის დებულებები, სადაც განხილულია საკუთრების, სამშენებლო და სერვიტუტის უფლებები, და პროექტთან უშალოდ დაკავშირებული სხვა სახის უფლებები ქვემოთ არის განხილული.

- **საკუთრების უფლება.** საკუთრების უფლება ბენეფიციარს ანიჭებს უფლებს თავისუფლად ფლობდეს დასარგებლობდეს ქონებით. საკუთრების უფლება შეიძლება შეიზღუდოს კანონმდებლობით ან სხვა შეთანხმების საფუძველზე. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მიწის მესაკუთრეს ანიჭებს არაპირდაპირ უფლებას განახორციელოს სამშენებლო საქმიანობა, თუ იგი არ არის შეზღუდული რაიმე ხელშეკრულებით ან კანონით.
- **აღნაგობის უფლება.** მესაკუთრეს შეუძლია მიწის ნაკვეთი სხვა პირს გადასცეს დროებით სარგებლობაში (არაუმეტეს 59 წელის ვადით) საფასურის სანაცვლოდ ან უფასოდ. მიმღები იძენს უფლებას ააშენოს შენობა/კონსტრუქცია მიწის ნაკვეთზე ან მის ქვეშ, ასევე, ამოუფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვნის, გაქირავების უფლებას. აღნაგობის უფლება შეიძლება გავრცელდეს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც არ არის აუცილებელი აღნაგობისათვის, მაგრამ იძლევა ნაგებობით უკეთ სარგებლობის შესაძლებლობას მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე. აღნაგობის უფლების შეწყვეტა შესაძლებელია მიწის მესაკუთრის თანხმობით.
- **აუცილებელი გასხვისების ზოლი.** ასევე შეიძლება „აუცილებელი გასხვისების ზოლის უფლების“ გამოყენება, როგორც ექსპროპრიაციის სამართლებრივი ალტერნატივა, რომელიც რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (მუხლი 180). სამოქალაქო კოდექსის თანახმად აუცილებელი გზის უფლება გამოყენება შეიძლება თუ, თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან“. მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება „ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად“ აუცილებელი გზის გასხვისების უფლების“ მინიჭება რაიონული სასამართლო პრეროგატივაა „მეზობლის“ განცხადების საფუძველზე, რომელშიც ამის აუცილებლობა დასაბუთებული იქნება. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია მხარეთა შეთანხმებით, ან სასამართლოს გადაწყვეტილებით.

„აუცილებელი გასხვისების უფლების“ მიზანია უფლება მისცეს მიწის მესაკუთრეს მიიღოს გზის უფლება მეზობელი მიწის ნაკვეთზე კომუნალური ნაგებობების ასაგებად მისი მიწის ნაკვეთის მიზნებისთვის. მისი გამოყენება შეიძლება როდესაც მხარეთა შეთანხმება ვერ მიიღწევა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის მესაკუთრის უარის ან არა რსებობის გამო.

სერვიტუტი. სერვიტუტის უფლება ადგენს მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების ლიმიტებს სხვა მიწის ნაკვეთის, ან ქონების მფლობელის (ბენეფიციარი) სასარგებლოდ. ბენეფიციარს ენიჭება მიწით სარგებლობის უფლება გარკვეული პირობებით შეზღუდვების მქონე მიწის ნაკვეთზე და/ან ეზღუდება კონკრეტული აქტივობები ანუ კრძალება მიწის მფლობელს ამ მიწასთან მიმართებაში არსებული მნიშვნელოვანი უფლებები. თუმცა ამ პროექტისთვის, ნებისმიერი უფლება (მათ შორის საკუთრების, აღნაგობის, აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის), უფლების გადაცემის პირობები და ვადები თითოეული მიწის ნაკვეთის მიმართ უნდა განისაზღვროს დადგენილი წესების დაცვით რეგისტრირებული შეთანხმების საფუძველზე მიწის მესაკუთრესა და აღნაგობის უფლების მქონე მხარეს შორის.

67. **საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის შესახებ.** საქართველოს კონსტიტუციასთან ერთად, რომელიც ადასტურებს სახელმწიფოს ვალდებულებას, დაიცვას კულტურული მემკვიდრეობა, და რომელიც ასევე მოითხოვს თითოეული მოქალაქისაგან, იზრუნოს, დაიცვას და შეინახოს კულტურული მემკვიდრეობა, საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის შესახებ განსაზღვრავს საკანონმდებლო საფუძვლებს საქართველოში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის მიზნით.

68. კანონის თანახმად, კულტურული მემკვიდრეობის სახელმწიფო დაცვა ხორციელდება საქართველო სკულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების, ასევე, სხვა სახელმწიფო ინსტიტუტებისა და კერძო სამართლის საჯარო და იურიდიული პირების მიერ. მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ სახელმწიფო და თვითმმართველობის ორგანოები ახორციელებენ თავიანთ უფლებამოსილებებს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სფეროში, სახელმწიფოსა და საქართველოს მართლმადიდებელ ეკლესიას შორის დადებული კონსტიტუციონალური ხელშეკრულების შესაბამისად. საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტრო უზრუნველყოფს ზოგად კოორდინაციას და მართავს ამ სექტორში მიმდინარე საქმიანობას.

69. რაც შეეხება საკუთრების უფლებებს, კანონი განსაზღვრავს რიგ დიფერენციაციებს. სახელდობრ, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემთხვევაში-რომელიც განთავსებულია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ძეგლთა ზონაში, და მიჩნეულია, როგორც კულტურული ღირებულება, ან განთავსებულია არქეოლოგიურად დაცული ტერიტორიის ფარგლებში-საკუთრებისა და გამოყენების უფლებით, კანონი ითვალისწინებს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს ხელშეკრულებას, ზემოთ განსაზღვრულის დაცვისა და მოვლის რეგულაციებისა და პირობების გათვალისწინებით. მეორე მხრივ, კანონი პირდაპირ ზღუდავს კერძო მფლობელობაში არსებულ ძეგლთა გასხვისებას, რომლებიც შესაძლოა გასხვისდეს მხოლოდ საკუთრებისა და გამოყენების უფლების ფარგლებში, ასევე, მოვლისა და

დაცვის რეგულაციებისა და ვადების გათვალისწინებით.

70. **საქართველოს კანონი ნოტარიატის შესახებ.** აღნიშნული კანონი განსაზღვრავს სანოტარო საქმიანობის ტიპებს და მათი განხორციელების წესებს. კანონი ასევე განსაზღვრავს, თუ რომელ დაწესებულებებსა და უფლებამოსილ პირებს, გარდა ნოტარიუსებისა, გააჩნიათ უფლება, წარმართონ სანოტარო საქმიანობა საქართველოს ტერიტორიაზე და მის ფარგლებს გარეთ. კანონის 42-ემუხლის შესაბამისად, ადგილობრივ თვითმმართველობებს გააჩნიათ უფლება, განახორციელონ სანოტარო საქმიანობა, რომელიც დაკავშირებულია მემკვიდრეობასთან, ასლის ორიგინალ დოკუმენტთან მიმართებაში სიზუსტის დამოწმებასთან, ფაქტის დადასტურებასთან, რომ მოქალაქე ცოცხალია, მოქალაქის კონკრეტული ადგილმდებარეობის ფაქტის დადასტურებასთან. სოფლის მოსახლეობაში შირად მიმართავს ადგილობრივ თვითმმართველობებს გარკვეული სანოტარო მომსახურების მიღებისმიზნით; განსაკუთრებით, როდესაც საჭიროა პირისან დოკუმენტის იდენტიფიცირება, ან მაშინ, როდესაც სანოტარო მომსახურება საჭიროა ოჯახის გარდაცვლილი უფროსის ჩასანაცვლებლად ოჯახის სხვა წევრით. ეს წესი ხშირად გამოიყენება მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის პროცესში, როდესაც, როგორცმიწის ნაკვეთის მფლობელი, ოჯახის სხვა წევრი რეგისტრირებულია გარდაცვლილი წევრის ნაცვლად. საქართველოს საკონსულოები წარმომადგენლები (კონსულები), ასევე, საკონსულოების სხვა თანამდებობის პირები უფლებამოსილი არიან, წარმართონ სანოტარო საქმიანობა საქართველოს სახელმწიფოს სახელით ქვეყნის ტერიტორიის ფარგლებს გარეთ (მუხლი43). საზღვარგარეთ მყოფმოქალაქეებს შეუძლიათ მიმართონ მათი ლოკაციის ქვეყანაში არსებულ საქართველოს საკონსულოს.

71. **საქართველოს კანონი სახელმწიფო ქონების შესახებ.** ეს კანონი არეგულირებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან და გამოყენების გადაცემასთან დაკავშირებულ საკითხებს. ეს კანონი არ ეხება სახელმწიფო ქონებას, რომელიც მოიცავს საქართველოს ავტონომიური რესპუბლიკებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობებისა და საჯარო იურიდიული პირების მფლობელობაში გადაცემული ქონების რეკონსტრუქციის, შეკეთებისა და დანგრევის შემდეგ დარჩენილ სასარგებლო მასალებს. კანონი მოიცავს ქონებას, რომელიც არ შეიძლება გაიყიდოს, მაგალითად: წყლის რესურსები, ტერიტორიული წყლები, კონტინენტური შელფი, სახელმწიფო ტყის ფონდი (გარდა ტყეში განთავსებული დასახლებული არეალებისა), საჰაერო სივრცე, სახელმწიფო რეზერვები, ეროვნული პარკი, ბუნებრივი მონუმენტები, საქართველოს მთავრობის მიერ დადგენილი რეკრეაციული ზონები და/ან განსაზღვრული სპეციფიური სამშენებლო არეალები; ისტორიული, კულტურული დამხატვრული ღირებულების ობიექტები, კულტურისა და ხელოვნების ობიექტები, ასევე, მიწები, რომლებზეც განთავსებულია ზემოთხსენებული ობიექტები, სამოვრები (2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით აღებული სამოვრების გარდა), პირუტყვისათვის განკუთვნილი ბილიკები, წყალმომარაგების ობიექტების სანიტარიული დაცვის ზონის პირველი მონაკვეთი (მაქსიმალური დაცვის ზონა). კანონი სახელმწიფო ქონების შესახებ აყალიბებს სახელმწიფო ქონებისა და პრივატიზაციის საკუთრების გადაცემის წესებს.ის ასევე განსაზღვრავს სახელმწიფო ხელისუფლებისა დაადგილობრივი თვითმმართველობის კომპეტენციებს პრივატიზაციის პროცესში.

72. საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო მიწების საკუთრების უფლების შესახებ. მოქმედი კანონი სრულიად განსხვავდება 1996 წელს მიღებული კანონის თავდაპირველი ვერსიისაგან. ამ კანონში სხვადასხვა დროს (მათ შორის ის ცვლილებები, რომელიც შევიდა N389 კანონის საფუძველზე, 2000 წლის 14 ივლისს) განხორციელებულმა ცვლილებებმა მნიშვნელოვნად შეცვალა მისი თავდაპირველი ფორმატი და შეძლებისდაგვარად გაამარტივა კანონით გათვალისწინებული პროცედურები. კანონის რეგულაციის სფერო ძირითადად ვრცელდება სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე. მუხლი 3.1 განსაზღვრავს, რომ "მიწის ნაკვეთი, საყოფაცხოვრებო შენობასთან ერთად ან მის გარეშე, რომელიც დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და გამოიყენება მეცხოველეობისათვის და ნარგავების გაშენებისათვის, მიჩნეულია, როგორც სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი "არსებული ოჯახური მეურნეობით და დამატებითი შენობა-ნაგებობებითან მათ გარეშე. კანონი ასევე ეხება ოჯახის თემის წევრის წილს საერთო სათიბი მდელოების, საძოვარი მიწების ან სატყეო არეალების, ასევე, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაწილის ფარგლებში, რომელიც შეიძლება წარმოადგენდეს" ცალკეული საკუთრების უფლების" საგანს (მუხლი 3.2).

73. კანონი განსაზღვრავს, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლება ენიჭება სახელმწიფოს, ფიზიკურ პირს, თემს (კომლი) და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დარეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, რომელიც ახორციელებს თავის საქმიანობას სოფლის მეურნეობის სექტორში. გარდა ამისა, კანონი ასაჯაროებს სოფლისა და თემის (კომლი) საკუთრებას სახელმწიფო მფლობელობაში არსებულ საძოვარ მიწებზე, თემის საკუთრების ფორმას მაღალმთიან რეგიონებში (მუხლი 4.3).

74. მუხლების 6 და 8-ის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულები სმიწის შესყიდვა დაშვებულია ორდინალური წესებისა და ზოგადი შეზღუდვების საფუძველზე. ორდინალური წესი ითვალისწინებს მიწის გასხვისებას რაიმე დაშვებებისა თუ სხვა შეზღუდვების გარეშე, ხოლო ზოგადი შეზღუდვები ითვალისწინებს მიწის გასხვისებას მხოლოდ ზიარი ქონების თანამესაკუთრის თანხმობის საფუძველზე.

75. საქართველოს კანონი ქონების ლეგალიზაციის შესახებ ძირითადად ეხება კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწებს, რომლებიც არ არის დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ამ კანონის ძირითადი მიზანია, დამატებით შექმნას კერძო უფლებების დამცველი გარანტიები (კონსტიტუციის მუხლი 21, რომელიც გულისხმობს კერძო საკუთრების უფლებებს) და განავითაროს საერთაშორისო ხელშეკრულებები. მუხლი 2-ის შესაბამისად, სახელმწიფო სააგენტოები და ოფიციალური პირები უფლებამოსილი არიან უზრუნველყონ კერძო საკუთრების უფლებისა და იმუნიტეტის დაცვა. კანონის თანახმად, ქონების ლეგალიზაცია ნიშნავს ქონებაზე საკუთრების დამოწმებას, რომელიც შესაძლოა გასხვისდეს მხოლოდ მუხლი 21-ით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

76. კანონი ქონების ლეგალიზაციის შესახებ ეხება ნებისმიერ სახელმწიფო საკუთრებაში ან ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებულ ქონებას. ეს ეხება იმ ქონებებს, რომელთათვისაც განხორციელდა საკუთრების შესყიდვა ან ქონების შესყიდვის მიზეზს წარმოადგენ და სამართლებრივი აქტი ან გარიგება, 2007 წლის 22 ივლისამდე. ყველა სახელმწიფო სააგენტოს და ოფიციალურ პირს, კანონის იურისდიქციის ფარგლებში, ეკრძალება ქონების შესყიდვა ან კონტროლი, შესწავლა, შესრულება ნებისმიერი სხვა ფორმით. ქალაქის ადმინისტრაციული საზღვრების სარეგისტრაციო მოსაკრებელი მიწისერთ კვადრატულ მეტრზე შეადგენს 15 ლარს.

77. ქონების დაკანონება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, იუსტიციის სამინისტროს კონტროლის ქვეშ. ლეგალიზაციასთან დაკავშირებული პროცედურები რეგულირდება საჯარო რეესტრის შესახებ კანონით.

78. საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ, იუსტიციის სამინისტროს კონტროლს ქვეშ, არეგულირებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებებსა და მოვალეობებს ქონების რეგისტრაციის პროცესში, ასევე, ადგენს წესებს უძრავი დამოძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის. მუხლი 11 განსაზღვრავს, თუ რომელი ტიპის უფლება არის დარეგისტრირებული უძრავი ქონების რეესტრში. ამ მუხლის შესაბამისად, უძრავი ქონების უფლებების რეესტრი არეგისტრირებს ქონებას, ნაგებობას, უზუფრუქტს, სერვიტუტს, იპოთეკას, ქირავნობას, იჯარით გაცემას (ლიზინგი), ქვე-ლიზინგს, სესხებას, უფლებებს, რომელიც საჯაროსამართლის მიერ არის უზრუნველყოფილი გამოყენებისათვის. მუხლი 16-ის შესაბამისად, მოძრავი ქონება და ქონების არამატერიალური სიკეთე დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. ამ მუხლი სმესაბამისად, მოძრავი ქონება და ქონების არამატერიალური სიკეთე რეგისტრირდება როგორც გირაო (ფინანსური შენატანების გარდა), ლიზინგი, საბანკო გარანტია. კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ ასევე ადგენს კომპანიების რეგისტრაციისათვის საჭირო პროცედურებსა და პირობებს.

79. კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ არ არის სმეზღუდულიმ ხოლოდ რეგისტრაციის წესებით, მისი რეგულაციის სფერო ასევე მოიცავს მიწის რეგისტრაციასა დაცვლილებებს მიწათსარგებლობის წესებში, როგორიცაა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის სტატუსის (დანიშნულების) შეცვლა.

80. საქართველოს კანონი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის შესახებ. ამ კანონის მთავარ მიზანს წარმოადგენს მიწის ბაზრის განვითარების მხარდაჭერა და მთავრობის საკუთრებაში არსებული მიწების მართვა. ეს კანონი განსაზღვრავს კანონიერი საკუთრების საკითხებს და არალეგალურად დაკავებული მიწების საკუთრების უფლებების აღიარების ძირითად რეგულაციებსა და პირობებს. ის ასევე განსაზღვრავს ამ პროცესში ჩართული სახელმწიფო სააგენტოების უფლებებს.

81. კანონი ეხება კერძო და იურიდიული პირების საკუთრებაში არსებულ არალეგალურად დაკავებულ სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწებს. მუხლი 2 ადგენს მიწებს, რომლებზეც საკუთრების უფლებები შეიძლება იქნას აღიარებული. კერძოდ, ეს შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია სახლი ან სხვა რაიმე შენობა. კანონის მიერ კერძო საკუთრების აღიარება ხდება შენატანის განხორციელების შემდეგ, მაგრამ პირი შესაძლოა თავისუფალი იყოს გადასახადისაგან.

82. მიწა შეიძლება აღიარებულ იქნას, როგორც უფასო, მხოლოდ იმ შემთხვევაში როდესაც მიწა იმყოფება კანონიერ მფლობელობაში, მაგრამ წარსულში მთავრობის მიერ არ მომხდარა საკუთრების აღიარება; სხვა შემთხვევებში, მიწის საკუთრების აღიარება მოითხოვს შენატანის განხორციელებას. საკუთრების უფლება მიწებზე, რომლებიც ექვემდებარებიან ან არ ექვემდებარებიან გადახდას, დგინდება მუნიციპალიტეტებში შექმნილი კომისიების მიერ.

83. საქართველოს კანონი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ. არსებული კანონით განსაზღვრულია, რომ კომპენსაცია დაკარგული აქტივებისათვის, მიწის, შენობა-ნაგებობების, ხეებისა და ზრდის პროცესში მყოფი კულტურების ჩათვლით, უნდა გაიცეს მიმდინარე საბაზრო ფასების შესაბამისად,

ცვთისგარეშე. ის ასევე განსაზღვრავს იმ ზარალების ტიპებს, რომლებიც ექვემდებარებიან კომპენსაციას და მითითებულია, რომ ორივე - ფიზიკური აქტივების დაკარგვა და შემოსავლის დაკარგვა უნდა ანაზღაურდეს. შემოსავლის დაკარგვა, რომელიც გამოწვეულია მოსავლის დაკარგვისა და ბიზნესის დახურვის მიზეზით, უნდა ანაზღაურდეს სუფთა დანაკარგის დასაფარად.

84. საჯარო ინტერესების მიზნებისათვის მიწის შესყიდვა მშესაძლოა მოიცვას გასხვისების პროცედურებიც, ორფაზიანი პროცესის გავლით, როგორც ეს ქვემოთარის მოცემული:

- ფაზა 1: მოლაპარაკების გზით მიღწეული შეთანხმება მოითხოვება პირველ ფაზაში, პირველი კომპენსაციის წინადადებაზე დაყრდნობით, საბაზრო/ჩანაცვლების ღირებულებით.
- ფაზა 2: თუ შეთანხმება არ იქნება მიღწეული, მიწის შესყიდვის პროცესი შემდგომში გაგრძელდება სასამართლო ექსპროპრიაციის პროცესის გზით (განმახორციელებელი სააგენტო მიმართავს სასამართლოს, ექსპროპრიაციის განხორციელებისა და კომპენსაციის დაფიქსირების მიზნით).

85. ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრი გამოსცემს ექსპროპრიაციის განაცხადებს თითოეული ქონებაზე, რომელზეც შეთანხმება არ იქნა მიღწეული, განმახორციელებელი სააგენტოს მიერ შეტანილი დოკუმენტების საფუძველზე. განაცხადების საფუძველზე განმახორციელებელი სააგენტო მიმართავს სასამართლოს, რომელიც, პირველ ეტაპზე ამოწმებს, არის თუ არა განაცხადი გამართლებული საჯარო ინტერესით, მოხდა თუ არა შესაბამისი პროცედურების განხორციელება. ამ დადგენილების შემდგომ ხდება გასხვისების საქმის წარმოების (ექსპროპრიაციის) ფაქტის რატიფიცირება; სასამართლო, მეორე ეტაპზე, ნიშნავს ექსპერტს საკომპენსაციო თანხის შეფასების მიზნით.

86. ამ პროექტის შემთხვევაში მოქმედებს გასხვისების პრინციპი და ექსპროპრიაციის მცდელობას ექნება ადგილი იმ შემთხვევებში, როდესაც მშვიდობიანი შეთანხმება მიუღწეველია.

87. **საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.** საქართველოს საკანონმდებლო საბჭო განიხილავს ამ საქმეებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების შესაბამისად. პროცედურული კანონის მოთხოვნები ხორციელდება სასამართლო პროცესების დროს, ასევე, ცალკეული პროცედურული ქმედებების განხორციელებისას, ან სასამართლო გადაწყვეტილები საღსრულებისას.

88. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ასევე არეგულირებს იმ საქმეებს, სადაც მოპასუხის დადგენა შეუძლებელია. ეს შესაძლოა მნიშვნელოვანი იყოს პროექტისათვის იმ შემთხვევებში, როდესაც მიწის მესაკუთრე არ არის ნაპოვნი და, შესაბამისად მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის შესყიდვა ვერ ხერხდება სამართლებრივად მართებული ფორმით, ესე იგი, შეუძლებელია მიწის მესაკუთრესთან შესაბამისი ხელშეკრულების დადება ან მას არ შეუძლია სხვა ტიპის დოკუმენტის გაფორმება.

89. ზემოთ ჩამოთვლილი კანონები და რეგულაციები იძლევა შესაძლებლობას, მივმართოთ ორ მექანიზმს საკუთრების უფლებების კანონიერი მოპოვების მიზნით:

- აუცილებელი გზის გაყვანის უფლების მოპოვება, ექსპროპრიაციის გარეშე, შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის გზით (მოლაპარაკებების ან სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე), საქმიანობის დაწყებამდე პერიოდში;
- გზის გაყვანის აუცილებელი უფლების მოპოვება შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის გზით, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე.

90. ადეკვატური გამოყენების შემთხვევაში ზემოთ ჩამოთვლილ მექანიზმებს შეუძლია უზრუნველყოს ყველა მხარის კანონიერი ინტერესების შესაბამისად გათვალისწინება, ასევე, მოქმედი კანონმდებლობების შესაბამისი დაცვა.

91. **საქართველოს კანონი სოციალური დახმარების შესახებ.** კანონი არეგულირებს სოციალური სარგებელის მიღებასთან დაკავშირებულ საკითხებს, ასევე, განსაზღვრავს სოციალური დახმარების ტიპებს. ის ასევე განსაზღვრავს სოციალური დახმარების სფეროში (მუხლი 1) ადმინისტრაციული ორგანოების უფლებამოსილებებს. კანონი ეხება საქართველოში მუდმივად ლეგალურად მცხოვრებ სოციალურად დაუცველ პირებს. მუხლი 2 ადგენს სოციალურად დაუცველი პირების სიას: პირები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ მზრუნველობას, ღარიბი ოჯახები და უსახლკაროები.

92. მუხლი 4 განსაზღვრავს პირობებს, რომელიც განმარტავს სოციალური დახმარების ხასიათს და განსაზღვრავს იმ პირებს, რომელთაც უნდა მიიღონ დახმარება. ამ მუხლის შესაბამისად, სოციალური დახმარება შესაძლოა უზრუნველყოფილ იქნას ფულადი ან არა-ფულადი სარგებელის სახით იმ პირთათვის, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ მზრუნველობას, ღარიბი ოჯახებისათვის და უსახლკაროთათვის. ღარიბი ოჯახები შედგებიან პირების ან ხალხის ჯგუფისაგან, რომელთა სოციალურ-ეკონომიკური სტატუსი იმ მინიმალურ დონეზე დაბალია, ვიდრე ეს განსაზღვრულია საქართველოს მთავრობის მიერ. უსახლკარო პირს არ გააჩნია მუდმივი საცხოვრებელი ადგილი და ის არის დარეგისტრირებული ადგილობრივი ხელისუფლების მიერ, როგორც უსახლკარო. პირები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ მზრუნველობას, არიან ობლები და მშობელთა მზრუნველობას მოკლებული ბავშვები, შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირები, შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე მოზარდები, რომლებიც მოკლებულნი არიან ოჯახურ მზრუნველობას, მარჩენალდაკარგული პირები. კანონის თანახმად, შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირი არის პირი, რომელსაც მიენიჭა ამგვარი სტატუსი სამედიცინო სოციალური ექსპერტიზის შესახებ კანონის შესაბამისად. სოციალური დაცვის დაფინანსების წყაროები არის საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტი, ადგილობრივი თვითმმართველობების ერთეულების ბიუჯეტი, ბენეფიციარის ანმისი წარმომადგენლის მიერ გადახდილი თანხა და შენატანები (მუხლი 24).

93. **საქართველოს კანონი შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა სოციალური დაცვის შესახებ.** მუხლი 1-ის შესაბამისად, შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა სამართლებრივი სტატუსი საქართველოში რეგულირდება 1995 წლის 9 დეკემბრის გაერთიანებული ერების დეკლარაციით "შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა უფლებების" შესახებ, საქართველოს კონსტიტუციითა და წინამდებარე კანონით. შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირი არის პირი, რომელსაც გააჩნია ძლიერი ფიზიკური, გონებრივი, ინტელექტუალური ან მგრძნობელობითი დეფექტი, რამაც შესაძლოა ხელი შეუშალოს სხვადასხვა ურთიერთქმედებას, საზოგადოებრივ ცხოვრებაში სხვა პირებთან თანაბარ პირობებში (მუხლი 2) სრულ და ეფექტურ მონაწილეობას. მუხლი 8-ის შესაბამისად დაუშვებელია საგანმანათლებლო, კულტურული და სპორტული მიზნებისთვის განკუთვნილი შენობების, ასევე, შენობებისა და ნაგებობების ინფრასტრუქტურის მშენებლობა და რეკონსტრუქცია, თუ ეს ობიექტები არ აკმაყოფილებს შეზღუდული შესაძლებლობების და საჭიროებების მქონე ადამიანების საჭიროებებს.

94. მთავრობა უზრუნველყოფს აუცილებელ პირობებს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა განათლებისა და პროფესიონალური ტრენინგისათვის. შეზღუდული

შესაძლებლობის მქონე პირები სოციალურ მხარდაჭერას იღებენ ფონდებიდან, პენსიებიდან, სოციალური დახმარებიდან, ტექნიკური თუ სხვა საშუალებებიდან (მუხლი 24). სოციალური საპენსიო უზრუნველყოფა და დახმარებები შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის რეგულირდება საქართველოს კანონით საპენსიო უზრუნველყოფისა და დახმარებების შესახებ.

95. საქართველოს კანონი ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა-ლტოლვილთა-შესახებ. მუხლი 2-ის შესაბამისად, ლტოლვილის სტატუსი ენიჭებათ პირებს, რომლებიც წარმოადგენენ საქართველოს მოქალაქეებს ან მოქალაქეობის არმქონე პირებს, საქართველოს მოქალაქეობის სტატუსის გარეშე, რომლებიც იძულებულნი იყვნენ, დაეტოვებინათ თავიანთი მუდმივი საცხოვრებელი ადგილი ტერიტორიის ოკუპაციის, შეიარაღებული კონფლიქტის, საზოგადოებათაშორისი ძალადობის და/ან ადამიანთა უფლებების მასობრივი დარღვევის გამო, რამაც შეუქმნა საფრთხე ადამიანის, ან ადამიანის ოჯახის წევრთა სიცოცხლეს ან თავისუფლებას სხვა ქვეყნის ზემოქმედების გამო. დაუშვებელია ნებისმიერი სახის დისკრიმინაცია ლტოლვილთა მიმართ. ლტოლვილის სტატუსის მინიჭება ხდება საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მიერ (მუხლი 8). მუხლი 14-ის შესაბამისად, დევნილებს არ ასახლებენ მათი სამართლებრივ საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ადგილებიდან გარდა იმ შემთხვევებისა, რომელიც გათვალისწინებულია კანონით, როდესაც: (ა) გაფორმებულია წერილობითი დოკუმენტი ლტოლვილთან ფულადი ან არაფულადი კომპენსაციის თაობაზე, მისი მიწის ნაკვეთის ღირებულების შესაბამისად; (ბ) ლტოლვილს მიეცემა შესაბამისი საცხოვრებელი ადგილი, რომელიც არ გააუარესებს მისი ცხოვრების პირობებს; (გ) ადგილი აქვს ბუნებრივ ან სხვა სტიქიურ უბედურებას, რომელიც კომპენსირებული იქნება და რომელიც რეგულირდება ზოგადი წესით.

96. ყველა ლტოლვილს გააჩნია თავისი ოჯახის ერთიანობის შენარჩუნების უფლება. დაუშვებელია ლტოლვილი ოჯახების გაერთიანება ან დაყოფა მათი ნების გარეშე (მუხლი 13). ლტოლვილთა განსახლებას, რეგისტრაციასა და სხვა სოციალური საკითხების ორგანიზებას ახორციელებს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო (მუხლი 19).

ექსპროპრიაციისა და ლეგალიზაციის განხორციელების პირობები

97. ზემოთ ჩამოთვლილი კანონები და მარეგულირებელი ნორმები იძლევა საკუთრების უფლებების იურიდიული გამოყენების შემდეგი სამი მექანიზმის გამოყენების საშუალებას:

- (i) აუცილებელი გასხვისების უფლების გამოყენება ექსპროპრიაციის განხორციელების გარეშე ღონისძიებების დაწყებამდე შესაბამისი კომპენსაციების გადახდის გზით;
- (ii) ექსპროპრიაცია, რაც იძლევა მიწაზე და/ან აუცილებელ გზაზე მუდმივი უფლების მიღების შესაძლებლობას აუცილებელი საჭიროების შესახებ კანონის ან სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის საფუძველზე;
- (iii) კერძო ქონების ექსპროპრიაცია გადაუდებელი საზოგადოებრივი აუცილებლობისათვის, რაც იძლევა მიწაზე და/ან აუცილებელ გზაზე მუდმივი უფლების მიღების შესაძლებლობას ეროვნული უსაფრთხოების ან უბედური შემთხვევების თავიდან აცილების მიზნით. ექსპროპრიაცია უნდა განხორციელდეს ექსპროპრიაციაზე სახელმწიფოს მეთაურის განკარგულებისა და ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებზე შესაბამისი კომპენსაციების გაცემის საფუძველზე.

98. **ექსპროპრიაცია.** ექსპროპრიაციის გზით მიწის შესყიდვა ხანგრძლივ პროცედურებთან არის დაკავშირებული, ამასთან ამ პროცედურებში ადგილი აქვს გარკვეულ წინააღმდეგობებს. ამდენად მოცემული მიდგომა მხოლოდ ექსტრემალურ შემთხვევებში იქნება გამოყენებული, მაშინ როდესაც AP-ებსა და MDFG-ს შორის შეთანხმების მიღწევა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევებში პროექტი არ დაიკავებს საჭირო მიწის ნაკეთებს შემდეგი პროცედურების შესრულების გარეშე: (i) წამოწყებული სათანადო, კანონით განსაზღვრული სასამართლო პროცესი; (ii) მიღებულია სასამართლოს დადგენილება და დადგენილება მიეწოდა AP-ებს ;და (iii) კომპენსაციის/რეაბილიტაციის თანხები განთავსებულია ესქროუ ანგარიშზე.

99. აუცილებელი გზის მექანიზმის გამოყენება ნიშნავს MDFG-ის უფლებას მოითხოვოს აუცილებელი გზის გაყვანა სასამართლოსგან იმ კონკრეტულ შემთხვევებში, როდესაც მესაკუთრის ადგილმდებარეობა უცნობია ან/და აშუშლებელია პირის მოძიება, ან არსებობს რაიმე სახის ვალდებულებები, რაც ხელს უშლის მიწის შესყიდვის პროცესს.

100. სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 180-ის შესაბამისად, თუკი მიწა არ არის აუცილებელი საზოგადოებრივი გზების, ელექტრო ენერგიის, ნავთობის, გაზის და წყლის მოწოდების სისტემების სათანადო გამოყენებისათვის, მაშინ მესაკუთრეს აქვს უფლება მეზობელს (მეზობლებს) სთხოვოს მისი მიწის გამოყენება აუცილებელი კომუნიკაციების მშენებლობისთვის. ამ მეზობლებმა, რომელთა მიწაზეც გაივლის აუცილებელი გზები ან გაყვანილობა, უნდა მიიღონ შესაბამისი კომპენსაცია. ეს არის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი მექანიზმი, რომელიც არეგულირებს საჯარო ინფორმაციის იმ რესპონდენტამდე მიტანას, რომლის ადგილმდებარეობაც უცნობია.

101. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 78-ემუხლით, ამ შემთხვევაში, შეტყობინებ ასაჯაროდ გამოქვეყნდება. შეტყობინების გამოქვეყნებიდან 7 დღის გასვლის შემდეგ სასამართლოს შეტყობინება ითვლება ჩაბარებულად. ამ ტიპის ინფორმაციის გასაჯაროების შემდეგ, სასამართლოს გააჩნია მოცემული საქმის განხილვისა და გადაწყვეტილების მიღების იურიდიული უფლება. აუცილებელი გზის მექანიზმის გამოყენების შემთხვევაში, კომპენსაცია ჩაირიცხება ესქროუ ანგარიშზე. კომპენსაცია გადაერიცხება მიწის მესაკუთრეს მას შემდეგ, რაც მისი ადგილმდებარეობა გახდება ცნობილი ან მას შემდეგ, რაც პირი შეასრულებს მიწასთან დაკავშირებული რანზაქციის განხორციელებისთვის აუცილებელ ვალდებულებებს.

4.2 იძულებითი განსახლების მოთხოვნები აზიის განვითარების ბანკის SPS-ის შესაბამისად (2009)

102. იძულებითი განსახლების ADB-სპოლიტიკა ემყარება შემდეგ პრინციპებს:

- a. პროექტის ადრეული შესწავლა წარსული, მიმდინარე და მომავალი იძულებითი განსახლებების ზემოქმედებისა და რისკების იდენტიფიკაციის მიზნით. განსახლების დაგეგმვის მასშტაბების დადგენა გადაადგილებული პირების კვლევისა და/ან აღწერის გზით, რაც მოიცავს გენდერულ ანალიზს, რომელიც კონკრეტულად არის დაკავშირებული განსახლების ზემოქმედებასა და რისკებთან.
- b. AP-თან გონივრული ხასიათის კონსულტაციების ჩატარება, თემებისა და შესაბამისიარა-სამთავრობო ორგანიზაციების მასპინძლობა. ყველა AP-ისთვის მათი

⁷ აზიის განვითარების ბანკი. უზრუნველყოფის პოლიტიკის განაცხადი, 2009, მანილა.

უფლებებისა და განსახლების ვარიანტების შესახებ ინფორმაციის მიწოდება. განსახლების პროგრამების დაგეგმვის, განხორციელების, მონიტორინგისა და შეფასების პროცესებში მათი მონაწილეობის უზრუნველყოფა. სოციალურად დაუცველი ჯგუფების, განსაკუთრებით კი იმ სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ მყოფი, მიწის არმქონე, ხანში შესული პირების, ქალებისა და ბავშვების, მკვიდრი მოსახლეობის, მიწაზე იურიდიული საკუთრების უფლების არმქონე პირების საჭიროებებისადმი განსაკუთრებული ყურადღების გამოჩენა, დამათი კონსულტაციებში მონაწილეობის უზრუნველყოფა. საჩივრებზე რეაგირების მექანიზმების შექმნაზე მოქმედების ქვეშ მყოფი პირების პრობლემების მიღებისა და მათი გადაჭრის ხელშეწყობის მიზნით. AP-ების სოციალური და კულტურული ორგანიზაციების მხარდაჭერა. იმ შემთხვევაში, როდესაც განსახლების ზემოქმედება და რისკები რთული და მგრძნობიარე ხასიათისაა, კომპენსაციისა და განსახლების გადაწყვეტილებებს წინ უნდა უსწრებდეს სოციალური მომზადების ფაზა.

c. AP-ების საარსებო პირობების გაუმჯობესება და უკიდურეს შემთხვევაში აღდგენა შემდეგი გზებით: (i) მიწაზე დაფუძნებული განსახლების სტრატეგიები, როდესაც ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახების არსებობა მიწაზე დამყარებული ან ფულადი კომპენსაციები ჩანაცვლების ღირებულებით იმ მიწის შემთხვევაში, როდესაც მიწის დაკარგვა არ ახდენს საარსებო პირობების გაუარესებას; (ii) აქტივების სწრაფი ჩანაცვლება აქტივზე წვდომის იგივე ან უფრო მაღალი ხარისხით; (iii) სწრაფი კომპენსაცია ჩანაცვლების სრული ღირებულებით იმ აქტივების შემთხვევაში, რომელთა აღდგენა შეუძლებელია, და (iv) ასეთი შესაძლებლობის არსებობის შემთხვევაში, დამატებითი შემოსავლები და მომსახურებები სარგებლების განაწილების სქემების გამოყენებით.

d. ფიზიკურად და ეკონომიკურად ადგილნაცვალი პირებისათვის აუცილებელი დამხარების აღმოჩენა, შემდეგ ის ჩათვლით: (i) რელოკაციის შემთხვევაში რელოკაციის მიწაზე უზრუნველყოფილი უფლება, უკეთესი საცხოვრებელი პირობები (საცხოვრებელი ფართი) განსახლების ადგილებში დასაქმებასა და წარმოების შესაძლებლობებზე მსგავსი წვდომით; განსახლებული პირების მასპინძელ თემებში ეკონომიკური და სოციალური ინტეგრაცია, და პროექტის სარგებლების მასპინძელ თემებზე გავრცელება; (ii) გარდამავალი მხარდაჭერა დახმარება განვითარებაში, როგორცაა მიწის განვითარება, საკრედიტო საშუალებები, ტრეინინგი, ან/და საქმების შესაძლებლობები; და (iii) სამოქალაქო და საზოგადოებრივი მომსახურებები, საჭიროების და მიხედვით.

e. ადგილნაცვალი ღარიბი და სხვა სოციალურად დაუცველი ჯგუფების, ქალების ჩათვლით, ცხოვრების სტანდარტების გაუმჯობესება სულ მცირე ეროვნულ მინიმალურ სტანდარტებამდე. სოფლად, მიწაზე და რესურსებზე იურიდიული და ხელმისაწვდომი წვდომის უზრუნველყოფა; ქალაქად, მათი უზრუნველყოფა შესატყვისი შემოსავლის წყაროებით და ადეკვატურ საცხოვრებელ პირობებთან იურიდიული და ხელმისაწვდომი წვდომით.

f. პროცედურების გამჭვირვალე, თანმიმდევრული დამიუკერძოებელი ფორმით შემუშავება, თუ მიწის შესყიდვა ხორციელდება მოლაპარაკებებზე დამყარებული მორიგებით იმის უზრუნველსაყოფად, რომ გარიგებაში მონაწილე პირები შეინარჩუნებენ იგივე ან უკეთეს შემოსავალს და საარსებო პირობებს.

g. იმის უზრუნველყოფა, რომ მიწაზე საკუთრების უფლების ან აღირებული იურიდიული უფლებების არ მქონე AP-ები იღებენ დახმარებას განსახლების პროცესში და არა-მიწის ტიპის აქტივებზე კომპენსაციას.

h. განსახლების გეგმის მომზადება, რომელიც ითვალისწინებს ადგილნაცვალი

პირების უფლებებს, შემოსავლებისა და საარსებო პირობების აღდგენის სტრატეგიას, ინსტიტუციონალური ხასიათის ღონისძიებებს, მონიტორინგისა და ანგარიშების ფორმატს, ბიუჯეტს და დროში გაწერილ განხორციელების გრაფიკს.

- i. განსახლების გეგმის პროექტის დროული გამოქვეყნება (მოიცავს საკონსულტაციო პროცესის დოკუმენტაციას) პროექტის შეფასების განხორციელებამდე ხელმისაწვდომ ადგილას და ისეთი ფორმით და ენაზე (ენებზე), რომელიც გასაგებია ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებისათვის და სხვა დაინტერესებული პირებისათვის. განსახლების გეგმის საბოლოო ვარიანტის და მისი განახლებული ვარიანტის გაცნობა AP-ებისა და სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის.
- j. იძულებითი განსახლების შემუშავება და განხორციელება განვითარების პროექტის ან პროგრამის ფარგლებში. პროექტის ხარჯებსა დასარგებლებში განსახლების სრული ხარჯების წარმოდგენა. იმ პროექტის შემთხვევაში, რომელიც დაკავშირებულია იძულებითი განსახლების ზემოქმედებასთან, პროექტის იძულებითი განსახლების კომპონენტის ცალკე ოპერაციად განხორციელება.
- k. კომპენსაციებისა და სხვა განსახლებასთან დაკავშირებული თანხების ფიზიკური ან ეკონომიკური გადაადგილების განხორციელებამდე გადახდა. განსახლების გეგმის მკაცრი ზედამხედველობის ქვეშ განხორციელება პროექტის განხორციელების მთელი პროცესის განმავლობაში.
- l. განსახლების შედეგების, მათი გადაადგილებული პირების ცხოვრების სტანდარტებზე ზემოქმედების დაგანსახლების გეგმის მიზნების მიღწევის მონიტორინგი და შეფასება საწყისი პირობებისა და განსახლების მონიტორინგის შედეგების გათვალისწინებით. მონიტორინგი სანგარიშების გამოქვეყნება.

4.3 საქართველოს კანონებისა და რეგულაციების შედარება ADB-ს SPS-თან

103. საერთო ჯამში, საქართველოს კანონმდებლობა ზოგადად შესაბამისობაშია ADB SPS (2009) ძირითად დებულებებთან, თუმცა აღსანიშნავია რამდენიმე განსხვავება. ამ განსხვავებებიდან ყველაზე მნიშვნელოვანია შემდეგი: (1) საქართველოს კანონმდებლობის/ მარეგულირებელი ნორმების მიხედვით ხოლოდ ქონების ოფიციალურმა მფლობელებმა შეიძლება მიიღონ კომპენსაცია, ამასთან SPS (2009) მიუთითებს, რომ კომპენსაცია ვრცელდება როგორც ოფიციალურ საკუთრებაში არსებულ ზემოქმედების ქვეშ მყოფ აქტივებზე, ისე აქტივებზე, რომელზეც არ არსებობს იურიდიული საკუთრების უფლება, და (2) SPS-ი ხაზს უსვამს ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების (AP) და ოჯახების (AH) საარსებო პირობების ზოგად რეაბილიტაციას, რაც არ არის გათვალისწინებული ქართულ კანონმდებლობაში. ამასთან ერთად, ქართული კანონები არ ითვალისწინებს ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან ოფიციალური და ამომწურავი ხასიათის კონსულტაციების პროცესს, ასევე საქართველოს კანონმდებლობით არ მოითხოვება განსახლების დაგეგმვასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის მომზადება, წარდგენა და გამოქვეყნება.

104. ADB-ს უზრუნველყოფის პოლიტიკა იძულებით განსახლებაზე ავსებს საქართველოს კანონმდებლობას/მარეგულირებელ ნორმებს დამატებით იმ ოთხივე ნორმით, რომლებიც უკავშირდება (i) ყველა AP/AF-ის (იმ პირების ჩათვლით, რომელთაც არ გააჩნიათ იურიდიული / ოფიციალური უფლებები პროექტის მიერ შესყიდულ აქტივებზე) ეკონომიკურ რეაბილიტაციას; (ii) ბიზნესისა და შეოსავლების დანაკარგების ანაზღაურებას; (iii) სპეციალური ფულადი დახმარების გამოყოფას, რომლითა ციფარება AP/AH-ის ხარჯები განსახლების პროცესში ან იფარება მაღალი ხარისხის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ან სოციალურად დაუცველი AP/AF-ების სპეციალური საჭიროებები. ძირითადი განსხვავებები საქართველოს კანონმდებლობას/ მარეგულირებელ ნორმებსა და ADB პოლიტიკას შორის წარმოდგენილია ცხრილში 14.

ცხრილი 14 LAR-ზესაქართველოს კანონების/ მარეგულირებელი ნორმებისა და ADB-ს განსახლების პოლიტიკის შედარება

საქართველოს კანონები და მარეგულირებელი ნორმები	ADB SPS (2009)
კომპენსაცია მიწაზე მხოლოდ იურიდიული საკუთრების უფლების მქონე მიწის მესაკუთრეებისთვის. პრაქტიკაში, ლეგალიზებადი მიწის მესაკუთრეებიც იღებენ კომპენსაციას, მათთვის აუცილებელი საბუთების გაცემის შემდეგ.	საკუთრების უფლება არ უნდა იწვევდეს კომპენსაციის და/ან რეაბილიტაციის შეჩერებას. მიწაზე უფლების არმქონე მიწის მესაკუთრეებიც იღებენ რეაბილიტაციასთან დაკავშირებულ დახმარებას.
პროექტის მიერ გამოწვეული ზარალის/ ნგრევის კომპენსაციის გაცემა ხდება მხოლოდ რეგისტრირებულ სახლებზე/ შენობებზე.	პროექტის მიერ გამოწვეული ზარალის/ ნგრევის კომპენსაციის გაცემა ხდება ყველა შემოქმედების ქვეშ მყოფ სახლზე/ შენობაზე.
მოსავლის დანაკარგის კომპენსაციას იღებენ მხოლოდ რეგისტრირებული მიწის მესაკუთრეები.	მოსავლის დანაკარგის კომპენსაციას იღებს ყველა შესაბამისი AP-ი იმ მიწის მესაკუთრეების, საზიაროდ მიწის დამმუშავებელის, მეიჯარეების ჩათვლით, რომელთაც არ გააჩნია თუ ფლების დამამტკიცებელი საბუთი, რეგისტრაციითან რეგისტრაციის გარეშე.
მიწის შესყიდვის კომისია ერთადერთი წინასასამართლო საბოლოო ორგანოა, რომელიც უფლებამოსილია გადაჭრას დავები და საჩივრები შემოქმედების ქვეშ მყოფი აქტივების საკომპენსაციო აღრიცხვისა და შეფასების თაობაზე	უკმაყოფილება და საჩივრები არაფორმალური გზით კმაყოფილდება თემების მონაწილეობის გზით საჩივრების დაკმაყოფილების კომიტეტში, ადგილობრივ მმართველობებში, არასამთავრობო ორგანიზაციებში და/ან ადგილობრივ სათემო ორგანიზაციებში
LAR -თან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების განხილვა ხდება მხოლოდ მიწის მესაკუთრესა და მიწის შემსყიდველ ერთეულებს შორის.	შეფასებამდე AP-ი უნდა გაეცნოს ინფორმაციას პირობების, შემოქმედების ქვეშ მყოფი აქტივების ღირებულების, მისაღები თანხების ოდენობის, და კომპენსაციის/ ფინანსური დახმარების ზომის შესახებ.
არ არის გათვალისწინებული შემოსავლების/საარსებო პირობების რეაბილიტაცია, ფულადი დახმარება მაღალი ხარისხის შემოქმედების ქვეშ მყოფ და სოციალურად დაუცველ AP-ზე, ან განსახლების ხარჯების დაფარვა.	ADB-ს პოლიტიკა მოითხოვს შემოსავლების/ საარსებო პირობების რეაბილიტაციას, მნიშვნელოვანი ხასიათის დანაკარგების ანაზღაურებას, AP-ების მიერ რელოკაციის პროცესში გაწეული ხარჯების დაფარვას.

საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს საჯარო კონსულტაციების კონკრეტულ გეგმას/მოთხოვნას.	საჯარო კონსულტაციები და მონაწილეობა წარმოადგენს ADB-სპოლიტიკის განუყოფელ ნაწილს; ეს არის მუდმივი პროცესი, რომელიც ხორციელდება შემუშავების, მომზადების, განხორციელებისა და განხორციელების შემდგომ ეტაპებზე.
--	--

105. საქართველოს კანონმდებლობას/მაგულირებელ ნორმებსა და ADB-ს SPS-ს შორის (2009) არსებული განსვლების აღმოსაფხვრელად, MDFG-მ შეიმუშავა ყოვლისმომცველი LAR პროგრამა MDFG მთელი პროექტისთვის, რომელიც მოწონებული იქნა საქართველოს მთავრობის მიერ და უზრუნველყოფს ყველა დასახელების კომპენსაციას ჩანაცვლების ღირებულებით, არაოფიციალურად დასახელებული პირების რეაბილიტაციას, სუბსიდიებს ან ფულად დახმარებას იმ AF-ზე, რომელთაც შეიძლება მოუწიოთ ადგილმდებარეობის შეცვლა, განიცადონ ბიზნეს დანაკარგები ან განიცადონ მნიშვნელოვანი ხასიათის ზემოქმედება. წინამდებარე LARF-ი მომზადებულია წარსულში წარდგენილი და ოფიციალურად მოწონებული LARF-ის შესაბამისად

4.4 LARF პრინციპები და პროექტის ფარგლებში გავალისწინებული სარგებლები

106. მიწის შესყიდვასთან დაკავშირებული საქართველოს კანონებისა და უზრუნველყოფის პოლიტიკის დებულებების შესაბამისად (2009), LAR-ის შემთხვევაში გამოყენებული და პროექტის მიერ გათვალისწინებულია შემდეგი ძირითადი პრინციპები:

- ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები მიიღებენ დახმარებას მათი საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესებაში ან სულ მცირე პროექტის წინა მდგომარეობის აღდგენაში;
- განხორციელდება ინფორმაციის მიწოდება და კონსულტაციებს ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების LAR პროცესის შესახებ გათვითცნობიერების მიზნით და LAR-ის დაგეგმვის პროცესში მონაწილეობის მიღების უზრუნველსაყოფად;
- LARF-ის საბოლოო ვარიანტი გამოქვეყნდება საჯაროდ და მოკლე საინფორმაციო ფურცელი ქართულ ენაზე დაურიგდება ყველა AH-ს;
- შეიქმნება საჩივრებზე რეაგირების მექანიზმი;
- ოფიციალურად საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე კომპენსაცია ჩანაცვლების ღირებულებით მოხდება საქართველოს კანონისა და SPS-ის შესაბამისად;
- არარეგისტრირებულ AP-ები უზრუნველყოფილნი იქნებიან დახმარებით ქონების რეგისტრაციის პროცესში, თუ ამგვარი რეგისტრაცია დასაშვებია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;
- მიწის ნაკვეთის გამოუსადეგარ ნაწილზე შეიძლება მოხდეს კომპენსაციის გაცემა, მოცემული მოთხოვნის განმახორციელებელი ორგანიზაციისთვის წარდგენის და მოცემული მოთხოვნის განხილვის პირობებში;
- ფიზიკურად გადაადგილებული, სოციალურად დაუცველი და მძიმე ზემოქმედების ქვეშ მყოფი AH-ები უზრუნველყოფილნი იქნებიან კონკრეტული დახმარებით LARF- ში განსაზღვრული ალტერნატიული საცხოვრებელი ადგილის მიღების პრინციპების შესაბამისად;
- AH-ები კომპენსაციის თანხებს მიიღებენ ზემოქმედების მოხდენამდე (სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე);
- მოხდება LARF-ით განსაზღვრული საცხოვრებელი პირობების აღდგენის მიზნების განხორციელებისა და მიღწევის მონიტორინგი და მონიტორინგის შედეგების

გამოქვეყნება.

4.5 პოლიტიკის საფუძვლები და სარგებლები

4.5.1 კომპენსაციის მიღების უფლება

107. კომპენსაციის ან სულ მცირე რეაბილიტაციის საშუალებების მიღებაზე უფლებამოსილი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახები არიან:

- ყველა AH ი, რომელიც კარგავს მიწას, რომელზეც გააჩნია იურიდიული უფლებიან ლეგალიზებადი საკუთრების უფლება ან არ გააჩნია რეგისტრირებული საკუთრების უფლება;
- რეგისტრირებული ან არა-რეგისტრირებული მოიჯარეები;
- შენობების, ნათესების, ნარგავების ან მიწაზე განთავსებული სხვა ობიექტების მფლობელები; და
- AH-ები, რომლებიც კარგავენ ბიზნესს, შემოსავალს, და ხელფასებს.

108. კომპენსაციის მიღების უფლებამოსილება საბოლოო ვადით (2013 წლის 24 ივლისი) არის შეზღუდული. ის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახები, რომლებიც ზემოქმედების ქვეშ ტერიტორიაზე დასახლდებიან ზემოთხსენებული ვადის შემდეგ, ვერ მიიღებენ კომპენსაციას. თუმცა, მათ შენობა-ნაგებობების დაცლაზე დაშენობა-ნაგებობის დემონტაჟზე შეტყობინებას გაუგზავნიან პროექტის დაწყებამდე ამ ღონისძიებების განხორციელებისთვის საკმარისი ვადით ადრე. არ მოხდება შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალების ჩამორთმევადა ისინი არ გადაიხდიან ჯარიმას ან მათზე არანაირი სანქცია არ გავრცელდება.

109. ცხრილ 17-ში წარმოდგენილია მოცემული პროექტის ფარგლებში გასაცემი სარგებლების და კომპენსაციების მატრიცა:

ცხრილი 17: კომპენსაციის მატრიცა

დანაკარგის ტიპი	გამოყენება	AP-ს(ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი) განსაზღვრება	გამოყოფილი კომპენსაციის ტიპი
მიწა			
სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეუქცევადი დაკარგვა	AH კარგავს სასოფლო-სამეურნეო მიწას ზემოქმედების ხარისხის მიუხედავად	მესაკუთრე სრული რეგისტრაციით ლეგალიზებადი მესაკუთრე	ჩანაცვლების ხარჯის შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია. მოცემულ AP-ებს IA აღმოუჩენს დახმარებას ლეგალიზაციის პროცესში და ლეგალიზაციის შემდეგ ისინი მიიღებენ ჩანაცვლების ხარჯის შესაბამის ფულად კომპენსაციას.

		არაოფიციალური მოსახლე (AH-ეზირეგისტრაციის/შესაბამისი დოკუმენტაციის გარეშე და არა-ლეგალიზებული)	ერთჯერადი თვითრელოკაციის ფულადი დახმარება. რელოკაციის დახმარება არ არის დამოკიდებული ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახის წევრების რაოდენობაზე, მიწის მახასიათებლებზე და წარმოადგენს ფიქსირებულ თანხას ოჯახზე, რომელიც უტოლდება საარსებო მინიმუმის შემოსავალს, გადაანგარიშებულს ერთ წელზე ⁷ .
არა-სასოფლო-სამეურნეო მიწა	AH კარგავს კომერციულ/საცხოვრებელ მიწას	მესაკუთრესრული რეგისტრაციით	ჩანაცვლებითი ღირებულების შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია.
		ლეგალიზებული მესაკუთრე	მოხდება მოცემული AP-ების ლეგალიზაცია და ლეგალიზაციის შემდეგ ისინი მიიღებენ ჩანაცვლებითი ღირებულების შესაბამის ფულად
		დამქირავებელი/ მემკვიდრე	ქირის თანხა ფულად, რომელიც უტოლდება 3 თვის იჯარის ხარჯს, მუნიციპალიტეტების მიერ კატეგორიის მიწაზე დამტკიცებული მიწის საიჯარო გადასახადის შესაბამისად.
		არაოფიციალური მოსახლე (AH-ეზირეგისტრაციის/შესაბამისი დოკუმენტაციის გარეშე და არა-ლეგალიზებული).	ერთჯერადი თვით-რელოკაციის ფულადი დახმარება. რელოკაციის დახმარება არის დამოკიდებული ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახის წევრების რაოდენობაზე ან მიწის მახასიათებლებზე და წარმოადგენს ფიქსირებულ თანხას ოჯახზე, რომელიც უტოლდება საარსებო მინიმუმის შემოსავალს, გადაანგარიშებულს ერთ წელზე.
არა სიცოხლისუაზრანო/ „ობოლი“ მიწა	მიწაზე ზემოქმედება ნაწილობრივი ხასიათისაა, მაგრამ ზემოქმედების ხასიათის გამო მიწის დარჩენილი ნაწილი გამოუსადეგარია	მესაკუთრე სრული რეგისტრაციით ან ლეგალიზებული მესაკუთრე (ექვემდებარება ლეგალიზაციას)	მიწის მფლობელის მიერ მოთხოვნის MDFG-ში წარდგენის შემთხვევაში გამოუსადეგარი მიწის სანაცვლოდ შესაძლებელია სრული კომპენსაციის მიღება, თუკი მოთხოვნის განხილვისას დასტურდება, რომ მიწის დარჩენილი ნაწილის ეკონომიკური გამოყენება შეუძლებელია.
შენიშვნები დანაგებობი			
საცხოვრებელი და არა-საცხოვრებელი ტიპის ნაგებობები/ აქტივები		ყველა AH, იურიდიულად გაფორმებული საკუთრების/ რეგისტრაციის სტატუსის მიუხედავად (ლეგალიზებული და არაოფიციალურად დასახლებული ოჯახების ჩათვლით)	სრული ზემოქმედება: სრული ჩანაცვლების ხარჯის შე საბამისი ფულადი კომპენსაცია შენობის/ ნაგებობების დანაკარგზე ცვეთისა და ტრანზაქციის ხარჯების გარეშე. ნაწილობრივი ზემოქმედება: კომპენსაცია სარემონტო სამუშაოებზე.
კომუნალური ინფრასტრუქტურის/ საერთო სარგებლობაში მყოფი ქონებრივი რესურსების დაკარგვა			
საერთო სარგებლობის ქონებრივი რესურსების დანაკარგი	საერთო/ საჯარო აქტივები	თემი/ სახელმწიფო	დაკარგული ნაგებობის რეკონსტრუქცია თემთან კონსულტაციის პირობებში და ნაგებობის ფუნქციების აღდგენა.
შემოსავლისა და საარსებო პირობების დაკარგვა			

ნათესები	დაზიანებულია მოყვანილი ნათესები	ყველა AP-ი იურიდიული სტატუსის მიუხედავად (ლეგალიზებადი და არაოფიციალურად დასახლებული ოჯახების ჩათვლით)	ნათესების ფულადი კომპენსაცია საბაზრო განაკვეთით, მოსალოდნელი მოსავლის პირობებში გაყიდვების სრულ საბაზრო ღირებულებაზე გათვლით.
ხეები	დაზიანებული ხეები	ყველა AP-ი იურიდიული სტატუსის მიუხედავად (ლეგალიზებადი და არაოფიციალურად დასახლებული ოჯახების ჩათვლით)	ხეების ფულადი კომპენსაცია საბაზრო განაკვეთით, ხეების ტიპის, ასაკის და პროდუქტიულობის მაჩვენებლის საფუძველზე.
ბიზნესი/დასაქმება	ბიზნესის/ დასაქმების დაკარგვა	ყველა AP-ი იურიდიული სტატუსის მიუხედავად	მესაკუთრე (i). (შეუქცევადი ზემოქმედება)-1წლის სუფთა შემოსავლის ფულადი ანაზღაურება ;და განსახლების სამსახურის მიერ აღმოჩენილი ტექნიკური და ადმინისტრაციული დახმარება ბიზნესის შესაფერის შენობაში გადასვლის პროცესში. (ii) (დროებითი ზემოქმედება)-ბიზნესის ფუნქციონირების შეწყვეტის (თვეების) განმავლობაში მიღებული სუფთა შემოსავლის ფულადი ანაზღაურება. შემოსავლის დათვლა მოხდება საგადასახადო დეკლარაციის ან მისი არ არსებობის შემთხვევაში საარსებო მინიმუმის საფუძველზე. მუდმივი მუშა/ თანამშრომლები: (i) საარსებო მინიმუმის შემოსავლის 3 თვის ოდენობით დაკარგული ხელფასების ანაზღაურება; და (ii) ბიზნესის მფლობელის მიერ ბიზნესის რაც შეიძლება სწრაფ რელოკაციაში დახმარების აღმოჩენა(იხ.ზემოთ) და (iii) განსახლების სამსახურის მიერ აღმოჩენილი დახმარება საარსებო პირობების აღდგენის პროგრამებში ჩართვაში, როგორიცაა ბიზნეს ტრენინგები და მიკრო კრედიტები.
ფულადი დახმარებები			
დანაკარგის ტიპი	გამოყენება	AP-ს (ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი) განსაზღვრება	გამოყოფილი კომპენსაციის ტიპი

ძლიერი ზემოქმედება	>10% მიწაზე ზემოქმედება ფიზიკურად ადგილნაცვალ ოჯახები, იმ ბიზნესების მფლობელები, რომელთაც სამუდამოდ ან დროებით უნდა შეწყვიტონ საქმიანობა	ყველა ძლიერი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახი, არაოფიციალურად დასახლებული ოჯახების ჩათვლით	სასოფლო-სამეურნეო შემოსავალი: დამატებით ნათესების კომპენსაცია, რაც ფარავს 1 წლის განმავლობაში მიღებულ მოსავალს ზემოქმედების ქვეშ მყოფ მიწაზე. სხვა შემოსავალი: დამატებითი კომპენსაცია საარსებო მინიმუმის ტოლი შემოსავალი 3 თვეზე გათვლით.
რელოკაცია/ გადასვლა	ტრანსპორტის/გადასვლის ხარჯები	ყველა რელოკაციას დაქვემდებარებული AH-ი	დახმარების აღმოჩენა შესაფერისი საცხოვრებელი ადგილის მოძებნაში; 319 ლარის ოდენობის ფულადი დახმარება, რაც მოიცავს სატრანსპორტო ხარჯებს და საცხოვრებელ ხარჯებს 3 თვიანი გარდამავალი პერიოდისთვის.
სოციალურად დაუცველი პირების ფულადი დახმარება		სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ მყოფი AH-ები, ქალების მიერ მართული ოჯახები, შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირები, იძულებით გადაადგილებული პირები, მოხუცები	საარსებო მინიმუმის ტოლი შემოსავლის 3 თვიანი ოდენობის ფულადი დახმარება ადა პროექტთან დაკავშირებულ სამუშაოებზე აყვანისას პრიორიტეტის მინიჭება
მუნიციპალურ ან სხვა ტიპის სახლებში მცხოვრები იძულებით გადაადგილებული პირები	რელოკაციაში დახმარება	რეგისტრირებული იძულებით გადაადგილებული პირები	შესაბამის სახელმწიფო უწყებებთან, რომელთა პასუხისმგებლობა იძულებით გადაადგილებულ პირთა დახმარებას მოიცავს, თანამშრომლობით დახმარების აღმოჩენა შესაფერისი მუნიციპალური საცხოვრებელი ადგილის მოძებნაში.
სხვა დანაკარგები			
დროებითი ზემოქმედება მშენებლობის პერიოდში	გამოიყენებამ ზემოქმედებისთვის, რომელიც არ წარმოადგენს მშენებლობის კონტრაქტორის პასუხისმგებლობას, როგორიც არის, მაგალითად, დროებითი უმუშევრობა	ყველა AP-ი	დაპროექტებისას გამოყენებულია ზომები ყველა პროგნოზირებადი დროებითი ზემოქმედების თავიდან ასაცილებლად. კონკრეტული საჩივრების შემთხვევაში, ეს საჩივრები განხილული იქნება საჩივრების განხილვის მექანიზმის გამოყენებით; გამოყენებული იქნება წინამდებარე LARP-ის პროცედურები დაგანაკვეთები; და ნებისმიერი კომპენსაციის გადახდა მოხდება გაუთვალისწინებელი ხარჯებისთვის გამოყოფილი ბიუჯეტიდან.
მშენებლობის პროცესში მიღებული ზიანი	გამოიყენება იმ ზემოქმედებისთვის, რომელიც გამოწვეულია მშენებლობის კონტრაქტორის მიერ მისი საკონტრაქტო ვალდებულებების და ჩვეულებრივი მიღებული პრაქტიკების დარღვევის გამო, როგორიცაა მაგალითად არაკომპენსირებად	ყველა AP-ი	მშენებლობის პროცესში მიყენებული ამგვარი ზარალის კომპენსაცია კონტრაქტორის პასუხისმგებლობაა. კომპენსაცია განისაზღვრება და გადაიხდება წინამდებარე LARP-ის პრინციპების შესაბამისად.

4.5.2 ზოგიერთი სარგებელის კონკრეტული თავისებურებები

110. იმ AP-ებისთვის, რომლებიც კარგავენ მიწას, სახლებს, სარგებლები და საარსებო პირობების რეაბილიტაციისთვის გამოყოფილი ფულადი დახმარება ითვალისწინებს მიწის შეუქცევადი ან დროებითი დანაკარგის, შენობების დანაკარგის, ნათესებისა და ხეების დანაკარგის ანაზღაურებას, რელოკაციის სუბსიდიებს, დაბიზნეს დანაკარგების შემთხვევაში გამოყოფილ ფულად დახმარებას, რომელიც განისაზღვრება საგადასახადო დეკლარაციების საფუძველზე ან/და როგორც ფიქსირებული თანხა. ეს სარგებლები ქვემოთ არის წარმოდგენილი:

- მიწა (სასოფლო-სამეურნეო/საცხოვრებელი/კომერციული მიწა):
 - ოფიციალური მოსახლეები მიიღებენ კომპენსაციას ჩანაცვლების ღირებულებით საბაზრო განაკვეთების საფუძველზე; მოხდება ფულადი სახის კომპენსაციის გაცემა;
 - დამქირავებლები/მეიჯარეები მიიღებენ 3 თვის ქირის/იჯარის თანხას;
 - მიწის საკუთრების დამადასტურებელი საბუთების არ მქონე/ არა-ლეგალიზებული მიწის მომხმარებლები კომპენსაციის სახით მიიღებენ ერთჯერად თვით-რელოკაციის ფულად დახმარებას, რაც უტოლდება საარსებო მინიმუმის ტოლი შემოსავლის 1 წლის ოდენობას.
- ეს დახმარება უნდა დაანგარიშდეს 5 პირიანო ოჯახზე გათვლით და გამოყენებული უნდა იქნას ეროვნული სტატისტიკის სამსახურის ყოველთვიურად განახლებული მონაცემები LARP-ის დამტკიცების მომენტისთვის (2015 წლის თებერვლის მონაცემებით-319ლარი).
- სახლები, შენობები და ნაგებობები: მოხდება ჩანაცვლების ღირებულების შესაბამისი ფულადი კომპენსაციის გაცემა; ჩანაცვლების ღირებულების განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნება სამშენებლო მასალების, მუშა ხელის, მასალების ტრანსპორტირების ხარჯები, შენობების კონკრეტული თავისებურებები ცვეთის, ტრანზაქციის ხარჯებისა და გამოყენებული მასალების გამოკლების გარეშე. AP-ებზე კომპენსაციის გაცემა მოხდება ზემოქმედები სქვეშ მყოფი დასახელებების რეგისტრაციის სტატუსის მიუხედავად. შინამეურნეოებს და მცირე ბიზნესებს საშუალება მიეცემათ წაიღონ თავისი დანგრეული შენობების და ნაგებობების ნარჩენი მასალა და ამისათვის მათ არ დაეკისრებათ არანაირი გადასახადი (მასალების ხელახალი გამოყენება უნდა განხორციელდეს საქარველოში მიღებულ შესაბამის გარემოსდაცვითი, ჯანდაცვითი და უსაფრთხოების ნორმების და საერთაშორისო ხელშეკრულებების და შეთანხმებების შესაბამისად).
- ხეები: მოხდება ჩანაცვლების ღირებულების შესაბამისი ფულადი კომპენსაციის გაცემა; ჩანაცვლების ღირებულების განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნება ხეების ტიპი, ასაკი და პროდუქტიულობა.
- ბიზნეს დანაკარგები: i). შეუქცევადი ზემოქმედება -1 წლის სუფთა შემოსავლის ფულადი ანაზღაურება; შემოსავლის დათვლა მოხდება საგადასახადო დეკლარაციის ან მისი არ არსებობის შემთხვევაში საარსებო მინიმუმის საფუძველზე (319 ლარი x 12=3828 ლარი). (დროებითი ზემოქმედება) - ბიზნესის ფუნქციონირების შეწყვეტის (თვეების) განმავლობაში მიღებული სუფთა შემოსავლის ფულადი ანაზღაურება. შემოსავლის დათვლა მოხდება საგადასახადო დეკლარაციის ან მისი არ

არსებობის შემთხვევაში საარსებო მინიმუმის საფუძველზე (319 ლარი x ბიზნესის შეწყვეტის თვეებზე).

- ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ბიზნესის მუშები/თანამშრომლები: საარსებო მინიმუმის ტოლი შემოსავლის 3 თვის ოდენობით დაკარგული ხელფასების ანაზღაურება; ფულადი დახმარების გაანგარიშება მოხდება შემდეგი გზით: ყოველთვიური საარსებო მინიმუმის ტოლი შემოსავალი X 5 წევრიანი ოჯახისთვის 2015 წლის თებერვლის მდგომარეობით (319 ლარი). ამასთან ერთად, შეუქცევადი ზემოქმედების ქვეშ მყოფ თანამშრომლებს MDFG-ი დახმარებას აღმოუჩენს მცირე ბიზნესის შექმნის პროგრამებში და/ან მიკრო-კრედიტის სქემებში მონაწილეობაში, ან ტრეინინგის პროგრამებში მონაწილეობაში, მათი დასაქმების შესაძლებლობების გაზრდის მიზნით.
- ფულადი დახმარება რელოკაციის შემთხვევაში: ის AP-ები, რომლებიც იძულებულნი არიან შეიცვალონ ადგილმდებარეობა, მიიღებენ რელოკაციის სუბსიდიას, რომელიც საკმარისი იქნება ტრანსპორტის ხარჯების (ფიქსირებული თანხა 319 ლარი) და 3 თვის საცხოვრებელი ხარჯების დასაფარად. საცხოვრებელ ხარჯებზე გამოყოფილი ფულადი დახმარების გაანგარიშება ხდება შემდეგი გზით: 3 თვის მინიმალური საარსებო შემოსავალი X 5 წევრიან ოჯახზე, 2015 წლის თებერვლის მდგომარეობით (319 ლარი x 3=957 ლარი).
- სოციალურად დაუცველ AP-ების ფულადი დახმარება: სოციალურად დაუცველი AP (AH-ები სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ ან AH-ები, რომელთაც ქალი უძღვება) მიიღებენ ფულად დახმარებას, რომელიც ანგარიშდება შემდეგი გზით: 3 თვის მინიმალური საარსებო შემოსავალი X 5 წევრიან ოჯახზე, 2015 წლის თებერვლის მდგომარეობით (319 ლარი x 3=957 ლარი).
- მძიმე ზემოქმედების შემთხვევაში გამოყოფილი ფულადი დახმარება: AP-ები კარგავენ >10% სასოფლო-სამეურნეო მიწასან > 10% არა-სასაოფლო-სამეურნეო ტიპის შემოსავალს, ბიზნეს მფლობელებისა და ფიზიკურად ადგილმდებარეობის პირების ჩათვლით-მიიღებენ ფულად დახმარებას, რომელიც ანგარიშდება შემდეგი გზით: 3 თვის მინიმალური საარსებო შემოსავალი X 5 წევრიან ოჯახზე, 2015 წლის თებერვლის მდგომარეობით (319 ლარი x 3=957 ლარი).

111. **აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის და ექსპროპრიაციის უფლება.** საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტებისთვის მიწის შესყიდვა ხორციელდება შემდეგი გზებით: შემსყიდველ ერთეულსა და ზემოქმედების ქვეშ მყოფ მხარეს შორის დადებული ორივე მხარისთვის მისაღები შეთანხმება, რომელიც ითვალისწინებს პროფესიონალური შემფასებელი ორგანიზაციის მიერ დადგენილ საბაზრო ფასს. მხოლოდ შეუთანხმებლობის შემთხვევაში შეიძლება ამოქმედდეს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის საკუთრების ჩამორთმევის უფლება და შესაბამისად ამუშავდება იძულებითი ექსპროპრიაცია პროცესი, რომელიც ეფუძნება სასამართლოს გადაწყვეტილებას. მოცემული LARP-ის შემთხვევაში არ არის მოსალოდნელი ექსპროპრიაციის მექანიზმის გამოყენება, რადგანაც ზემოქმედების ქვეშ მყოფმა პირებმა გააფორმეს წინასწარი ხელშეკრულება ქონების გაყიდვასა და სათანადო კომპენსაციის მიღებაზე.

112. **ლეგალიზაცია.** AP-ები, რომელთაც არ აქვთ დარეგისტრირებული ან არ ფლობენ საკუთრების უფლებას იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელთაც კარგავენ და ამავე დროს, კანონიერად აქვთ დაკავებული, გაივლიან ლეგალიზაციას და შესაბამისად მოხდება მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია შესაბამის რეესტრში. ლეგალიზაციის შემდეგ ისინი ლეგალური AP-ების მსგავსად მიიღებენ სრულ კომპენსაციას.

თავი 5. კონსულტაციები და ინფორმაციის გასაჯაროება

5.1 კონსულტაციები

113. მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის მომზადება მოიცავდა კონსულტაციებსა და მონაწილეობას კონსულტაციების მიზანი იყო დაერწმუნებინა ზემოქმედების ქვეშ მყოფი და სხვა დაინტერესებული პირები, რომ ისინი იქნებოდნენ კარგად ინფორმირებულები პროექტისა და მიწის შესყიდვისა და განსახლების პროცესის თაობაზე და შეეძლებოდათ მონაწილეობის მიღება დაგეგმვაში. საკონსულტაციო სამუშაოები მიმდინარეობდა კვლევების პარალელურად 2014 წელს.

114. საკონსულტაციო პროცესი მოიცავდა ორ ძირითად საქმიანობას:

- გამოკვლევების წარმოების პროცესში პირისპირ დიალოგებს ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან, სადაც ყველა პირს ინდივიდუალურად უხსნიდნენ პროექტს და მასთან დაკავშირებულ მიწის შესყიდვისა და განსახლებით გამოწვეულ ზემოქმედებებს, ამ შემთხვევის გამოყენებით წარმოებდა გამოკვლევებისა და შეფასების განხორციელება 2014 წლის აგვისტოში;
- 2014 წლის 22 სექტემბერს მუნიციპალური განვითარების ფონდის საკონფერენციო დარბაზში ჩატარდა პროექტის ფარგლებში შემუშავებული განსახლების სამოქმედო გეგმის საჯარო განხილვა (შეხვედრის ოქმი, მონაწილეთა სია და ფოტოები იხ. დანართში დ);
- პროექტის ფარგლებში საჯარო კონსულტაციის ჩატარების საჭიროება გამოიკვეთა პროექტის სპეციფიკიდან გამომდინარე. როგორც უკვე აღინიშნა, არცერთი პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი ცხოვრობს პროექტის ფარგლებში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. შესაბამისად, შეუძლებელი იყო მათი თავმოყრა სოციალური გამოკვლევის მიზნებისთვის ან თუნდაც, სულ მცირე, პატარა ჯგუფებად.

. ამგვარი შეხვედრის ჩატარება პროექტის ფარგლებში განაპირობა პროექტის სპეციფიკამ. როგორც ზემოთ მოგახსენეთ, არც ერთი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი არ ტოვებს თავის ნაკვეთს პროექტის ფარგლებში. შესაბამისად, მათი თავმოყრა სოციალური კვლევის პროცესში, სულ მცირე ჯგუფებადაც კი შეუძლებელი აღმოჩნდა.

5.2 გასაჯაროება

115. საინფორმაციო ბროშურები პროექტზე, ისევე როგორც ინფორმაცია აზიის განვითარების ბანკის მოთხოვნებზე განსახლების კუთხით მიეწოდებოდა საჯარო კონსულტაციებისა და შეკრებების მონაწილეებს. საინფორმაციო ბროშურები მიეწოდა და კონსულტაციები განხორციელდა სოციალურ-ეკონომიკური კვლევის დროს და ზემოქმედების ქვეშმყოფი პირებისგან ინდივიდუალურად ინტერვიუების ჩამორთმევისას იმ მიზნით, რომ ისინი იყვნენ ინფორმირებულები შეთავაზებულ პროექტთან და მიწის შესყიდვისა და განსახლების საკითხთან დაკავშირებით. საინფორმაციო ბროშურის ასლი წარმოდგენილია დანართში C.

116. საბოლოო LARP დოკუმენტი სექცია 3-ის მეორადი გზებისათვის ხელმისაწვდომი იქნება ინგლისურ დაქართულ ენებზე და გასაჯაროვდება MDFG და ADB (აზიის განვითარების ბანკი) ვებ-გვერდებზე ორივე მხარის-ADB და საქართველოს მთავრობის -მიერ დამტკიცებისთანავე.

5.3 მოსახლეობის ჩართვა მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელებაში

117. მოსახლეობის ჩართვა LARP (მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის) განხორციელებაში მოიცავს შემდეგ ამოცანებს:

- საჩივრების მენეჯმენტი და მოგვარება LARP-ის მე-ნთავში დეტალურად მოცემული ღონისძიებებით, საჩივრების განხილვის კომიტეტის ჩამოყალიბების ჩათვლით, როგორც AP (ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან) მოლაპარაკებების დასაწყისი, რაც გაგრძელდება მთელი პროექტის განმავლობაში და განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი იქნება მშენებლობის ეტაპზე;
- ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების მუდმივად ინფორმირება კომპენსაციის წესებზე, უფლებებზე, კომპენსაციისა და გადახდის პროცესზე;
- მუდმივად წარმოებული კონსულტაციები ნებისმიერ საკითხებზე, რომლებიც შეიძლება მომდინარეობდეს ზემოქმედების ქვეშმყოფი პირებისგან და/ან სხვა დაინტერესებული მხარისაგან (ცენტრალური ან მუნიციპალური ხელისუფლებისგან, სამოქალაქო საზოგადოების ორგანიზაციებიდან და სხვა);
- ხელშეწყობა არარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების დაკანონებაში, ასევე ხელშეწყობა მიწის მფლობელის არყოფნის შემთხვევაში (მიწის მფლობელი გარდაცვლილია, სხვა სამემკვიდრეო სიტუაციები, მინდობილობების დაწესება და სხვა);
- მხარდაჭერა ფიზიკურად გადაადგილებული ხალხისთვის;
- მხარდაჭერა სოციალურად დაუცველი და ძლიერი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მოსახლეობისთვის.

118. პროექტის მთელი ხანგრძლივობისათვის MDFG გამოიყენებს თბილისი-რუსთავის 1 და 3 სექციებისათვის ჩამოყალიბებულ განსახლების რგოლს. განსახლების რგოლში განპიროვნებული იქნება ერთი ინდივიდი, რომელიც პასუხისმგებელი იქნება მოსახლეობის ჩაბმაზე პროექტში და საჩივრების მენეჯმენტზე.

თავი 6. საჩივრებზე რეაგირების პროცედურა

119. საჩივრებზე რეაგირების პროცედურა პროექტისთვის მიზნად ისახავს ეფექტური და სისტემატური მექანიზმის უზრუნველყოფას ყოველგვარ კითხვებზე, უკუკავშირებზე და საჩივრებზე საპასუხოდ, რომლებიც მომდინარეობს AP-დან, სხვა მთავარი დაინტერესებული მხარეებიდან და ფართო საზოგადოებიდან. AP-ები სრულად იქნებიან

ინფორმირებულები თავიანთ უფლებებზე და საჩივრების მოგვარების პროცედურებზე სიტყვიერად ან წერილობით კონსულტაციების, კვლევების განმავლობაში, და კომპენსაციის დროზე.

120. მცდელობები იქნება საჩივრების პრევენციისათვის და მათ გადასაჭრელად მეგობრულივით და არასასამართლო პროცესებით. ამის მიღწევა შესაძლებელია LAR-ის საგულდაგულოდ დამუშავებული პროექტით და განხორციელებით, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების მონაწილეობის ადამათთან კონსულტაციების გარანტიებით, ასევე ფართო კავშირისა და კოორდინაციის დამყარებით ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ თემებთან, EA, შესაბამის ადგილობრივ ხელისუფლებასთან, მათ შორისაა რუსთავის მუნიციპალიტეტი და გარდაბნის რაიონული მუნიციპალიტეტი (გამგეობა), აუცილებლობის შემთხვევაში.

6.1 საჩივრების განხილვის პროცესი

121. პროექტით ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებს ან ორგანიზაციებს უფლება აქვთ შეიტანონ საჩივარი ნებისმიერ საკითხზე მიწის შესყიდვის კომპენსაციასთან და განსახლებასთან დაკავშირებით. იმის საგარანტიოდ, რომ უკმაყოფილებაზე და საჩივრებზე რეაგირება მოხდეს დროულად და დამაკმაყოფილებლად და, რომ ყველა შესაძლოსაშუალება საჩივრების განსაცხადებლად ხელმისაწვდომი იყოს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირებისათვის, დაწესდება შემდეგი მექანიზმი:

- პირველი, ნაცადი იქნება საჩივრების მოგვარება მეგობრულად, თემისდონეზე თემის ხელმძღვანელობის მონაწილეობით და არასამთავრობო ორგანიზაციისა და/ან არაოფიციალური მედიატორების მხარდაჭერით. ამ დონეზე დასახელდება საჩივრების მოსაგვარებელ ძირითად საკითხებზე საკონტაქტო პირი. თუ ამ დონეზე საკითხი არ გადაიჭრა ორი კვირის ფარგლებში, ის განსახილველად და გადასაჭრელად გადაეცემა MDFG-ს.

- მეორე - ნაცადი იქნება საჩივრების მოგვარება MDFG-ის დონეზე. ამ დონეზე ნომინირებული იქნება საჩივრებთან დაკავშირებულ საკითხებზე პასუხისმგებელი პირი, რომელიც იმუშავებს წარმოდგენილ საჩივრებზე. თუ პრობლემიც გადაჭრა ვერ მოხერხდა ორი კვირის მანძილზე, საკითხი გადაეცემა სასამართლოს განსახილველად.

- თუ MDFG-ის ჩარევის შემდეგ ვერ ხდება პრობლემის გადაჭრა და საჩივრების მოგვარების სისტემა ვერ აკმაყოფილებს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებს, MDFG-ს შეუძლია მათი საქმე გადასცეს სათანადო სასამართლოს. საჩივრების ზემოაღნიშნული მექანიზმი არ კრძალავს მოქალაქის უფლებას წარუდგინოს სასამართლოს საქმე პროცესის პირველსავე ეტაპზე.

6.2 საჩივრების დარეგისტრირება და მიმოხილვა

122. საჩივრის შეტანისა და მთავარი საკონტაქტო პირისთვის მიწოდების საშუალებები

საჩივრის შეტანა შესაძლებელია:

- საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის ოფისში თბილისში;

- მუნიციპალურ ოფისებში რუსთავის მუნიციპალიტეტში და გარდაბნის რაიონის მუნიციპალიტეტში (გამგეობა).
- საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის ნებისმიერ თანამშრომელთან, რომელიც ამ სფეროში მუშაობს.

123. ამ დონეებზე საჩივარზე პასუხისმგებელი საკონტაქტო პირები დაინიშნებიან ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირებისაგან და ფართო საზოგადოებისაგან საჩივრების მისაღებად, მათ გადაჭრაში დასახმარებლად, მათზე ანგარიშის გასაკეთებლადან გადასაგზავნად. თბილისი-რუსთავის პროექტისთვის დანიშნულია შემდეგი საკონტაქტო პირები:

- a. დავით ტაბიძე
გარემოსა და განსახლების სამსახურის
უფროსი MDFG
საკონტაქტო მონაცემები.
მისამართი: აღმაშენებლის გამზ. 151., თბილისი,
საქართველო საკონტაქტო ტელ: (+99532) 2437001/02/03
- b. ვაჟა მანია
იურიდიული სამსახურის უფროსი
გარდაბნის
მუნიციპალიტეტი
საკონტაქტო მონაცემები.
მისამართი: გარდაბნის რაიონის
მუნიციპალიტეტი საკონტაქტო ტელ: (+995) 595
821100
- c. ირაკლი გეგეშიძე
უმრავი ქონების მართვისმ თავარი სპეციალისტი
რუსთავის მუნიციპალიტეტი
საკონტაქტო მონაცემები.
მისამართი: რუსთავის მუნიციპალიტეტი
საკონტაქტო ტელ: (+995) 591013441

საჩივრის შეტანა და განხილვა

124. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ და სხვა დაინტერესებულ პირებს შეუძლიათ ესტუმრონ, დაურეკონ, გაუგზავნონ წერილი, ფაქსი ან ელ-ფოსტით დაუკავშირდნენ საჩივარზე პასუხისმგებელ საკონტაქტო პირებს თავიანთი კომენტარების ან საჩივრების და სარეგისტრირებლად მიწის შესყიდვასთანან პროექტის სხვ ასპექტებთან დაკავშირებით. საჩივრების ჟურნალი იწარმოება ყველა ზემოაღნიშნულ ადგილმდებარეობაზე და აღრიცხავს მათი მდგომარეობის განვითარებას. საჩივრები ჩაიწერება ელექტრონულ რეგისტრში (MSExcel ან ანალოგიურში) GRC-ის მდივნის მიერ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდში (MDFG). თითოეული საჩივარი გადაეცემა განსახლების განყოფილების პასუხისმგებელ პერსონალს მოსაგვარებლად. საჩივრის რეგისტრაციის

დადასტურება მიეწოდება მომჩივან მხარესმაქსიმუმ 7 კალენდარულ დღეში საჩივრის მიღებიდან. საჩივრის განხილვა ტიპიურად მოიცავს კომპენსაციის დოკუმენტების პაკეტის, გამოკვლევისა და შეფასების ფორმების დადასტურებას, შესაძლებელ ვიზიტებს ადგილზე დაინტერვიუებს მომჩივანთან და სხვა დაინტერესებულ მხარესთან, როგორცაა მაგალითად, მეზობლები ან საჩივართან დაკავშირებულ პირებთან.

125. რეზოლუციის პროექტი შემუშავდება და ფორმალურად მიეწოდება მომჩივანს, რომელმაც მიღება უნდა დაადასტუროს ხელმოწერით. თუ რეზოლუცია დამაკმაყოფილებელია მომჩივანისა და სხვა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულიან დაინტერესებული მხარისთვის, მომზადდება შეთანხმების ოქმი, რომელსაც ხელს მოაწერს ყველა დაინტერესებული მხარე. თუ რეზოლუცია დამაკმაყოფილებელი არ არის მომჩივანისა და სხვა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ან დაინტერესებული მხარისთვის, შეთავაზებულ რეზოლუციასთან დაერთვის წერილი, რომელიც მოიცავს ინფორმაციას საჩივრის რეზოლუციის მეორე ეტაპის შესაძლებლობაზე.

საჩივრების განხილვის კომიტეტი

126. თითოეულ საფეხურზე საჩივრების გადაწყვეტის ხელშეწყობის მიზნით, შეიქმნება GRC (საჩივრებზე რეაგირების კომიტეტი) თბილისი-რუსთავის ურბანული გზისათვის. GRC მდივანს დანიშნავს MDFG-ი. საჩივრების განხილვა იწარმოებს GRC-მ იერამ კომიტეტის წევრების მონაწილეობითა და შესაბამისი მხარეების თანდასწრებით (მაგალითად, მომჩივანე მხარე და სხვა) ორი კვირის განმავლობაში საჩივრის დარეგისტრირების თარიღიდან.

127. მოსმენიდან ორი დღის შემდეგ GRC ინფორმაციას მიაწოდებს AP იმის თაობაზე, შეწყდება საქმის განხილვა თუ რეკომენდაცია გაეწევა მის განხილვა ს MDFG მიერ. GRC მოიცავს შემდეგ წევრებს:

- MDFG ერთი წარმომადგენელი (კომიტეტის მდივანი, უმჯობესია იურიდიული განათლებით);
- თითო წარმომადგენელი რუსთავის და გარდაბნის დაინტერესებულ მუნიციპალურ ოფისებში (მუნიციპალური ოფისის წარმომადგენელი ადმინისტრაციულ რაიონში, სადაც ადგილი ჰქონდა საჩივრის შემთხვევას, მიწვეული იქნება GRC მოსმენაზე);
- ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირებიდან სამი წარმომადგენელი (მისაღები გენდერული წარმომადგენლობა) თითოეული ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული თემიდან (უმჯობესია პატივსაცემი პირი, როგორცაა მაგალითად, თემში მცხოვრები ექიმი ან მასწავლებელი, ან პატივსაცემი ბიზნესმენი, ადგილობრივი სამოქალაქო საზოგადოების ან რელიგიური სფეროს წარმომადგენელი);
- ერთი წარმომადგენელი არა სამთავრობოს ან ადგილობრივი (რაიონული დონის) საზოგადოებიდან, თუ შესაძლებელია.

128. MDFG უზრუნველყოფს, რომ GRC წევრებმა გაიარონ საწყისი ტრენინგი, რათა მათ კარგად ესმოდეთ LARP-ის საფუძვლები, საქართველოს სათანადო კანონმდებლობა და ADB 60

უსაფრთხოების პოლიტიკა. ეს უზრუნველყოფს GRC წარმომადგენლების ეფექტურ მუშაობას და საჩივრების მოსაგვარებლად შემოთავაზებული მექანიზმის ფუნქციონალურობას.

129. GRC განიხილავს საჩივრების შემთხვევებს ყოველ თვე მინიმუმ ერთხელ მაინც ან უფრო ხშირად, რაც დამოკიდებული იქნება მიღებული საჩივრების რაოდენობაზე. GRC რეკომენდაციებს მისცემს MDFG საჩივრების დადებითად გადასაწყვეტად მაგრამ ეს რეკომენდაციები არ იქნება სავალდებულოდ შესასრულებელი MDFG-ისათვის.

საჩივრები გამოუსადეგარი მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით

130. არასიცოცხლისუნარიანი/გამოუსადეგარი „ობოლი“ მიწის ნაკვეთი გაივლის ჩვეულებრივი საჩივრის პროცესს. მიწის მფლობელები სპეციალურად იქნებიან ინფორმირებულები, რომ მათ შეეძლება საჩივრის აღძვრა არასიცოცხლისუნარიან მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, თუ მათი მიწა ნაწილობრივ არის ზემოქმედების ქვეშ და ნაწილობრივ არის შესყიდული პროექტისათვის. საჩივრები აღიძვრება და განიხილება როგორც ნებისმიერი სხვა უკმაყოფილება. არასიცოცხლისუნარიან მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული საჩივრების განხილვა მოიცავს შემდეგს:

- დარჩენილი ნაწილის ზომა;
- რისთვის შეუძლია დარჩენილი მიწის ნაკვეთის გამოყენება მიწის მფლობელს (სოფლის მეურნეობისთვის, მათ შორის ბაღისთვის, ან მშენებლობისთვის, კომერციული მიზნებისთვის და სხვა);
- შეიძლება ასეთ მდგომარეობაში გაიყიდოს ნორმალურ მიწის ბაზარზე?
- მიწის ნაკვეთზე მისასვლელის შეფასება (ტრანსპორტით ან ფეხით მისადგომობის შეზღუდვამ შეიძლება მიწის ნაკვეთი გადააქციოს ეკონომიკურად არასიცოცხლისუნარიანად მისი პოტენციური დანიშნულების პირობებში?);
- ნაკვეთზე მისადგომობი შეფასება (მისადგომობის შეზღუდვამ შეიძლება მიწის ნაკვეთი გადააქციოს ეკონომიკურად არა სიცოცხლისუნარიანად?)

131. ამ შეფასების შედეგების (ან დადებითი -მიწა უნდაჩაითვალოს არა სიცოცხლისუნარიანად და უნდა მოხდეს მისი კომპენსაცია, ან უარყოფითი-მიწა არ უნდა გაიყიდოს) საფუძველზე MDFG შესთავაზებ სრეზოლუციას მიწის მფლობელს.

132. მიწის მფლობელსა და MDFG შორის უთანხმოების შემთხვევაში არა სიცოცხლისუნარიან მიწასთან დაკავშირებული პრეტენზია შემდგომ ინსტანციას -GRC-ის გადაეცემა ზემოთ აღწერილი პროცედურით.

უკანასკნელი საშუალება: სამართლებრივი გზით

133. ყოველი ურიდიულ პირს ან/და კერძო პირს შეუძლია მიმართოს სასამართლოს და LAR პროცესით ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებს შეუძლიათ ამ უფლების გამოყენება

LAR პროცესის ნებისმიერ მომენტში. თუ GRC მიერ შეთავაზებული რეზოლუცია მიუღებელია MDFG-თვის მომჩივანისათვის, რომელიმე მხარეს შეუძლია მიმართოს სასამართლო ორგანოებს (რაიონულ და/ან საქალაქო სასამართლოს).

6.3 ანგარიშგება საჩივრებზე

134. ყოველი კვარტალური ანგარიში მოიცავს საჩივრების დეტალურ მდგომარეობას. ანგარიში განსაკუთრებით უნდა გაკეთდეს ქვემოთ მოყვანილ საკითხებზე:

- საანგარიშო პერიოდში საჩივრების მენეჯმენტის სისტემაში რეგისტრირებული საჩივრების რაოდენობა;
- საანგარიშო პერიოდში შიდა ინსტანციაში გადაჭრილი საჩივრების რაოდენობა და მათი გადაჭრის ვადები;
- GRC საყურადღებოდ გადაცემული საჩივრების რაოდენობა და მათი გადაჭრის ვადები;

135. უკმაყოფილებების რაოდენობა, რომლებიც რჩება გადაუწყვეტელი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, საჩივრების კატეგორიებად დაყოფით თემატიკისა და კომენტარების მიხედვით, რომლებიც განეკუთვნება ყველაზე მტკივნეულ ან რთულ შემთხვევებს, სასამართლო პროცესებისა და რეზოლუციების რაოდენობა.

თავი 7. კომპენსაცია, გადაადგილება და შემოსავლის აღდგენა

7.1 კერძო მფლობელობაში არსებული მიწების კომპენსაცია

136. კერძო მფლობელობაში არსებული მიწები ანაზღაურდება ნაღდი ფულით რაიონში არსებული საბაზრო ღირებულების საფუძველზე. რაიონში, სადაც მდებარეობს ზემოქმედების ქვეშ მყოფი კერძო მიწები, მიწის საბაზრო ღირებულება ცვალებადობს მიწის ტიპისა და მდებარეობის მიხედვით. კომპენსაციის გამოთვლა განხორციელდა უფლებამოსილებისა და კომპენსაციის მატრიცის თანახმად. მიწის ნაკვეთების ღირებულება ასახავს სამართლიან საბაზრო ღირებულებას გადასახადების, ცვეთის ან სხვა ხარჯების გარეშე. ცხრილი 16 აჩვენებს წინასწარი შეფასების შედეგებს კერძო მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებისათვის.

ცხრილი 16. ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწების შეფასება

მიწის ნაკვეთის დანიშნულება	ნაკვეთების რაოდენობა	შესყიდული ფართობი ^{მ²}	საშუალო ერთეულის ფასი (მ²)	გამოთვლილი კომპენსაცია ლარში
სასოფლო-სამეურნეო*	44	10,303.0	15.05	155,106
არასასოფლო-სამეურნეო*	18	17,393.0	29.9	520,124
სულ	62	27,696.0		675,230

* სასოფლო სამეურნეო კატეგორია მოიცავს 41 კერძო მფლობელობაში მყოფ მიწის ნაკვეთს და 3 ნაკვეთს დაუდგენელი მფლობელით

7.2 ხეებისა და მცენარეებისთვის გათვალისწინებული კომპენსაცია

137. კომპენსაცია ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული საცხოვრებელი და კომერციული მიწების მფლობელების მიმართ მოიცავს აგრეთვე კომპენსაციას ხეებისთვის და მრავალწლიანი მცენარეებისთვის. ქვემოთ მოცემულ 22 ცხრილში წარმოდგენილია კომპენსაციის გამოთვლები 102 ხისთვის, რომლებიც განთავსებულია 10 შინამეურნეობის მიერ გამოყენებად 11 ნაკვეთზე. კომპენსაციის გამოთვლის მეთოდი მოცემულია დანართში ბ. ცხრილი 17.

ცხრილი 17. გამოთვლები ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ხეებისა და მრავალწლიანი მცენარეებისათვის

სახეობები	ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ხეები ასაკობრივი კატეგორიით									
	0 –5წლის		5-9წლის		10 –15წლის		15 დამეტი წლის		ჯამი	
	რაოდენობა	ღირებულება	რაოდენობა	ღირებულება	რაოდენობა	ღირებულება	რაოდენობა	ღირებულება	რაოდენობა	ღირებულება
მსხმოიარე ხეები და მრავალწლიანი მცენარეები										
გარგარი			6	660	5	550	6	660	17	1870
ალუბალი			4	232			2	310	6	542
ლელვი	1	15							1	15
ბროწეული	1	73	1	73					2	146
კომში	1	5	1	50					2	55
ვაშლი	8	40	6	600					14	640
ქლიავი	1	18			1	70			2	88
მსხალი	1	90							1	90
ატამი	9	45			1	140			10	185
თუთა			1	110	1	110			2	220
კოწახური			1	110					1	110
ყურძენი (ვენახი)	4	12	5	50	21	210	8	600	30	872
ყურძენი (ხეივანი)			6	150					6	150
სულ	26	298	31	2695	29	1080	16	910	102	4983

138. გარდა ზემოხსენებული 11 ნაკვეთისა, რომელზეც იმყოფება მრავალწლიანი მცენარეები, არსებობს კიდევ ორი კერძო მფლობელობაში მყოფი ნაკვეთი, რომელიც ორ ოჯახს ეკუთვნის, მათზე მოჰყავთ ისეთი მოსავალი, როგორიცაა ოხრახუში, ქინძი, კამა და რეჰანი. ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში 18 მოცემულია ერთწლიანი მცენარეებისათვის გაანგარიშებული კომპენსაცია 2 ნაკვეთზე ორი ოჯახისათვის.

ცხრილი 18. ერთწლიანი მცენარეებისათვის გაანგარიშებული კომპენსაცია

ნაკვეთის ნომერი	ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ტერიტორია მ ²	საშუალო ერთეულის ფასი (მ ²)	დაანგარიშებული კომპენსაცია, ლარში
1	32	1.115	36.00
2	49	1.115	54.00
სულ	81		90.00

7.3 კომპენსაცია ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაგებობებისთვის

139. 34 ნაგებობა იქნება სრული ზემოქმედების ქვეშ. ეს ნაგებობები წარმოადგენს: დამხმარე ნაგებობებს: ტუალეტები, საწყობები და ა.შ. - 4, ჭიშკრები - 5, ღობეები - 21, ბენზოგასამართი სადგური (უმოქმედო) -1, ბეტონის პლატფორმა - 3. საკალკულაციო ფურცელი კონსტრუქციებისათვის დაფუძნებული იქნება შენობის ყველა შემადგენელი ელემენტის ჩანაცვლების ღირებულებაზე. დანართში „ბ“ მოცემულია ტიპური საკალკულაციო ფურცელი, რომელიც გამოიყენება ყველა კონსტრუქციისათვის. კონსტრუქციების ვიზუალური შემოწმების საფუძველზე, მეორეხარისხოვანი საინჟინრო სამუშაოების, საინჟინრო ქსელებისა კონსტრუქციების სრულყოფის ჩათვლით, ლიცენზირებულმა კომპანიამ შეაფასა კონსტრუქციების საერთო ღირებულება. შეფასებული კომპენსაცია ასახავს ჩანაცვლების ღირებულებას დაფუძნებულს სამართლიან საბაზრო ღირებულებაზე, გარდა ამორტიზაციის, გადასახადებისა და სხვა ხარჯებისა ისევე როგორც უტილიზაციისათვის გამოსადეგი მასალებისა. ცხრილი 19 მოიცავს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაგებობების შეფასებას.

ცხრილი 19. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაგებობების წინასწარი შეფასება

კონსტრუქციის დანიშნულება	მასალის ტიპი	კონსტრუქციების რაოდენობა	სულ ფართობი (მ ²)	ერთეულის ფასი (მ ²)	გაანგარიშებული კომპენსაცია, ლარში
დამხმარე ნაგებობები	ბლოკი	4	80.04	107.17	8578.3
ჭიშკარი	მეტალი	5	52.4	110.00	5764.0
ღობე	მეტალის ბადე	17	903.3	9.8	8834.7
ღობე	მავთულხლართი	3	319.2	0.94	300.0
ღობე	ბლოკი	1	40.15	80.85	3246.0
ბენზოგასამართი სადგური (უმოქმედო)	ბლოკი, მეტალი	1	6522.5	17.26	112574.0

კონსტრუქციის დანიშნულება	მასალის ტიპი	კონსტრუქციების რაოდენობა	სულ ფართობი (მ²)	ერთეულის ფასი (მ²)	გაანგარიშებული კონპენსაცია, ლარი
ბეტონის საფარი	ბეტონი	3	1178.34	122.8	144120.0
სულ		34	9095.93		283417.0

140. გარდა ამისა, მოხდება 4 ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირის (2 შინამეურნეობა და 2 იურიდიული პირი) 4 კონსტრუქციის (3 ვაგონი და 1 ბანერი) გადაადგილება მათ კუთვნილებაში მყოფი მიწის დარჩენილ მონაკვეთზე. დემონტაჟისა და მონტაჟის ღირებულება და ტრანსპორტირების ხარჯი გაანგარიშებული იქნა ლიცენზირებული შემფასებელი კომპანიის მიერ. კერძოდ, კომპენსაცია 2 ვაგონისათვის შეადგენს 100 ლარს თითოეულზე, მესამე ვაგონისათვის - თანხამ შეადგინა 242 ლარი, ბანერის საკომპენსაციო თანხა უდრის 600 ლარს. ამგვარად, პორტატიული კონსტრუქციების გადაადგილების მთლიანი ხაჯი შეადგენს - **1,042 ლარს**.

7.4 კომპენსაცია ბიზნესის დანაკარგებისათვის

141. ერთი იურიდიული პირი მოექცევა ზემოქმედების ქვეშ და დაკარგავს ბიზნესის ნაწილს. ეს ორგანიზაცია დაკავებული ავტომანქანების ყიდვა/გაყიდვით. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოექცევა მოასფალტებული ტერიტორიის ნაწილი და პარკინგი, სადაც პარკირებულია ავტომანქანები. საერთო ჯამში ეს ტერიტორია შეადგენს 1,005.0 მ² (მთლიანი 80,277.0 მ² ფართიდან). საკომპენსაციო მატრიცის თანახმად, ამ იურიდიულ პირს მიეცემა კომპენსაცია, რომელიც უდრის პროექტის გამო დაკარგულ ტერიტორიაზე მიღებული 1-წლიანი შემოსავლის ეკვივალენტს. იმის გათვალისწინებით, რომ კომპანიამ არ წარმოადგინა წლიური საშემოსავლო დეკლარაცია, LARF-ის თანახმად დაკარგული შემოსავალი გაანგარიშდება წინამდებარე LARP-ისათვის მიღებული საარსებო მინიმუმის საფუძველზე და უდრის 319 ლარი x 12 = 3,828 ლარს.

7.4.1 კომპენსაცია ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ბიზნესების თანამშრომლების დაკარგული სამუშაოებისათვის

142. პროექტის განხორციელების შედეგად, სამუშაოს არ დაკარგავს არც-ერთი თანამშრომელი

7.5 დახმარება სოციალურად დაუცველი ოჯახებისთვის

143. ღარიბი და სოციალურად დაუცველი ოჯახების იდენტიფიცირების მცდელობებს ჰქონდა ადგილი სოციალურ-ეკონომიკური კვლევების პერიოდში. იდენტიფიცირებული იქნა 6 მოწყვლადი ოჯახი, თუმცა მონაცემები საჭიროებს დადასტურებას საქართველოს შრომის, ჯანდაცვისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს სოციალური მომსახურების სააგენტოს მხრიდან. ესენი მოიცავს შინამეურნეობებს, რომლებსაც უძღვებიან ქალები და მოხუცები. სოციალურად დაუცველ ოჯახებს აქვთ უფლება მიიღონ 3 თვის მინიმალური საარსებო საშუალების ეკვივალენტური დახმარება და დასაქმების პრიორიტეტი⁶⁶

პროექტთან დაკავშირებულ სამუშაოებში. ინფორმაცია სოციალურად დაუცველ ოჯახებზე და კომპენსაციის განსაზღვრა წარმოდგენილია ქვემოთ ცხრილში 20.

ცხრილი 20. დახმარება სოციალურად დაუცველი ოჯახებისთვის

სოციალურად დაუცველობის კრიტერიუმები	HH რაოდენობა	ფულადი დახმარების რაოდენობა (მინიმალური ჯამაგირი x 3 თვეზე)	ჯამური
შინამეურნეობები, რომლებსაც უძღვებიან ქალები(მარტოხელ ქალები)	5	319 *3 =957	4785
შინამეურნეობები მოხუცების შემადგენლობით*	1	319 *3 =957	957
ჯამური	6 (ორმაგი დათვლის გარეშე)	-	5742 (ორმაგი კომპენსაციის გამორიცხვით)

* ერთ-ერთი მოწყვლადი ოჯახი, რომელსაც მოხუცი ქალი უძღვება მიკუთვნებული იქნა "შინამეურნეობები, რომლებსაც უძღვებიან ქალები" კატეგორიას.

7.6 ძლიერი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები

144. 84 ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწის ნაკვეთიდან, 28 სრული ზემოქმედების ქვეშ იმყოფება, ხოლო 14 - ნაწილობრივი, თუმცა ამ ნაკვეთებზე ზემოქმედება აღემატება მიწის მთლიანი ფართობის 10% -ს. ძლიერი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების რაოდენობაა 42. მათ ეკუთვნით დახმარება, რომელიც ეკვივალენტურია 3 თვის საარსებო მინიმუმის - 957 ლარი. კომპენსაციის მთლიანი ოდენობა ყველა პირისათვის შეადგენს **-40,194 ლარს**

თავი 8 ინსტიტუციონალური სტრუქტურა

8.1 MDFG როლი

145. LARP დროულად და ეფექტურად განხორციელება მოითხოვს რამდენიმე სააგენტოსა და ორგანიზაციის მონაწილეობას. MDFG მოეთხოვება კონტროლი გაუწიოს განსახლების ოპერაციებს. უნდა აღინიშნოს, რომ MDFG აქვს გამოცდილება LARP განხორციელებაში ADB სტანდარტების მიხედვით, განსაკუთრებით თბილისი-რუსთავის მაგისტრალის 1 და 3 სექციების შემთხვევაში, რომლებიც განხორციელდა 2012 წელს, და სექცია 2-ის შემთხვევაში. ამ მიზნით ჩამოყალიბებულია განსახლების რგოლი, რომელიც ამ პროცესს გაუძღვება აგრეთვე ამ შემთხვევაშიც, ე.ი. მე-3-ე სექციის მეორადი გზებისათვის.

146. განსახლების განყოფილების მთავარი სამუშაოები მოიცავს შემდეგს:

- თანამშრომლობა პროექტთან დაკავშირებულ მხარეებთან, რომლებიც პასუხისმგებელნი არიან მონაცემების შეგროვებაზე და LARP მომზადება ზეიმის საგარანტიოდ, რომ ყველა სათანადო მონაცემი იყოს ხელმისაწვდომი (მათ შორის AP-ების სია, დაფუძნებული გამოკვლევაზე და აღწერაზე, საკადასტრო რუკები და მიწის/საკუთრების დოკუმენტები, უფლების დამადასტურებელი დეტალები, საკუთრების შეფასების დეტალები, კომპენსაციის ნორმები და სხვა);
- რეგულარული კოორდინირებისა და კავშირის შენარჩუნება შესაბამის სახელმწიფო სააგენტოებთან და პარტნიორებთან;
- კონტროლი და ხელშეწყობა GoG-თვის პროექტის მიზნებისთვის მიწის/საკუთრების შეძენის დადგენილების მომზადებისა და მიღების პროცესში;
- კონტროლი და ხელშეწყობა AP-ების გაფრთხილებისათვის მიწის/საკუთრების მოსალოდნელი შეძენისათაობაზე;
- კომპენსაციის თაობაზე AP-ებთან მოლაპარაკებისათვის საჭირო დოკუმენტების მომზადება;
- AP-ებთან მოლაპარაკების ფორმალიზებისათვის და კომპენსაციების გადახდების დასამუშავებლად საჭირო დოკუმენტების მომზადება;
- რეგულარული კონსულტაციებისა და ინფორმაციების გაცვლა AP-ებთან LARP-ის განხორციელებაზე;
- LARP წარდგენა ADB-ში განსახილველად/დასამტკიცებლად;
- LARP-ისა და საინფორმაციო ფურცლების გასაჯაროება;
- LARP -ის განხორციელების დაგეგმვა და მართვადა კომპენსაციების განაწილება;
- კომერციული მიწის ნაკვეთების შეძენა მნიშვნელოვანი კომერციული დაწესებულებებით (ბენზინგასამართი სადგურები, რესტორნები და სხვა);

- სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების შეძენა და ხეებისა და მრავალწლიანი კულტურების კომპენსაცია;
- არაოფიციალური მფლობელების დაკანონება;
- არ მყოფი მიწათმფლობელებისა და უარის შემთხვევების განხილვა (ექსპროპრიაციის დაწყება);
- ექსპროპრიაციის შემთხვევების ინიცირება და კოორდინირება სათანადო სახელმწიფო ორგანოებთან;
- მოწყვლადი და მძიმე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მოსახლეობის პრობლემების განხილვა;
- საველე კვლევების ჩატარების გაადვილება და AP-ების დარჩენილი მიწის ნაკვეთების ხელახალი რეგისტრაცია;
- სათანადო სახელმწიფო ორგანოებთან კოორდინირება ყველა საჭიროდო კუმენტაციის უზრუნველსაყოფად და LAR ბიუჯეტების AP-ებზე სწრაფად განაწილების მიზნით;
- ხელშეწყობა მიწის/საკუთრების შეძენის პროცესთან და პროექტის სხვა საკითხებთან დაკავშირებით აღძრული საჩივრების მიღებაში, რეგისტრაციაში, გადაჭრაში და ანგარიშგებაში და კოორდინირება პროექტთან დაკავშირებულ კონსულტანტებთან და კონტრაქტორებთან;
- პროექტის კონტრაქტორების მიერ განხორციელებული მიწის დროებითი შეძენის მონიტორინგი/ზედამხედველობა;
 - შესაბამისობის აუდიტისა და გარე კონტროლის ორგანიზება ADB მოთხოვნების თანახმად;
 - რეგულარული ანგარიშების მომზადება LARP-თან დაკავშირებული საქმიანობების მსვლელობაზე; და
 - მშენებლობასთან დაკავშირებით მიწის შეძენის ცვლილებების მონიტორინგი, ADB ინფორმირება LAR-თან დაკავშირებულ ზემოქმედებებზე და საჭიროების შემთხვევაში კონტროლი დამატებითი LARP(ების) მომზადებაზე.

8.2 სხვა სააგენტოებისა და დაწესებულებების როლი

147. პროექტებისთვის LAR მომზადებისა და განხორციელების საქმეში მთელი რიგის ხვა დაწესებულებებიც მონაწილეობს, რომელთა შორისაც ყველაზე მნიშვნელოვანია შემდეგი::

•საქართველოს მთავრობა ცენტრალურ დონეზე:

- ფინანსთა სამინისტრო (MoF): LARP-ების განსახორციელებლად საჭირო ფინანსები MDFG-თვის MoF მიერ უზრუნველყოფილი იქნება LARP-ისა და

შესაბამისი ბიუჯეტების წარდგენისას. იმის გამო რომ LARP-ების განხორციელება წარმოადგენს სამოქალაქო სამშენებლო სამუშაოების დაწყების პირობას, არსებითია რომ MoF დაუყოვნებლივ განახორციელოს გადახდები. 2009 წლის 11 დეკემბერს ADB-ის მიერ დამტკიცებულია 5 მილიონი აშშ დოლარი 10 ქვეყნისათვის, საქართველოს ჩათვლით.

რეკომენდირებულია, რომ MDFG იქონიოს კავშირი MoF-თან პროცესის ადრეულ ეტაპზე მათი პროცედურული მოთხოვნების გარკვევის მიზნით. აგრეთვე MoF შეიძლება აიღოს ინიციატივა, „ესქროლ“ ანგარიშების (დროებითი დეპონირება) გამოყენებაზე ექსპროპრიაციისათვის დამიწის მფლობელის არარსებობის შემთხვევაში. ამ მხრივ მოთხოვნები უნდა გაირკვეს MDFG მიერ MoF-თან კავშირში;

- **ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო(MoESD):**ეს სამინისტრო პასუხისმგებელია საექსპროპრიაციო საკუთრების სიების შედგენაზე და წარდგენაზე კომპეტენტურ რაიონულ და საქალაქო სასამართლოებისადმი. რეკომენდირებულია, რომ MDFG იქონიოს კავშირი MoESD-თან პროცესის ადრეულ ეტაპზე მათთან დაკავშირებული პროცედურული მოთხოვნების გარკვევის მიზნით.

¹⁴⁸ NAPR (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო): NAPR წარმართავს არარეგისტრირებული საკუთრების ლეგალიზაციის პროცესს.

- **სასამართლოები:** იქ სადაც გამოყენებული უნდა იყოს ექსპროპრიაცია (უარისა და არარსებული მფლობელის შემთხვევაში) კომპეტენტური საოლქო სასამართლო განიხილავს ექსპროპრიაციის შემთხვევებს, დაფუძნებულს ჯეროვან სამართლებრივ პროცედურაზე, შესაძლოა დანიშნოს დამოუკიდებელი ექსპერტი საქმის გადახედვაში და საკუთრების ხელახალ შეფასებაში დახმარების მიზნით და გადაწყვიტოს შესაძლებელია თუ არა მიწის ექსპროპრიაცია და არა ფასად;

149. ADB: გარდა პროექტზე პერიოდულად ზედამხედველობისა ADB გადახედავს LARP და კონტრაქტის ხელმოწერას და სამოქალაქო სამუშაოების ინიცირებას, დაფუძნებულს შესაბამისობის ანგარიშზე, რომელიც უზრუნველყოფილია IM-ის მიერ, და განიხილავს LAR მონიტორინგის მსვლელობასა და შედეგებს.

თავი 9. განსახლების ბიუჯეტი და დაფინანსება

150. საქართველოს მთავრობა პასუხისმგებელია მიწების შესყიდვის ყველა ხარჯზე, რაც უკავშირდება მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის (LARP) განხორციელებას. მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელების ღონისძიებებზე გამოყოფილია დაახლოებით 1,337,466.24 ლარის მოცულობის ბიუჯეტი. ზემოთ მოცემული ბიუჯეტი მოიცავს დანაკარგების კომპენსაციას, ახალი მიწის ნაკვეთებისა და შენობების რეგისტრაციას, დარჩენილი მიწის ნაკვეთების ხელახალ რეგისტრაციას, ღონისძიებებთან და კავშირებულ ყველა ადმინისტრაციულ და საბანკო ხარჯებს, ასევე განსახლების მონიტორინგისა და შეფასების ხარჯებს. ბიუჯეტის მუხლები წარმოდგენილია ცხრილი 21-ში.

ცხრილი 21. მიწის შესყიდვისა და განსახლების ბიუჯეტი

#	დასახელება	ზემოქმედების ქვეშეყოფი პირების რაოდენობა	რაოდენობა	დაგეგმილი ბიუჯეტი (ლარში)	დაგეგმილი ბიუჯეტი (აშშ დოლარში)
1	კომპენსაცია საკუთრებაში არსებული მიწის სანაცვლოდ (50 მიწისნაკვეთი)				
	a. სასოფლო სამეურნეო მიწა	41 HH 3 დაუდგენელი	10303 კვ.მ	155,106.00	69,797.70
	b. არასასოფლო სამეურნეო მიწა	9 HH ⁹ 9 LE	17393 კვ.მ	520,124.00	234,055.80
2	კომპენსაცია ხეებისა და მრავალწლიანი კულტურებისათვის	10 HH	102 ერთეული (ხეხილი და მრავალწლიანი მცენარე)	4,983.00	2,242.35
3	კომპენსაცია ერთწლიანი კულტურებისათვის	2 HH	2 ერთეული	90.00	40.50
4	კომპენსაცია ნაგებობებისთვის				
	a. მუდმივი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი	29 HH 4 LE 2	34 ერთეული	283,417.0	127,537.65

		დაუდგენელი			
	ბ. პორტატიული	2 HH 2 LE	4 ერთეული	1042.0	468.90
5	კომპენსაცია ბიზნეს დანაკარგისათვის	1 LE	1005 კვ.მ	3,828.00	1,722.60
6	დახმარება უმწეოთათვის	6 HH	6 ერთეული x 319ლარზე x 3 თვეზე	5,742.00	2,583.90
7	დახმარება ძლიერი ზემოქმედების ქვეშ მყოფთათვის	34 HH 3 LE 2 დაუდგენელი	42 ერთეული x 319ლარზე x 3 თვეზე	40,194.00	18,087.30
8	საშემოსავლო გადასახადი (1,2,3პუნქტებში მოცემული მთლიანი ხარჯის 20%)			192,952.40	86,828.58
9	განსახლების განხორციელებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული ხარჯები (84 ნაკვეთი * 100ლარი)		84 ერთეული	8,400	3,780
სულ:				1,215,878.40	547,145.28
გაუთვალისწინებელი ხარჯები (10%)				121,587.84	54,714.53
სულ + გაუთვალისწინებელი ხარჯები				1,337,466.24	601,859.81

თავი 10. განხორციელების გეგმა

10.1 ზოგადი ნაწილი

151. განსახლების გეგმის განხორციელების ვადების განსაზღვრა მოხდება ერთიანი პროექტის განხორციელების შესაბამისად. მიწის შესყიდვასა და განსახლებასთან დაკავშირებული ყველა ღონისძიება იმგვარად უნდა იქნას დაგეგმილი, რომ უზრუნველყოფილი იქნას ზემოქმედების ქვეშმოყოლილ პირებზე კომპენსაციების გადახდა მათ გადაადგილებამდე და სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე. საჯარო კონსულტაციები, შიდა მონიტორინგი და საჩივრების განხილვები განხორციელდება პერიოდულად მთელი პროექტის განმავლობაში. ამასთან, განრიგში შეიძლება შეტანილი იქნას ცვლილებები პროექტის ღონისძიებების შესრულების შესაბამისად.

152. წინასწარი ღონისძიების სახით, უნდა განხორციელდეს საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის შესაძლებლობების გაუმჯობესება მიწის შესყიდვისა და განსახლების ღონისძიებების შესატყვისი განხორციელების უზრუნველყოფის მიზნით. შესაძლებლობების განვითარება მოიცავს განსახლების სამსახურის შექმნას და ამ სამუშაოებისთვის პერსონალის გამოყოფას; პერსონალის პასუხისმგებლობაში შევა მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელება და საჩივრებზე რეაგირება; შესაძლებლობების განვითარება ასევე მოიცავს აზიის განვითარების ბანკის მიწის შესყიდვებისა და განსახლების ადგილობრივი კონსულტანტების, ასევე საერთაშორისო და ადგილობრივი მიწის შესყიდვებისა და განსახლების კონსულტანტების მხარდაჭერას; ასევე ამ ღონისძიებების ფარგლებში შეიძლება განხორციელდეს ტრენინგები თანამშრომლებისთვის.

10.2 პროექტის მოსაზრადებელი ფაზა და დამტკიცება

153. ეს ფაზა მოიცავს შემდეგ დაველებებს/მოვალეობებს:

- 1) ლეგალიზაციის პროცედურების განხორციელება (EA-ს პასუხისმგებლობის ქვეშ)
- 2) LAR ინსტიტუციების დაარსება და ტრენინგი (EA-ს/კონსულტანტის პასუხისმგებლობის ქვეშ)
- 3) ADB-ის მიერ LARP-ის ტექნიკური განხილვა და დამტკიცება (ADB-ის პასუხისმგებლობის ქვეშ)
- 4) საქართველოს მთავრობის მიერ LARP-ის დამტკიცება (საქართველოს მთავრობის პასუხისმგებლობის ქვეშ)
- 5) LARP-ის გასაჯაროება (EA-ს და კონსულტანტების პასუხისმგებლობის ქვეშ)

154. LARP-ის გასაჯაროების შემდეგ, შესაძლებელია ტრანშის PFR-ის დამტკიცება ADB-ის მიერ, კონტრაქტების მინიჭების გაფორმება და ლეგალიზებადი AP-ების ლეგალიზაცია.

155. LARP-ის განხორციელება. ეს ფაზა მოიცავს ქვემოთმოყვანილ საქმიანობებს:

- 1) ლეგალიზებადი AP-ების ლეგალიზაცია (EA-ს პასუხისმგებლობის ქვეშ)
- 2) საკომპენსაციო ხელშეკრულებების ხელმოწერა AP-ების მიერ (EA-ს პასუხისმგებლობის ქვეშ)
- 3) TRRC-ისააგან საკომპენსაციო/დახმარების თანხის მოთხოვნა (ფინანსთა სამინისტროს/

EA-ს პასუხისმგებლობის ქვეშ)

- 4) AP-ების ანგარიშებზე კომპენსაციის თანხების ჩარიცხვა და მიწების რეგისტრაცია RDMRDI-ის სახელზე (EA-ს პასუხისმგებლობის ქვეშ)
- 5) ზემოქმედების ქვეშ მყოფი აქტივების/ნაგებობების რელოკაცია (EA-ს პასუხისმგებლობის ქვეშ)
- 6) LAR ინსტიტუციების, AP-ების, და არასამთავრობოების ტრეინინგი (EA-ს/კონსულტანტის პასუხისმგებლობის ქვეშ)
- 7) საჩივრების დაკმაყოფილება (ადგილობრივი მმართველობების, GRG-ის და EA-ს პასუხისმგებლობის ქვეშ)

156. განხორციელების შემდგომი შეფასება. ეს ორ ფაზად განხორციელდება. ა) LARP-ის განხორციელებისთანავე, შესატყვისობის ანგარიშის მომზადებით დამოუკიდებელი მონიტორინგის სააგენტოს მიერ; და ბ) LARP-ის განხორციელებიდან 1 წლის შემდეგ.

157. ცხრილი 22: განსახლების სამოქმედო გეგმის განხორციელების გრაფიკი

ამოცანები	2015																			
	აპრილი				მაისი				ივნისი				ივლისი				სექტემბერი			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
ფაზა 1																				
LARP კვლევები																				
AP კონსულტაციები																				
LARP დასრულება																				
ADB-ის მიერგაწილვა /დამტკიცება																				
GoG-ის მიერდამტკიცება																				
გასაჯაროება																				
PFR დამტკიცება																				
კონტრაქტის გაფორმება																				
ლეგალიზაცია																				
ფაზა 2																				
AP-ების ხელშეკრულებ																				

თავი 11. მონიტორინგი და შეფასება

11.1 შესავალი

158. პროექტის ფარგლებში მიწის შესყიდვისა და განსახლების ამოცანები ექვემდებარება როგორც შიდა ისე გარე მონიტორინგს. შიდა მონიტორინგს განახორციელებს MDFG. გარე მონიტორინგის განხორციელება დაევალება დამოუკიდებელ მონიტორს, რომელსაც დაიქირავენ MDFG.

11.2 შიდა მონიტორინგი

159. შიდა მონიტორინგს MDFG-ი განახორციელებს თავად ან კონსულტანტის საშუალებით. მონიტორინგის შედეგები გადაეგზავნება ADB-ს პროექტის განხორციელების კვარტალური ანგარიშის ფორმით. შიდა მონიტორინგის ინდიკატორებად გამოყენებული იქნება პროცესთან, უშუალო დმილებულ შედეგებთან დაკავშირებული ინდიკატორები. ამინფორმაციას MDFG-ი პირველ წყაროდან (საველე ინფორმაცია) მოიპოვებს LARP-ის შესრულებისა და მიღწეული შედეგების შეფასების დასაჭიროების შემთხვევაში პროგრამაში შესაბამისი ცვლილებების შეტანის მიზნით. მოხდება ყოველთვიური ანგარიშების კონსოლიდაცია ყოველკვარტალურად სტანდარტული ზედამხედველობის ანგარიშებში, რომლებიც ADB-ს გადაეგზავნება. მონიტორინგის დროს მოხდება შემდეგი მონაცემების შეფასება:

- (i) საინფორმაციოკამპანიადა კონსულტაციების AP-ებთან;
- (ii) მიწის შესყიდვისა და მიწის კომპენსაციების გადახდების სტატუსი;
- (iii) კომპენსაციები ზემოქმედებისქვეშმოფხვანაგებობებზედა სხვა აქტივებზე;
- (iv) AP-ების რელოკაცია;
- (v) გადახდები შემოსავლების და კარგვის შემთხვევაში;
- (vi) განსასახლებელი მიწის ფართობის შერჩევა და განაწილება; და
- (vii) შემოსავლების აღდგენასთან დაკავშირებული ღონისძიებები.

160. ზემოთ განხილულ ინფორმაციას შეაგროვებს MDFG-ი, რომელიც პასუხისმგებელია პროექტის ყოველდღიური განსახლების ღონისძიებების მონიტორინგზე. ინფორმაციის შეგროვება შემდეგი ინსტრუმენტების გამოყენებით მოხდება:

- (i) ყველა AP-თანდაკავშირებით ჩატარებული აღწერის ინფორმაცია;
- (ii) ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან კონსულტაციები და არაფორმალური ხასიათის ინტერვიუები;
- (iii) მაგალითების სიღმისეული შესწავლა;
- (iv) AP-ების სანიმუშო კვლევა;
- (v) ინფორმაციის ძირითად მატარებლებთან ინტერვიუები; და
- (vi) თემის საჯაროშეხვედრები.

11.3 გარე მონიტორინგი

161. გარე მონიტორინგი განხორციელდება LARP-ის განხორციელების დროს და LARP-ის განხორციელების დასრულების შემდეგ. გარე მონიტორინგის შედეგები მიეწოდება MDFG-ს და ADB-ს ანგარიშის საშუალებით. გარემონიტორინგის ამოცანების ორფაზად განხორციელდება:

11.3.1 ფაზა I

162. გარე მონიტორინგის ეს ფაზა განხორციელდება LARP-ის განხორციელების პარალელურად და დასრულდება LARP-ის სრული განხორციელების შემდეგ შესაბამისობის ანგარიშის მომზადებით. მისაღები შესაბამისობის ანგარიში წარმოადგენს პროექტის ფიზიკური სამშენებლო სამუშაოების დაწყების წინაპირობას. შესაბამისობის ანგარიში შემდეგი ნაწილებისაგან შედგება:

163. ამ ფაზი სგანმავლობაში i) აწარმოებს შესწავლას და დაადგენს მეორე ფაზის საქმიანობისთვის საჭირო ინდიკატორებს; და ii) მოახდენს LARP-ის განხორციელების მკაცრ მონიტორინგს. LARP-ის განხორციელების მონიტორინგი შემდეგ ამოცანებს მოიცავს: (a) LARP-ის/საინფორმაციო ფურცლის გასაჯაროები სგანხილვა; (b) MDFG-ის მიერ AP-ებზე კომპენსაციების გაცემის პროცესის განხილვა, ყურადღება უნდა გამახვილდეს კომპენსაციების გაცემის პროცესების LARP-ის შესაბამის დებულებებთან შესაბამისობაზე; (c) გაცემული კომპენსაციების თანხების განხილვა; (d) იმის შემოწმება, რომ კომპენსაციას იღებს ყველა AP-ი და გაცემული კომპენსაციების თანხები შესაბამისობაშია LARP-თან და AP-თან დადებული შეკრულებაში მითითებულ თანხასთან; (e) AP-ების კმაყოფილების დონის შეფასებაზე მოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახების წარმომადგენლობითი რაოდენობისთვის AP-ის კმაყოფილების კვლევის გამოყენებით; (f) ლეგალიზაციის პროცესის მიმოხილვა და მისი ეფექტურობის შეფასება; (g) საჩივრებისა და პრეტენზიების შემთხვევების განხილვა. იმ შესაბამისობის ანგარიშს LARP-ის განხორციელების დასრულებსთანავე მოამზადებს.

164. შესაბამისობი სანგარიში მოიცავს შემდეგი საკითხებისადმი მიძღვნილ თავებს:

- (i) კომპენსაციების გაცემის პროცესის შესაბამისობა RP-ს შესაბამის დებულებებთან;
- (ii) იმის შემოწმება, რომ კომპენსაციას იღებს ყველა AP-ი და გაცემული კომპენსაციების თანხები შესაბამისობაშია RP-თან;
- (iii) საჩივრებისა და პრეტენზიების შემთხვევებისა და მათი გადაწყვეტის განხილვა;
- (iv) სოციალურად დაუცველი AP-ებისთვის განხორციელებული რეაბილიტაციის პროგრამების განხილვა;
- (v) AP-ების კმაყოფილების დონის შეფასება;
- (vi) მიღებული გაკვეთილები, რომლებიც გათვალისწინებული უნდა იქნას შემდეგ პროექტებში; და

. (VII) LARP-ის განხორციელების ზოგადი შეფასება და რეკომენდაციები ADB-ს სახელზე, წარმოადგინოს სამშენებლო სამუშაოების დაწყებაზე თანხმობის წერილი.

11.3.2 ფაზა II

165. მთლიანად განხორციელების დასრულებიდან 1 წლის პერიოდში IM ასევე შეაფასებს LAR-ის კომპენსაციებისა და რეაბილიტაციის პროგრამის შედეგად მიღწეულ შემოსავლების რეაბილიტაციას. გარემო მონიტორინგის ამ ფაზაში წარმოებული შესწავლის ძირითადი

ინდიკატორებია:

- (i) AP-ები სოციო-ეკონომიკური პირობები განსახლების შემდეგ პერიოდში;
- (ii) AP-ებისგან მიღებული ინფორმაცია და რეაქცია სარგებლებზე, კომპენსაციებზე, ოფციებზე, ალტერნატიული განვითარების გზებზე და რელოკაციის ვადებზე, ა.შ.;
- (iii) საცხოვრებელი პირობებისა და შემოსავლის დონის ცვლილება;
- (iv) არაოფიციალური მოსახლეების რეაბილიტაცია;
- (v) რეაბილიტაციის მიზნებისათვის ქონების შეფასების ეფექტურობა;
- (vi) საჩივრების მართვის პროცედურების ეფექტურობა;
- (vii) AP-ების კმაყოფილების დონე განსახლების შემდეგ პერიოდში.

დანართები

დანართი ა: სოციალურ ეკონომიკური კვლევის კითხვარი და აღწერა

ოჯახი #								
შინამეურნის უფროსის სახელი და ID								
შინამეურნის კომპენსაცია								
#	სქესი	ასაკი	ეროვნება	განათლება				
				პრე-სკოლა	ძირითადი	პროფესიული სკოლა(პროფტექნიკური)	უნივერსიტეტი	განათლების გარეშე
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
2. სოციალური სტატუსი								
მიუღიათ თუ არა თქვენს შინამეურნეს რაიმე სახის სოციალური დახმარება მთავრობისაგან			სიღარიბის ზღვარს მიღმა/ დღიური ავანსი		დაზღვევა		სხვა სოციალური დახმარება	
3. საცხოვრებელი ადგილი								
ქალაქი					სოფელი			
4. ქალის მიერ მართული შინამეურნეობა								
დიახ					არა			
5. შინამეურნის ყოველწლიური შემოსავალი (ლარი)								

შემოსავლის ძირითადი წყარო	მეურნეო ბა	რეგულარ ული ხელფასი სახელმწიფ ო სამსახური დან	კერძო კომპანიიდან რეგულარუ ლი ხელფასი	საკუთარი ბიზნესი	არამუდმივი სამუშაოდან შემოსავალი	პენსია- რამდენი ადამინი იღებს რამდენ პენსიას პენსიას ოჯახში

6. სესხი და მისი სტრუქტურა (დიახ/არა, სესხი კერძო პირის თუ ბანკის)

ბანკიდან სესხი	კერძო პირიდან სესხი	არა

7. შნამეურნის აქტივები/ უძრავი ქონება

აქტივის სახეობა) ნაგებობა, მიწის ნაკვეთი ა. შ)	კატეგორია	მახასიათებლები
მიწა	სამეურნეო, საცხოვრებელი, კომერციული.	ფართობი
მიწის ნაკვეთი #1		
მიწის ნაკვეთი #2		
მიწის ნაკვეთი #3		
მიწის ნაკვეთი #4		
მიწის ნაკვეთი #5		

ნაგებობა	ნაგებობის სახეობა(საცხოვრებელი/ დამხამრე შენობა გარაჟი ა.შ)	რამდენ სართულია სახლი, ხის, ბეტონის
ნაგებობა #1		
ნაგებობა #2		
ნაგებობა#3		
ნაგებობა #4		
ნაგებობა #5		

8. გადაადგილებადი ქონება (რაოდენობა)

მაცივარი	სარეცხი მანქანა	მანქანა	მოტოციკლ ი	ველოსიპე დი	გაზის გამათბობელ ი	გამათბ ობელი სისტემა	კონდი ნციონ ერი

9. საქონელი							
პრობა	დორი	ცხვარი	ცხენი და ვირი	ფრინველი			
10. შინამეურნეობის ძირითადი მიმდინარე ხარჯები (ლარი წლიურად)							
კვების	სხვა			სრული			
11. ინფრასტრუქტურა კი /არა							
ცენტრალური წყალმომარაგება	ქა	ცენტრალური კანალიზაცია	ელექტროენერგია	Ngზ მომარაგება	გაზის კონტეინერი	საწვავი	ხე
12. განათლების მიღების შესაძლებლობა, სამედიცინო და კომუნალური კი/არა							
ადგილობრივი პოლიკლინიკა	ასგილობრივი საავადმყოფო		საბავშვო ბაღი		სკოლა	ადგილობრივი გზა	ტრასა

ინვენტარის დანაკარგები		
		თარიღი
1	მესაკუთრის სახელი და ID #:	
2	მესაკუთრის მისამართი:	
3	მიწის ნაკვეთის ნომერი :	
3	სრული ფართობი :	
3	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთები მ2-ში.:	
4	საკუთრების სტატუსი : (კერძო, სახელმწიფო)	
5	მიწათსაკუთრების სტატუსი : 1 რეგისტრირებული/ ლეგალური საკუთრება, 2 კანონიერად მფლობელი, 3 არა კანონიერი მფლობელი, 4 არაფორმალური მაცხოვრებელი	
6	მომხმარებლის კანონიერი სტატუსი: მესაკუთრე/მოიჯარე-1, ოფიციალური მოიჯარე-2, არაოფიციალური მოიჯარე, ახალი მაცხოვრებელი-4	
7	მიწის სარგებლობა: სამეურნეო-1, არასამეურნეო-2	

8	სამეურნეო- 1, საცხოვრებელი-2 კომერციული-3 სხვა არასამეურნეო-4	
9	სამეურნეო მიწათ სარგებლობა: სახნავ სათესი მიწა-1, ხეხილი-2 საძოვარი-3, სხვა-4	
10	ირიგაცია: ირიგაცია 1, დრენაჟი-2, არა მელორაცია -3	
11	რელიეფი : სწორი-1 დახრილი-2 ციცაბო-3, შერეული-4	

პლანტაციები ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ მიწებზე

#	მიწის სახელი	რაოდენობა	ასაკი	პროდუქტიულობა (კგ/ზე)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

წლიური მოსავალი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ მიწებზე

#	მოსავლის	მოსავლის ფართობი მ2	საშუალო მოსავლიანობა კგ/ჰექტარი
1			
2			
3			
4			

ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაგებობები

	მახასიათებლები	ნაგებობა #1	ნაგებობა #2	ნაგებობა #3
1	ნაგებობის დანიშნულება			
2	მშენებლობის თარიღი			

3	სეისმური სტაბილურობა			
4	სართულების რაოდენობა			
5	სრული ფართობი			
6	მანსარდის ფართობი			
7	სართაფის ფართობი			
სამშენებლო ნაწილი				
8	საძირკველი			
9	კედლები			
10	ტიხრები			
11	მანსარდა			
12	სახურავი			
დაფარვები/ ღობეები				
13	გარე საფერები			
14	შიდა საფარები			
15	იატაკი			
16	ჭერი			
17	ფანჯრები			
18	კარები			
კომუნიკაციები				
19	კანალიზაციის სისტემა			
20	წყალმომარაგება			
21	ელექტრო ენერგია			
22	გათბობა			
23	გაზ მომარაგება			
ჭიშკარი და ღობე				
	სახელწოდება	ღობე #1	ღობე #2	
ღობე				
1	სიგრძე			
2	სიმაღლე			
3	სისქე			
4	ცოკოლის პარამეტრები			
5	გამოყენებული სამშენებლო მასალა			

ჭიშკარი				
1	სიგრძე			
2	სიმაღლე			
3	გამოყენებული მასალა			
ბიზნესი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ მიწაზე				
#	დასახელება			
1	ბიზნესის სახეობა			
2	წლიური შემოსავალი			
3	პერსონალის რაოდენობა			
4	საშალო შემოსავალი			
5	საშემოსავლო			

კომენტარები და შენიშვნები :

მესაკუთრე:

ინტერვიუერი:

საკრებულოს (ადგილობრივი
მმართველობა) წარმომადგენელი:

დანართი ბ: ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების, ნაგებობების და ხეების შეფასების მეთოდები

1. ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების შეფასება

1.1 მეთოდოლოგია

მიწის შეფასება მოხდა ჩანაცვლების ღირებულებით საშუალო საბაზრო ღირებულების საფუძველზე. რომელიც ეფუძნება მსგავსი შესადარებელის მიწის ნაკვეთის საშუალო გაყიდვების ღირებულებას ადგილმდებარეობას და მახასიათებლებს. საშუალო საბაზრო გაყიდვებზე დაყრდნობით გაკეთდა შესწორებები კომპენსაციის პარამეტრების შესაბამისად :

- (i) რეალური გაყიდვები (დასრულებული მორიგებები ან გაყიდვისათვის შეთავაზება)
- (ii) გაყიდვების დინამიკა ბაზარზე (პასების ტენდენცია და გაყიდვის თარიღი)
- (iii) ადგილმდებარეობა
- (iv) ფიზიკური პარამეტრები;
- (v) ეკონომიკური პარამეტრები
- (vi) სარგებლობა;
- (vii) უძრავი ქონების არსებობა.

1.2 მიწის საკომპენსაციო ფასის დადგენა

შედარება

შესაფასებელი მიწის ნაკვეთები მდებარეობს თბილისსა და რუსთავს შორის ფონიჭალა- რუსთავის თბილისი-რუსთავის გზატკეცილის მონაკვეთზე, რომელიც იწყება კმ 10.5 დან (ფონიჭალას დასახლება) და მოყვება მდ. მტკვრის მარჯვენა ნაპირს და მთავრდება რუსთავის შესასვლელთან კმ 1.

ინფორმაცია რომელიც უკავშირდება მსგავსი მიწის ნაკვეთების ფასებს მოპოვებულია NAPR დან, უძრავი ქონების სააგენტოებიდან და სხვადასხვა საიტებზე განთავსებული გაყიდვების განცხადებიდან. ხელმისაწვდომი ინფორმაცია უკავშირდება არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთებს (კომერციული). ინფორმაცია ანალოგთან დაკავშირებით ხელმისაწვდომია როგორც გზის დაწყების ქვე მონაკვეთისთვის (ქვემონაკვეთი 2: კმ 10.5 14.5) ასევე მეორე ქვე მონაკვეთისათვის (ქვე მონაკვეთი 2 : კმ 14.5-17.1) და ამგვარად გამოანგარიშება უკავშირდება შესაბამისს ქვე მონაკვეთებს. შედეგები მოცემულია ცხრილ 1-ზე.

შესადარის მონაცემთა დაკორექტირებული ფასების შეთანხმება მოხდა საშუალო შეწონილი სიდიდის გაანგარიშების გზით. შედეგების შეთანხმების დროს უფრო მეტი ხვედრითი წილი ენიჭება იმ ანალოგს რომელიც ყველაზე უფრო ახლოსაა მონაცემებით შესაფასებელ ობიექტთან და რომელშიც ყველაზე ნაკლები შესწორება შევიდა, ასევე ინფორმაცია საიმედოა.

მიწის საბაზრო ფასის გამოანგარიშება კმ 10.5 და 17.1 კმ შორის

საშუალო შეწონილი სიდიდის გამოყენებით გამოანგარიშებული იქნა შესაფასებელი აქტივის ფასი შემდეგი ფორმულით:

$$V_{wa} = \sum (P_i \times R_i) / \sum R_i \quad (i = 1 \dots n; \quad n = 10 \text{ ქვე მონაკვეთი 1 სათვის და 11 ქვემონაკვეთი 2 -სათვის})$$

სადაც:

V_{wa}- საშუალო შეწონილი სიდიდე

P_i - შესადარებელი თითოეული ანალოგის დაკორექტირებული გაყიდვის (შეთავაზების) ფასი.

Σ R – შესადარებელი ანალოგების დაკორექტირებული ფასების რეიტინგული წონების ჯამი.

R_i – თითოეული შესადარებელი ანალოგის დაკორექტირებული ფასის რეიტინგული წონა

n = 10 1 ქვემოწვეულისათვის (კმ 10.5 -14.5) ხოლო 11 – 2 მოწვეულისათვის (კმ 14.5-17.1)

საშუალო შეწონილი სიდიდე (**V_{wa}**) უკეთესად წარმოადგენს ზემოქმედებული მიწის ნაკვეთების რეალურ საბაზრო ფასს.

ამგვარად შეფასებული ქონების 1 მ2 ფართობის საბაზრო ფასის გამომანგარიშება ჩატარდა საშუალო შეწონილი სიდიდის გამოყენებით ცხრილი N1. ეს ცხრილი წარმოადგენს კომერციული მიწის ნაკვეთების საბაზრო ფასს.

სასოფლო სამეურნელო მიწის ნაკვეთების საბაზრო ფასები მიღებული იქნა კომერციული მიწის ნაკვეთების ფასებიდან რომლებიც განთავსებულია იმავე ადგილზე. სასოფლო სამეურნელო მიწის ფასები უფრო ნაკლებია ვიდრე კომერციული მიწის ნაკვეთებისა ხოლო სხვაობა თითქმის თანაბარია.

ცხრილი 1: კომერციული დანიშნულების მიწის ნაკვეთების 1 კვადრატული მეტრის საბაზროფასის საშუალო შეწონილი სიდიდის გამოანგარიშება კმ 10.5- კმ17.1 მონაკვეთის ფარგლებში

აღწერა	მისამართი	შეთავაზების/გარიგების ფასი 1 მ2 მიწის ნაკვეთისათვის	ინფორმაციის წყარო	1 მ2 ფასი გამოცხადებული დოლარში	მორიგება /შეთავაზება	შეთავაზებების კორექტირება	კორექტირებული ფასი 1 მ2 (\$)	მდებარეობა	კორექტირება	კორექტირებული ფასი 1 მ2 ზე	ფიზიკური მახასიათებლები	კორექცია	კორექტირებულიფასი 1 მ2 (\$), P_i	დაკორექტირებული ფასის განაღმარება	დაკორექტირებული ჯამური საბაზრო ფასი	Vwa 1 1 m2 საბაზრო ფასი (\$)	Vwa 1 საბაზრო ფასი 1 m2 (ლარი)	შერჩეული მიწის ნაკვეთების ჯამური საბაზრო ფასი (ლარი)
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	19	20	21
Subsection 1: km 10.5 – 14.5																		
550 m2 მიწის ნაკვე თი	სოფელი კრწანისი საკადასტრო კოდი 81.04.02.476	USD 14 /1 m2 (გარიგება)	Public registry data 30/01/2012	14	გარიგება	არა	14	უარეს ი	2	16	მსგავს ი	No	16	2,0	12,0	12	20	10735
601 m2 მიწის ნაკვე თი	სოფელი კრწანისი საკადასტრო კოდი 81.04.12.372	USD 13 /1 m2 (გარიგება)	Public registry data , 15/12/2011წ	13	გარიგება	არა	13	უარეს ი	2	15	მსგავს ი	No	15	2,0				11731
1000m 2 მიწის ნაკვე თი	რუსთავის საავტომობილო გზის მიმდებარე ტერიტორია ფონიჭალასა და ავტო ბაზრობას შორის	USD12 /1 m2 (შეთავაზება)	http://forum.ge/?f=92&showtopic=34080612	12	შეთავაზებ ა	- 10%	11	მსგავს ი	No	11	მსგავს ი	No	11	1,0				19519
2200 m2 მიწის ნაკვე თი	რუსთავის საავტომობილო გზის მიმდებარედ 2 კმ დაშორებით ავტო ბაზრობიდან ტელ 2471020; 790919293	USD 20 /1m2. (შეთავაზება)	http://makler.ge/index.php?pg=ds&id=144753	20	შეთავაზებ ა	- 10%	18	უკეთეს ი	-10	8	უკეთეს ი	-5	3	1,0				42941

4000 m2 მიწის ნაკვეთი	რუსთავის საავტომობილო გზის მიმდებარედ ფონიჭალასა და მანქანების ბაზრობას შორის tel. 593212266	USD 12 /1m2. (შეთავაზება)	http://place.ge/ge/ads/view/101411	12	შეთავაზება	- 10%	11	მსგავსი	No	11	მსგავსი	No	11	1,0				78075
6000 m2 მიწის ნაკვეთი	ფონიჭალა რუსთავის საავტომობილო გზის მიმდებარედ tel 2471020; 790919293	USD 12 /1m2. (შეთავაზება)	http://makler.ge/index.php?pg=ds&id=124751	12	შეთავაზება	- 10%	11	უკეთესი	-2	9	მსგავსი	No	9	1,0				117113
4000 m2 მიწის ნაკვეთი	ყოფილი ვეტერნარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ tel. 593240024	USD 10 /1m2. (შეთავაზება)	http://babajana.com/index.php?newsid=2625	10	შეთავაზება	- 10%	9	უარესი	2	11	მსგავსი	No	11	1,0				78075
1300 m2 მიწის ნაკვეთი	ქვედა ფონიჭალა რუსთავის საავტომობილო გზის მიმდებარედ tel. +995 (558) 07-08-78	USD 15 /1m2. (შეთავაზება)	http://ads.aris.ge/showAdById/135232/	15	შეთავაზება	- 10%	14	უკეთესი	-2	12	მსგავსი	No	12	1,0				25374
1500 m2 მიწის ნაკვეთი	ქვემო ფონიჭალა რუსთავის საავტომობილო გზის მახლობლად კრწანისის შესახვევიდან 200მ დაშორებით tel. 571-98-01-91	USD 18 /1m2. (შეთავაზება)	http://www.promote.ge/p/e_classifieds/classifieds.php?0.item.2.8.1860	18	შეთავაზება	- 10%	16	უკეთესი	-2	14	მსგავსი	No	14	1,0				29278
1000 m2 მიწის ნაკვეთი	ქვემო ფონიჭალა 20მ მ რუსთავის საავტომობილო გზიდან tel. 593646200	USD 10 /1m2. (შეთავაზება)	http://www.101.ge/?lang=ge&prop=5205073	10	შეთავაზება	- 10%	9	მსგავსი	No	9	მსგავსი	No	9	1,0				19519
Subsection 2: km 14.5 – 17.1																		
300 m2 მიწის ნაკვეთი	რუსთავის შესასვლელი საკადასტრო კოდი 02.01.05.049	USD 18 /1m2. (გარიგება))	public registry data 26/12/2011	18	შეთავაზება	არა	18	მსგავსი	No	18	მსგავსი	No	18	2,0	13,5	20	33	9890

900 m2 მიწის ნაკვეთი	რუსთავის შესასვლელი საკადასტრო კოდი 02.01.05.279	USD 13 /1m2. (გარიგება)	public registry data 13/12/2011წ	13	შეთავაზე ბა	არა	13	მსგავს ი	No	13	მსგავს ი	No	13	2,0				29670
900m2 მიწის ნაკვეთი	A რუსთავის საავტომობილო გზის მიმდებარედ სოკარსა და ავტო ბაზრობას შორის tel. +995 (592) 05-10-53	USD34 /1m2. (შეთავაზება)	http://ads.aris.ge/showAdById/132862/	34	შეთავაზე ბა	- 10%	31	მსგავს ი	No	31	უკეთესი	-5	26	1,0				29670
1000 m2 მიწის ნაკვეთი	რუსთავის საავტომობილო გზის მიმდებარედ ფონიკალასა და ავტო ბაზრობას შორის tel. 593 935926	USD 30 /1m2. (შეთავაზება)	http://www.sigma.ge/finish.php?oper=0&object=miwis%20nakveTi&town=rusTavis%20gzatkecili&place=&rooms1=0&rooms2=&num=0	30	შეთავაზე ბა	- 10%	27	მსგავს ი	No	27	უკეთესი	-5	22	1,0				32966
3600m 2 მიწის ნაკვეთი	რუსთავის შესასვლელი ავტო ბაზრობასთან ახლოს tel. 599 09 00 79	USD 28 /1m2. (შეთავაზება)	https://eproperty.reestri.gov.ge/#ER12000007	28	შეთავაზე ბა	- 10%	25	მსგავს ი	No	25	უკეთესი	-5	20	1,0				118679
900 m2 მიწის ნაკვეთი	რუსთავის შესასვლელი ავტო ბაზრობასთან ახლოს tel. 2471020; 790919293	USD 30 /1m2. (შეთავაზება)	http://www.makler.ge/index.php?pg=ds&id=129812	30	შეთავაზე ბა	- 10%	27	მსგავს ი	No	27	უკეთესი	-5	22	1,0				29670
900 m2 მიწის ნაკვეთი	რუსთავის შესასვლელი ავტო ბაზრობასთან ახლოს tel. 2471020; 790919293	USD 30 /1m2. (შეთავაზება)	http://www.makler.ge/index.php?pg=ds&id=154665	30	შეთავაზე ბა	- 10%	27	მსგავს ი	No	27	უკეთესი	-5	22	1,0				29670

9000 m2 მიწის ნაკვეთი	რუსთავის შესასვლელი ავტო ბაზრობასთან ახლოს tel. 2471020; 790919293	USD 30 /1m2. (შეთავაზება)	http://www.makler.ge/index.php?pg=ds&id=123788	30	შეთავაზება	- 10%	27	მსგავსი	No	27	უკეთესი	-5	22	1,0				296697
1800 m2 მიწის ნაკვეთი	რუსთავის შესასვლელი ავტო ბაზრობასთან ახლოს tel. 2471020; 790919293	USD 35 /1m2. (შეთავაზება)	http://www.makler.ge/index.php?pg=ds&id=157370	35	შეთავაზება	- 10%	32	მსგავსი	-2	30	უკეთესი	-5	25	1,0				59339
600 m2 მიწის ნაკვეთი	რუსთავის შესასვლელი ავტო ბაზრობასა და ფალიაშვილის ქუჩას შორის. . tel. 2471020; 790919293	USD 25 /1m2. (შეთავაზება)	http://www.makler.ge/index.php?pg=ds&id=132158	25	შეთავაზება	- 10%	23	მსგავსი	No	23	უკეთესი	-5	18	1,0				19780
900 m2 მიწის ნაკვეთი	რუსთავის შესასვლელი ბაზრობასთან ახლოს tel. 599222866	USD 28 /1m2. (შეთავაზება)	http://www.makler.ge/index.php?pg=ds&id=162595	28	შეთავაზება	- 10%	25	მსგავსი	No	25	უკეთესი	-5	20	1,5				29670

ცხრილი 2 : ცხრილი 1 -ის განმარტება

1. სვეტი 7 - განმარტავს სვეტ 6-ში მოყვანილ ფასებს- ამ ფასთაგან ზოგი შეესაბამება შეთანხმებას და განხორციელებულ გარიგებებს. ეს ფასები მიჩნეულია როგორც საბაზრო ფასები რომელიც არ საჭიროებს გამოქვეითებას. სხვა ფასები შეესაბამება გამყიდველების მიერ წარმოდგენილ ფასებს რომლებსაც განცხადება აქვთ გაკეთებული მითითებულ წყაროებში. ეს ფასები არ არის მიჩნეული როგორც საბაზრო ფასი და შესაბამისად შესრულებულია გამოქვეითვა რაც ნაჩვენებია სვეტ 8-9 ზე. ქართულ ბაზარზე მინიმალური ზღვარი რეალურ საბაზრო ფასსა და განცხადებულ შეთავაზების ფასს შორის შეფასებულია როგორც 10 %. სტატუსტიკურად შეთავაზების ფასი საქართველოში 10-15 % -ით მაღალია ვიდრე რეალური საბაზრო ფასი. რადგანაც ჯერ სრულად არ არის განვითარებული საბაზრო ეკონომიკა გამყიდველი ცდილობს მიიღოს დამატებითი სარგებელი იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი არაა გათვითცნობიერებული უძრავი ქონების ფასებში და თანხმდება შეთავაზებულ ფასს. 10% კორექტირება არ იქნა გამოყენებული ამ მიწების ფასებისათვის(ანალოგები) ქვე მონაკვეთი N 1 და 2-ის (კმ 10.5-14.5) რომლებიც გაიყიდა და მათი საბაზრო ფასები იქნა დადგენილი. ადგილი არ ქონია მოლაპარაკებებს ამ მიწის ნაკვეთების ფასის შესახებ და შესაბამისად არ მომხდარა არანაირი ფასის დაკლება. 10% კორექტირება გამოყენებული იქნა მხოლოდ No 3,4,5,6,7,8,9 მიწის ნაკვეთებზე ხოლო ქვე მონაკვეთი 1 -ის 10 მიწის ნაკვეთი No 3,4,5,6,7,8,9, 10 და ქვემონაკვეთი 2-ის 11 რომელიც გამოქვეყნებული იყო გასაყიდად ჯერ არ გაყიდულა . გამყიდველსა და მყიდველს შორის სავარაუდოდ მოლაპარაკება ამ მიწების ფასებზე მოხდება (ანალოგები) და მოხდება ფასის დაკლება. IVSC (აქტივების შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომისია) განსაზღვრავს საბაზრო ღირებულებას როგორც „ შეფასებული თანხა რისთვისაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღზე ყიდვის მსურველსა და გაყიდვის მსურველს შორის გარგების გზით.
2. სვეტი 10 და 13 ასახავს ნაკვეთის ადგილმდებარეობის და ფიზიკური მახასიათებლების მიხედვით გაკეთებულ კორექტირებებს. სიტყვა უკეთესი: ნიშნავს რომ ეს მიწის ნაკვეთი უფრო უკეთესია ვიდრე ზემოქნედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთები, საბაზრო ფასი ამ მიწის ნაკვეთისა უფრო მაღალია. ამ მიწის ნაკვეთის ფასი უნდა შემცირდეს რათა შეესაბამოს ზემოქნედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთის ფასს. სიტყვა მსგავსი ნიშნავს რომ ეს მიწის ნაკვეთი მსგავსია ობიექტისა და ანალოგის საბაზრო ფასი არ საჭიროებს შემცირებას ან გაზრდას რათა შეესაბამოს ობიექტს. სიტყვა უარესი ნიშნავს რომ ნახსენები მიწის ნაკვეთი უარესია ვიდრე შესაფასებელი ობიექტი და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ფასი უნდა გაიზარდოს.
3. ქვე მონაკვეთი 1-ის N 1,2 და 7 მიწის ნაკვეთების -სვეტი 11 ასახავს კორექტირებას +2\$. შეფასება ითვალისწინებს რომ ანალოგები განთავსებულია სოფელ კრწანისში თბილისი რუსთავის საავტომობილო გზიდან 0.5 1.0 კმ-ში. მანძილიდან გამომდინარე ფასი დაბალია, ნახსენები მიწის ნაკვეთი უარესია ვიდრე შესაფასებელი მიწის ნაკვეთი კომერციული კუთხით (ნაკლები სატრანსპორტე ნაკადი). თუმცა საკმაოდ მსგავსია ობიექტისა. რაც შეეხება +2\$ კორექტირებას, ეს თანხა დადგენილ იქნა რელევანტური საბაზრო სეგმენტის ექსპერტების განხილვების საფუძველზე(სახელდობრ უკანასკნელი 1 წლის გარიგებების საბაზრო ფასის ანალიზი/კომპენსაცია იმ მოწოდებული მონაცემების საფუძველზე რომელიც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის და უძრავი ქონების სააგენტოების მიერ).
4. ქვე მონაკვეთი 1-ის N 6,9 და 10 მიწის ნაკვეთების -სვეტი 11 და ქვე მონაკვეთი 2-ის N 9 ასახავს კორექტირებულ თანხას -2 \$. შეფასება ითვალისწინებს რომ ანალოგები N6,9 და 10 მონაკვეთ 1 ში განთავსებულია კვემო ფონიჭალას დასახლების ფარგლებში და ქვემონაკვეთი 2-ის ანალოგები N9 განთავსებულია რუსთავის შესასვლელთან. ეს მდებარეობები უკეთესია ვიდრე შესაფასებელი ობიექტებისა კომერციული თავლსაზრისით (მეტი ხალხი და მეტი მოძერაობა) აქედან გამომდინარე მეტი ბიზნესია და მეტი ოფისირას შეეხება -2\$ კორექტირებას ეს თანხა შეფასებული იყო ამ საბაზრო სეგმენტის ექსპერტების განხილვების საფუძველზე. (კერძოდ, უკანასკნელი 1 წლის გარიგებების საბაზრო ფასის ანალიზი/კომპენსაცია იმ მოწოდებული მონაცემების საფუძველზე რომელიც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის და უძრავი ქონების სააგენტოების მიერ).
5. ქვე მონაკვეთი 1-ის N 4 მიწის ნაკვეთის -სვეტი 11 ასახავს კორექტირებულ თანხას -10 \$. შეფასება ითვალისწინებს რომ ანალოგი განთავსებულია ავტო ბაზრობსთან ახლოს. ეს მდებარეობა უკეთესია კომერციული თვალსაზრისით ვიდრე შესაფასებელი ობიექტისა. გარდა ამისა ყველა კომუნალური

მომსახურეობა უზრუნველყოფილია და არ საჭიროებს დამატებით ფასს. რაც შეეხება -10\$ კორექტირებას ეს თანხა შეფასებული იქნა ამ საბაზრო სეგმენტის ექსპერტების განხილვების საფუძველზე. (კერძოდ, უკანასკნელი 1 წლის გარიგებების საბაზრო ფასის ანალიზი/კომპენსაცია იმ მოწოდებული მონაცემების საფუძველზე რომელიც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის და უძრავი ქონების სააგენტოების მიერ).
შემდეგი კორექტირება მოხდა ფიზიკური მახასიათებლების საფუძველზე, სხვაობა ანალოგსა და შესაფასებელ ობიექტს შორის შემდეგის თვალსაზრისით: კომუნიკაციები- (წყალ მომარაგება,კანალიზაცია, ელექტრო ენერგია, კომინიკაციები, გაზი და ა.შ)(არის თუ არა კომუნალური მომსახურეობები უზრუნველყოფილი ან რამდენი დამატებითი ფასია საჭირო უზრუნველსაყოფად) +/-5\$. კორექტირების თანხა შეფასებულია იმ ფასთა შესაბამისად რომელიც საჭიროა რომ მიწის ნაკვეთი მოეწყოს მშენებლობისათვის შესაფერისად სამშენებლო ნორმების და სტანდარტების მიხედვით.
7. ქვე მონაკვეთი 1-ის N 4 მიწის ნაკვეთი და ანალოგები N3,4,5,6,7,8,9,10 და ქვე მონაკვეთი 2-ის 11 - სვეტი 14 ასახავს კორექტირების თანხას -5\$ ფიზიკური მახასიათებლებიდან გამომდინარე ეს ნიშნავს რომ ანალოგი უკეთესია ვიდრე შესაფასებელი ობიექტი კომუნალური მომსახურეობების თვალსაზრისით რადგანაც არ საჭიროებს დამატებით საფასურს.
8. სვეტი 16 ასახავს ნახსენები მიწის ნაკვეთების რეიტინგს(ანალოგები) რომელიც შეფასებულია ექსპერტთა განხილვებით სხვადასხვა კრიტერიუმის საფუძველზე. ყველაზე მნიშვნელოვანი კრიტერიუმი იყო ანალოგის ბაზრის პოზიცია(შეთავაზებული გასაყიდად თუ ფაქტიურად გაყიდული). გაყიდული ანალოგების ფასები ახლოს დგას საბაზრო ფასებთან მაშინ როდესაც გასაყიდად შეთავაზებული ანალოგების ფასები ნაკლებად რეალურია. მეორე კრიტერიუმი იყო ადგილმდებარეობა (თუ რამდენად ახლოსაა ანალოგი შესაფასებელ ობიექტთან). რამდენადაც ახლოსაა ანალოგი ობიექტთან მეტად შესაძარია მათი ფასები) მესამე კრიტერიუმი იყო ანალოგისა და ობიექტის ფიზიკური მახასიათებლების მსგავსება. ზემოთხსენებული კრიტერიუმის მიხედვით ანალოგებს N1 და 2 მონაკვეთი 1 და 2 -ს მიენიჭა 2.0 შეფასება რადგანაც ისინი ფაქტიურად გაყიდულია, ახლოსაა ობიექტთან და აქვთ მსგავსი ფიზიკური მახასიათებლები. სხვა ანალოგებს (გარდა 2 მონაკვეთის N11) მიენიჭათ 1.0 შეფასება. ყველა შემთხვევაში ანალოგები არის მხოლოდ შეთავაზება. მონაკვეთი 2-ის ანალოგ N11 მიენიჭა 1.5 შეფასება რადგანაც მდებარეობს შესაფასებელი ობიექტის ზუსტად მიმდებარე ტერიტორიაზე და მსგავსია როგორც ზომითასევე ფორმით. -5\$ კორექცია შესრულდა იმ მიზეზით რომ ყველა კომუნალური მომსახურეობა (წყალი, კანალიზაცია, ელ. ენერგია) მესაკუთრის მიერ იყო უზრუნველყოფილი.

2. საბოლოოდ ქვე მონაკვეთი კმ 10.5-14.5 და კმ 14.5-17.1-ზე არსებული კომერციული და სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთებიდან მიღებულ იქნა შენდეგი ფასები

ცხრილი3

KP	არა სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი	სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი
(km)	GEL	GEL
10.5- 14.5	20	16
14.5- 17.1	33	29

3. **შენიშვნების შეფასება.** შენიშვნები შეფასდა ჩანაცვლების ღირებულებით პირდაპირი და არაპირდაპირი ფასების საფუძველზე, ღირებულება რომელიც საჭიროა შესადარებელი ნაგებობის მშენებლობისათვის, თუ რა ეღირება მსგავსი პარამეტრების ნაგებობის მშენებლობა დღეს. ამორტიზაციისათვის არ მომხდარა დაქვევითებები. პირდაპირი და არაპირდაპირი ღირებულების დასაანგარიშებლად პარამეტრები შემდეგია ინდივიდუალური შემთხვევებისათვის:

a. პირდაპირი ღირებულება მოიცავს:

- (i) მშენებლობის სამუშაო ძალის ღირებულება
- (ii) სამშენებლო მასალის შესყიდვა;
- (iii) მოსამზადებელი ხარჯები;
- (iv) მოწყობილობის ქირაობა ან შესყიდვა
- (v) სამშენებლო კონტრაქტორის სარგებელი და ზედნადები ხარჯები;
- (vi) ხარჯები მშენებლობის დროს უსაფრთხოების ზომების უზრუნველსაყოფად
- (vii) დროებითი ნაგებობების მოსაწყობი ხარჯი
- (viii) დროებითი კომუნიკაციები (ელ. ენერგია, გაზი ა.შ)
- (ix) საწყობის ღირებულება;
- (x) ტრანსპორტირების ღირებულება;
- (xi) სხვა ხარჯები

b არაპირდაპირი ხარჯები მოიცავს::

- (i) პროფესიული მომსახურებების ღირებულებას:
 - 1. არქიტექტორ/დიზაინერი
 - 2. საინჟინრო მოსახურებები;
 - 3. საშემფასებლო მოსახურებობა
 - 4. სხვა ხარჯები
- (ii) ნებართვების მისაღები ხარჯები
- (iii) დაზღვევა;
- (iv) ფინანსირება %;
- (v) კონტრაქტის განხორციელების უზრუნველსაყოფად ახალი ნაგებობის მშენებლობისას აუცილებელია გარანტია კონტრაქტორის მიერ
- (vi) სხვა ხარჯები

4. **მრავალწლოვანი მცენარეების კომპენსაცია :** მათი შეფასება მოხდა განსხვავებულად ხეებისათვის; პროდუქტიული ხეები პროდუქტიულობის ასაკში და პროდუქტიული ხეები ჯერ კიდევ არა პროდუქტიული.

ა **ნერგები:** არ კომპენსირდება თუმცა მესაკუთრე იღებს გადარგვის საფასურს.

ბ **ხილის ხეები პროდუქტიულ ასაკში:** მათი ღირებულება განისაზღვრა შემდეგი პარამეტრების მიხედვით:

1) ხის პროდუქტიულობა პროდუქტიულ პერიოდში ან ხის ასაკი მოჭრის დროს (რაც განისაზღვრა ცხრილებით რომელიც მომზადებულია კონსულტანტების მიერ საქართველოს სტატისტიკის დეპარტამენტის ციფრებისა და აღიარებული აკადემიური გამოცემების საფუძველზე რომელიც დეტალურად აღწერს ხის საშუალო პროდუქტიულობას 5 წლის ინტერვალის ფარგლებში)

2) მომავალი პროდუქციის დანაკარგის საშუალო სუფთა ღირებულება სასოფლო სამეურნეო ბაზარზე პროდუქტიული წლების საფუძველზე იმ წლიდან როდესაც ხე იქნა მოჭრილი იმ დრომდე როდესაც ხე წყვეტს პროდუქტიულობას, და

3) წლების რაოდენობა რაც სჭირთა ხის ხელახალი გაზრდისათვის იმ პროდუქტიულ ასაკამდე რომელშიც ის იქნა მოჭრილი.

5. ხეების შეფასება მოხდება შემდეგისათვის: წლიური პროდუქტიულობის ღირებულება (გადასახდელი კომპენსაცია მომავალი შემოსავლისათვის ვირტუალურია ამის გამო არ მოიცავს

პროდუქტიულ შემოსავლების ღირებულებას). ერთი პროდუქტიული ხის კომპენსაციის ფორმულა შემდეგია:

$$C = (K \cdot V \cdot L) - M$$

სადაც:

C = ხის კომპენსაციის ღირებულებას

K = 1 ხისათვის დარჩენილი წლების საშუალო წლიურ პროდუქტიულობა V = საბაზრო ფასი 1 კგ პროდუქტის

L = კომპენსაციის წლები (მოჭრილი ხის მსგავსი პროდუქტიულობის ასაკამდე ხის გაზრდას ესაჭიროება წლები)

M = საშუალო წლიური დანახარჯები სამეურნეო სამუშაოებზე.

დანართი გ: საინფორმაციო ფურცელი

მიწის შესყიდვის და განსახლების გეგმა (LARP)

თბილისი წითელი ხიდის (აზერბაიჯანის საზღვარი) თბილისი რუსთავის გზის მონაკვეთის მოდერნიზაცია
მონაკვეთი -3: ფონიჭალას დასახლება -მეორადი გზა მე3 მონაკვეთისათვის (კმ 10.5-17.1)

A. შესავალი

1. ამ ფურცლის მიერ ხდება შეჯამება/განმარტება მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის შინაარსისა რომელიც მოზადებულია მგფ-ს მიერ, რათა მოხდეს იმ ზეგავლენების შეფასება და კომპენსაციის დაგეგმვა რომელიც გამოწვეულია თბილისი რუსთავის მეორადი გზის მე-3 მონაკვეთის მშენებლობის შედეგად. ეს LARP ეფუძნება აგბ-ს 2009 წლის უსაფრთხოების პოლიტიკის დადგენილებებს, რომელიც ანხორციელებს პროექტის მრავალტრანშიან (3 ტრანშე) დაფინანსებას. ზოგადი საჯარო ინფორმაციისათვის ავლნიშნავთ რომ აგბ-ს მიერ ასევე ფინანსდება იმავე გზის მე-2 (კმ 4.-10.5) და 1 მონაკვეთი (კმ 0-4). მონაკვეთი 1-სათვის LARP შესულია იმავე სესხის ტრანშში რაც მონაკვეთი 3 (ტრანში 2) და ამჟამად მზადების პროცესშია. მე-2 მონაკვეთისათვის LARP მომზადდება მოგიავენებით მას შემდეგ რაც ტრანშე 3 ინიცირებული იქნება მგფ-ს მიერ.

B. პროექტისათვის კომპენსაციის რეაბილიტაციის პროგრამის დაგეგმვა/განხორციელება

2. LARP მომზადებამ მოიცვა ყველა ზემოქმედების გაზომვითი დეტალური კვლევები, და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირების აღწერა და დეტალური შეფასების კვლევები რათა დადგენილიყო ყველა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული საგნის ჩანაცვლების ღირებულება. LARP -ის ქართული ვარიანტი განთავსდა მგფ-ს ვებ გვერდზე, ხოლო LARP-ის ინგლისური ვარიანტი განთავსდა როგორც აგბ-ს ასევე მგფ-ს ვებ გვერდებზე. ქვემოთ მოყვანილი ტექსტი შეჯამებას უკეთებს LARP-ის ზემოქმედებების შეფასებას, კომპენსაციის პოლიტიკას და კომპენსაციის პროცედურებს.

C. განსახლების პოლიტიკა და პრინციპები

3. ზემოქმედების კომპენსაცია ჩატარდება საქართველოს კანონმდებლობის და ADB APS ფარგლებში. ყველა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული პირი მიიღებს კომპენსაციას ჩანაცვლების ღირებულებით ზემოქმედების სიმწვავის და მოწყვლადობის სტატუსის შესაბამისად. პროექტისათვის LAR ეფუძნება შემდეგ პრინციპებს:

- (i) პროექტი შეეცდება მიწის შესყიდვისა და განსახლების ტიპის ზემოქმედების მინიმუმამდე დაყვანას ალტერნატივების განხილვის გზით;
- (ii) • მომზადებული და განხორციელებული იქნება დროში გაწერილი გეგმა ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების პროგრამის არსებული ცხოვრები სტანდარტების გაუმჯობესების ან მინიმუმ აღდგენის მიზნით;
- (iii) • კონსულტაციები ჩატარდება ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებთან და მათი პოზიცია გათვალისწინებული იქნება პროექტის შემუშავებისა და განხორციელების პროცესში;
- (iv) • კომპენსაცია განისაზღვრება ჩანაცვლების ხარჯის საფუძველზე მიწის შესყიდვის მომენტში მიმდინარე საბაზრო ფასის შესაბამისად;

- (v) • ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ის პირები, რომელთაც არ გააჩნიათ მიწის საკუთრების ოფიციალური უფლება, მიიღებენ კომპენსაციას აქტივების დანაკარგზე (მიწის გარდა) და ამასთან მათ გამოეყოფათ საარსებო შემწეობა;
- (vi) • ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები უზრუნველყოფილნი იქნებიან დახმარებით მიწის არაოფიციალური დაკავების ლეგალიზაციის პროცესში, ამის საჭიროების არსებობის შემთხვევაში და შემდეგმი იღებენ კომპენსაციას;
- (vii) • სოციალურად დაუცველი პირები და ძლიერი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები მიიღებენ სპეციალური ტიპის დახმარებას;
- (viii) მიწის შეყიდვების და განსახლების პოლიტიკა მიეწოდებათ ყველა ზეგავლენის ქვეშ მყოფ პირებს მათთვის გასაგებ ენაზე.
- (ix) • კომპენსაცია და დახმარება განსახლებაში უზრუნველყოფილი იქნება სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე;
- (x) შემუშავებული იქნება საჩივრების გადაწყვეტის შესატყვისი მექანიზმები.

კომპენსაციის გამოყოფის კრიტერიუმების და კომპენსაციის თანხა

4. კომპენსაციის ან სულ მცირე რეაბილიტაციის საშუალებების მიღებაზე უფლებამოსილი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები არიან:

- ყველა AP-ი, რომელიც კარგავს მიწას, რომელზეც გააჩნია იურიდიული უფლება ან ტრადიციული მიწის საკუთრების უფლება ან არგააჩნია იურიდიული სტატუსი;
- რეგისტრირებული ან არა-რეგისტრირებული მოიჯარეები ან მიწის თანამოიჯარეები;
- შენობების, ნათესების, ნარგავების ან მიწაზე განთავსებული სხვა ობიექტების მფლობელები; და
- AP-ები, რომლებიც კარგავენ ბიზნესს, შემოსავალს, და ხელფასებს

5. კერძოდ, მოცემული პროექტის ფარგლებში მიწაზეკომპენსაციის მისაღებად შემდეგი მოთხოვნები იქნა დადგენილი:

- მიწაზე საკუთრების უფლების მქონე AP-ები სრულ კომპენსაციას მიიღებენ;
- მიწის საკუთრებაზე იურიდიულად გაფორმებული უფლების არ მქონე AP-ებისთვის, რომლებიც წარმოადგენდნენ ძველი საბჭოთა სისტემის ფარგლებში კანონიერ მოსარგებლეებს და გააჩნიათ ან მიწა სახლითან ნაკვეთი მასთან ახლოს მდებარე სახლით, განხორციელდება ჯერ უფლების ლეგალიზაცია და შემდეგ მათზე კომპენსაციების გაცემა
- მიწის საკუთრებაზე იურიდიულად გაფორმებული უფლების არმქონე AP-ები, რომლებიც არწარმოადგენდნენ ძველი საბჭოთა სისტემის ფარგლებში კანონიერ მოსარგებლეებს და რომლებიც ექსპრომტად (ყოველგვარი გაფორმების გარეშე) იყენებენ ან ამუშავებენ დაკავებულ მიწას ვერ გაივლიან ლეგალიზაციას და ვერ მიიღებენ კომპენსაციას მიწაზე. თუმცა, ისინი მაინც მიიღებენ მოსავლის ან შემოსავლის დაკარგვაზე კომპენსაციას.

6. კომპენსაციის მიღების უფლებამოსილება საბოლოო ვადით იქნება შეზღუდულიზე მოქმედების კვლევის ბოლო თარიღზე (საბოლოო ვადა 2014 წლის 20 სექტემბერი). ის

ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები, რომლებიც ზემოქმედების ქვეშ ტერიტორიაზე დასახლებიან ზემოთხსენებული ვადის შემდეგ, ვერ მიიღებენ კომპენსაციას. თუმცა, მათ შენობა-ნაგებობების დაცლაზე და შენობა-ნაგებობის დემონტაჟზე შეტყობინებას გაუგზავნიან პროექტის დაწყებამდე ამ ღონისძიებების განხორციელებისთვის საკმარისი ვადით ადრე. არ მოხდება შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალები ჩამორთმევა და ისინი არ გადაიხდიან ჯარიმასან მათზე არანაირი სანქცია არგავრცელდება.

7.უფლებამოსილება - ცხრილი 1-ში აღწერილია კომპენსაციის უზრუნველყოფა სხვადასხვა სახის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ საგნებზე.

ცხრილი1:კომპენსაციის მატრიცა

დანაკარგისტიპი	გამოყენება	AP-სგანსაზღვრება	გამოყოფილიკომპენსაციისტიპი
მიწა			
სასოფლო-სამეურნეო მიწის მუდმივი დაკარგვა	AH კარგავს სასოფლო-სამეურნეო მიწას ზემოქმედების სიმწვავის მიუხედავად	მესაკუთრეს რული რეგისტრაციით ლეგალიზებადი მესაკუთრე	ჩანაცვლების ხარჯის შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია. მოცემულ AP-ებს აღმოუჩენენ დახმარებას ლეგალიზაციის პროცესში და ლეგალიზაციის შემდეგ ისინი მიიღებენ ჩანაცვლების ხარჯის შესაბამის ფულად კომპენსაციას.

დანაკარგისტიპი	გამოყენება	AP-სგანსაზღვრება	გამოყოფილიკომპენსაციისტიპი
		არაოფიციალური მოსახლე (AH-ები რეგისტრაციის/შესაბამისი დოკუმენტაციის გარეშე და არა-ლეგალიზებული AH-ები)	ერთჯერადი თვით-რელოკაციის ფულადი დახმარება. რელოკაციის დახმარება არ არის დამოკიდებული ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახის წევრების რაოდენობაზე ან მიწის მახასიათებლებზე და წარმოადგენს ფიქსირებულ თანხას ოჯახზე, რომელიც უტოლდება საარსებო მინიმუმის შემოსავალს, გადაანგარიშებულს ერთ წელზე ¹²¹⁰ .
არა-სასოფლო-სამეურნეო მიწა	AH კარგავს კომერციულ/საცხოვრებელმიწას	მესაკუთრესრული რეგისტრაციით	ჩანაცვლების ხარჯის შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია.
		ლეგალიზებული მესაკუთრე	მოცემულ AP-ებს აღმოუჩენენ დახმარებას ლეგალიზაციის პროცესში და ლეგალიზაციის შემდეგ ისინი მიიღებენ ჩანაცვლების ხარჯის შესაბამის ფულად კომპენსაციას.
		დამქირავებელი/ მოიჯარე	ქირის თანხა ფულად, რომელიც უტოლდება 3 თვის იჯარის ხარჯს, მუნიციპალიტეტების მიერ კატეგორიის მიწაზე დამტკიცებული მიწის საიჯარო გადასახადის შესაბამისად.
		არაოფიციალური მოსახლე (AH-ები რეგისტრაციის/შესაბამისი დოკუმენტაციის გარეშე და არა-ლეგალიზებული AH-ები).	ერთჯერადი თვით-რელოკაციის ფულადი დახმარება. რელოკაციის დახმარება არ არის დამოკიდებული ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახის წევრების რაოდენობაზე ან მიწის მახასიათებლებზე და წარმოადგენს ფიქსირებულ თანხას ოჯახზე, რომელიც უტოლდება საარსებო მინიმუმის შემოსავალს, გადაანგარიშებულს ერთ წელზე.
არა სიცოხლისუნარიანი/გამოუსადეგარი („ობოლი“) მიწა	მიწაზე ზემოქმედება ნაწილობრივი ხასიათისაა, მაგრამ ზემოქმედების ხასიათის გამომიწის დარჩენილი ნაწილი გამოუსადეგარია	მესაკუთრეს რული რეგისტრაციითან ლეგალიზებული მესაკუთრე (ექვემდებარება ლეგალიზაციას)	მიწისმფლობელის მიერ მოთხოვნის MDFG-ში წარდგენის შემთხვევაში „ობოლი“ მიწის სანაცვლოდ შესაძლებელია სრული კომპენსაციის მიღება, თუკი მოთხოვნი სგანხილვისას დასტურდება, რომ მიწის დარჩენილი ნაწილის გამოყენება შეუძლებელია.
შენიშვნები დანაგებობი			
საცხოვრებელი და არა-საცხოვრებელი ტიპის ნაგებობები/ აქტივები		იურიდიულად გაფორმებული საკუთრების/ რეგისტრაციის სტატუსის მიუხედავად (ლეგალიზებული და არაოფიციალურად დასახლებული ოჯახების ჩათვლით) ყველა AH-ი	სრული ზემოქმედება: სრული ჩანაცვლების ხარჯის შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია შენობის/ ნაგებობების დანაკარგზე ცვეთისა და ტრანზაქციის ხარჯების გარეშე. ნაწილობრივი ზემოქმედება: კომპენსაცია სარემონტო სამუშაოებზე.
კომუნალური ინფრასტრუქტურის/ საერთო სარგებლობაში მყოფი ქონებრივი რესურსების დაკარგვა			
საერთო სარგებლობის ქონებრივი ვირესურსების დანაკარგი	საერთო/ საჯარო აქტივები	თემი/ სახელმწიფო	დაკარგული ნაგებობის რეკონსტრუქცია თემთან კონსულტაციის პირობებში და ნაგებობის ფუნქციების აღდგენა.
შემოსავლისა და საარსებო პირობების დანაკარგი			

ნათესები	დაზიანებულია მოყვანილი ნათესები	ყველა AH-ი იურიდიული სტატუსის მიუხედავად (ლეგალიზებული და არაოფიციალურად დასახლებული ოჯახების ჩათვლით)	ნათესების ფულადი კომპენსაცია საბაზრო განაკვეთით, მოსალოდნელი მოსავლის პირობებში გაყიდვების სრულ საბაზრო ღირებულებაზე გათვლით
ხეები	დაზიანებული ხეები	ყველა AH-ი იურიდიული სტატუსის მიუხედავად (ლეგალიზებული და არაოფიციალურად დასახლებული ოჯახების ჩათვლით)	ხეების ფულადი კომპენსაცია საბაზრო განაკვეთით, ხეების ტიპის, ასაკის და პროდუქტიულობის მაჩვენებლის საფუძველზე.
ბიზნესი/დასაქმება	ბიზნესის/ დასაქმების დაკარგვა	ყველა AH-ი იურიდიული სტატუსის მიუხედავად (ლეგალიზებული და არაოფიციალურად დასახლებული ოჯახების ჩათვლით)	მესაკუთრე: (i). (შეუქცევადი ზემოქმედება)-1 წლის სუფთა შემოსავლის ფულადი ანაზღაურება; დაგანსახლების სამსახურის მიერ აღმოჩენილი ტექნიკური და ადმინისტრაციული დახმარება ბიზნესისთვის შესაფერის შენობაში გადასვლის პროცესში. (ii) (დროებითი ზემოქმედება)-ბიზნესის ფუნქციონირების შეწყვეტის (თვეების) განმავლობაში მიღებული სუფთა შემოსავლის ფულადი ანაზღაურება. შემოსავლის დათვლა მოხდება საგადასახადო დეკლარაციისა და მისიარ არსებობის შემთხვევაში საარსებო მინიმუმის საფუძველზე.
			მუდმივი მუშა/ თანამშრომლები: (i) საარსებო მინიმუმის შემოსავლის 3 თვის ოდენობით დაკარგული ხელფასების ანაზღაურება; და (ii) ბიზნესის მფლობელის მიერ ბიზნესის რაც შეიძლება წარუდგინოს რელოკაციაში დახმარების აღმოჩენა (იხ. ზემოთ) და (iii) განსახლების სამსახურის მიერ აღმოჩენილი დახმარება საარსებო პირობების აღდგენის პროგრამებში, როგორცაა ბიზნეს ტრენინგები და მიკრო კრედიტები.
ფულადი დახმარებები			
ძლიერი ზემოქმედება	>10% მიწაზე ზემოქმედება ფიზიკურად ადგილნაცვალი ოჯახები იმ ბიზნესების მფლობელები, რომელთაც სამუდამოდ ან დროებით უნდა შეწყვიტონ საქმიანობა	ყველა მაღალი ხარისხის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახი, არაოფიციალურად დასახლებული ოჯახების ჩათვლით	სასოფლო-სამეურნეო შემოსავალი: დამატებით ნათესების კომპენსაცია, რაც ფარავს 1 წლის განმავლობაში მიღებულ მოსავალს ზემოქმედების ქვეშ მყოფ მიწაზე. სხვა შემოსავალი: დამატებითი კომპენსაცია საარსებო მინიმუმის ტოლი შემოსავალი, 3 თვეზე გათვლილი.

რელოკაცია/ შეცვლა	ტრანსპორტის/გადასვლის ხარჯები	ყველა რელოკაციას დაქვემდებარებული AH-ი	დახმარების აღმოჩენა შესაფერისი საცხოვრებელი ადგილის მოძებნაში; 300 ლარის ოდენობის ფულადი დახმარება, რაც მოიცავს სატრანსპორტო ხარჯებს და საცხოვრებელ ხარჯებს 3 თვიანი
სოციალურად დაუცველი პირების ფულადი დახმარება		სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ მყოფი AH-ები, ქალების მიერ მართული ოჯახები, შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირები, იძულებით გადაადგილებული პირები	საარსებო მინიმუმის ტოლი შემოსავლის 3 თვიანი ოდენობის ფულადი დახმარება და პროექტთან დაკავშირებულ სამუშაოებზე აყვანისას პირისპირი ორთქტული განხილვა.
მუნიციპალურ სხვა ტიპის სახლებში მცხოვრები იძულებით გადაადგილებული პირები	რელოკაციაში დახმარება	რეგისტრირებული იძულებით გადაადგილებული პირები	შესაბამის სახელმწიფო უწყებებთან, რომელთა პასუხისმგებლობა იძულებით გადაადგილებულ პირთა დახმარებას მოიცავს, თანამშრომლობით დახმარების აღმოჩენა შესაფერისი მუნიციპალური საცხოვრებელი ადგილის მოძებნაში.
სხვა დანაკარგები			
დროებითი ზემოქმედება მშენებლობის პერიოდში		ყველა AF-ი	განსაზღვრული დაგადახდილი იქნება ქირის თანხამშენებლობის პერიოდში LARP-ის პრინციპების დაცვით.
შენებლობის პროცესში მიღებული ზიანი		ყველა AF-ი	თითოეული შემთხვევა ცალკე იქნება განხილული: კომპენსაცია განისაზღვრება დაგადახდებ აწინამდებარე LARP-ის პრინციპების შესაბამისად, თუ ზარალი მიყენებულია მშენებლობის პროცესში.
გაუთვალისწინებელი ზემოქმედება, ასეთის არსებობის შემთხვევაში			EA მოახდენს პროექტის მიმდინარეობისას განსახლების გაუთვალისწინებელი ზემოქმედების კომპენსაციას LARP-ის წინამდებარე დებულებების შესაბამისად.

LARP-ის დატვიცებისას მინიმალური საარსებო შემოსავლის გაანგარიშება მოხდეს 5 სულიანი ოჯახისა და საქართველოს ეროვნული სტატისტიკის ცენტრის მიერ ყოველთვიური განახლებული ნიშნულების საფუძველზე.

ე. სხვა კომპენსაცია და დახმარებები

9. ხეების, შენობა/ნაგებობების ბიზნესის და სამუშაოს დაკარგვის შეფასების მეთოდოლოგია და კომპენსაციის ტარიფი სრულად არის განსაზღვრული LARP-ში. ამ აქტივების ძირითადი შეფასების პრინციპები შეჯამებულია ცხრილ 3-ზე.

არაპროდუქტიული ხილის ხეები	ხის გაზრდისთვის დახარჯული ხარჯების საფუძველზე (ცვალებადი)
პროდუქტიული ხილის ხეები	მომავალი შემოსავლის საფუძველზე x წლები ხის ხელახლა გაზრდისათვის (ცვალებადი)

შენიშვნა/ნაგებობები	ჩანაცვლების ფასის საფუძველზე (მასალა, მუშახელი, ტრანსპორტირება, (ცვალბადი)
ბიზნესის დანაკარგი	ფულადი კომპენსაცია 12 თვის წმინდა შემოსავლის ექვივალენტი
სამუშაოს დაკარგვა	ფულადი კომპენსაცია 3 თვის შემოსავლის ექვივალენტი
დახმარებები	როგორც განსაზღვრულია მატრიცაში.

პრეტენზიებზე და საჩივრებზე რეაგირების მექანიზმი

13. იმისათვის რომ LARP-ის განხორციელებისას მოხდეს შესაძლო დავების და კონფლიქტების შემსუბუქება საჩივრებზე რეაგირების კომიტეტი (GRC) დაადგენს ადგილობრივ თვითმმართველობის დონეებს (თანდართული საჩივრების ფორმები დანართი 1). საჩივრებზე რეაგირების კომიტეტი შემდეგი წევრებისგან უნდა შედგებოდეს:

- MLARO -ს წარმომადგენელი
- მუნიციპალიტეტის სოციალური საკითხების დეპარტამენტის უფროსი - თავჯდომარე;
- მერების და სოფლების წარმომადგენლები (საკრებულო)
- პროექტის შედეგად ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული თემების არაოფიციალურად დანიშნული ხელმძღვანელია
- არა-სამთავრობო ორგანიზაციის (NGO) ან ადგილობრივი (რაიონის დონეზე) საზოგადოების წარმომადგენელი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

ცხრილი 3.

საჩივრების გადაწყვეტის პროცესი

იწის/მოსავლის კომპენსაციის საკითხები

1. პირველი, ნაცადი იქნება საჩივრების მოგვარება სოფლის დონეზე თემის ხელმძღვანელობის მონაწილეობით და არასამთავრობო ორგანიზაციისა და/ან არაოფიციალური მედიატორების მხარდაჭერით.
2. მეორე-კვლავ გადაუწყვეტელობის შემთხვევაში მიემართება GRC-ს. საჩივრის დარეგისტრირებიდან ორი კვირის შემდეგ GRC-ს მიერ მოწვეულნი იქნებიან AP-ები შეხვედრაზე განსახილველად. განხილვიდან ორი დღის შემდგომ GRC შეატყობინებს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებს გადაწყვეტილების შესახებ.
3. თუ GRC-ის ჩარევის შემდეგ ვერ ხდება პრობლემის გადაჭრა პირდაპირ გადაეცემა MLARO-ს. AP-მა უნდა შეიტანონ საჩივრები 2 კვირის განმავლობაში მას შემდეგ რაც თავდაპირველ საჩივარზე GRC-იდან მიიღებენ პასუხს და უნდა უზრუნველყონ მათი საჩივრის დამხარე დოკუმენტაციები. MLARO რეგისტრირებიდან 2 კვირის მანძილზე უზრუნველყოფს პასუხს. MLARO-ს საკითხის შესწავლა უნდა შესაბამებოდეს LARP-ს.
4. თუ საჩივრების მოგვარების სისტემა ვერ დააკმაყოფილებს ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ პირებს, მათ შეუძლიათ მიმართონ რაიონულ სასამართლოს. განმახორციელებელი არასამთავრობო ორგანიზაციამ შესაძლოა დახმარება გაუწიოს AP-ებს.

ლეგალიზებადი მიწის ნაკვეთების ლეგალიზაციასთან დაკავშირებული სპეციალური რეკომენდაციებია (AP-ისტვის)

11. AP იკავებენ მიწის ნაკვეთებს რომლებიც: ა) არ არის სხვის ან სახელმწიფო საკუთრებაში, ბ) მათ მიერ ლეგიტიმურად იყო გამოყენებული საბჭოთა სისტემის ფარგლებში და გ) არ ჰქონდათ დარეგისტრირებული/სათანადოდ დარეგისტრირებული პრივატიზაციის პროცესის ფარგლებში შესაძლოა იყოს რეგისტრირებული. მიმდინარეობს ლეგალიზაციის პროცესი რომელიც მალე დასრულდება. მხოლოდ ლეგალიზაციის შემდეგ მოხდება ამ ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებზე კომპენსაციების გაცემა. საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი და პროექტის ტერიტორიებზე მოქმედი ადგილობრივი მთავრობა უკვე უწევენ დახმარებას ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს მიწის ნაკვეთების ზუსტი, გეომეტრიული აღწერილობის შემცველი რუკების შედგენით; მოცემულ რუკებს ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირები მიიღებენ. მაგრამ ამ ღონისძიებების განსახორციელებლად პროექტის ხელმძღვანელობას ესაჭიროება თანამშრომლობა ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირების მხრიდან შემდეგ საკითხებში: დოკუმენტაციის მიღებისთანავე, გთხოვთ, დაარეგისტრირეთ თქვენი მიწის ნაკვეთები მიწის შესყიდვისა და კომპენსაციების გაცემის პროცესში სირთულეებისა და დაგვიანების თავიდან აცილების მიზნით. ასევე პროექტის მიერ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯები შეტანილია მიწის კომპენსაციის ხარჯებში.

საკონტაქტო ინფორმაცია

12. ნებისმიერი ინფორმაციისა და რჩევისათვის, გთხოვთ, დაუკავშირდეთ შემდეგ საკონტაქტო პირ(ებ)ს:

MDF-ისოფისი, თბილისი, საქართველო,

დავით ბაინდურაშვილი, განსახლების სპეციალისტი (email: dbaindurashvili@mdf.org.ge) ტელ: 595900902

დანართი #1 საჩივრის ფორმა

აჭარა #	
სახელი გვარი	
საკონტაქტო ინფორმაცია: (ფოსტა, ელ.ფოსტა, ტელეფონი)	☐ ფოსტა: გთხოვთ მიუთითოთ საფოსტო მისამართი: _____ _____ _____ _____

	93. ტელეფონი: _____ 94. ელ-ფოსტა: _____ _____
საკომუნიკაციო ენა	☐ ქართული ☐ ინგლისური ☐ რუსული
საჩივრის აღწერა: _____ რას შეეხება საჩივარი?	
მოლაპარაკების თარული:	მოლაპარაკების გადაწყვეტილება:
რას ეფუძნება თქვენი საჩივარი?	
ხელმოწერა: _____ თარიღი: _____	

დანართი „დ“: საჯარო კონსულტაციის ოქმი

საჯარო კონსულტაციის ოქმი

1. 2014 წლის 22 სექტემბერს თბილისში საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის სათათბირო დარბაზში შედგა განსახლების სამოქმედო გეგმის საჯარო კონსულტაცია, რომელიც შემუშავდა პროექტ „თბილისი-რუსთავის გზის მესამე მონაკვეთის მეორადი გზა“ ფარგლებში.
2. საკონსულტაციო შეხვედრას ესწრებოდნენ შემდეგი წარმომადგენლები:
 1. დავით ტაბიძე - მგფ, გარემოს დაცვისა და განსახლების სამსახურის უფროსი;
 2. დავით არსენიშვილი - მგფ, გარემოს დაცვისა და განსახლების სამსახურის განსახლების სპეციალისტი;
 3. დავით კახიშვილი - საკონსულტაციო კომპანია „დოჰვა“
 4. ირაკლი კავილაძე - საკონსულტაციო კომპანია „დოჰვას“ განსახლების სპეციალისტი;
 5. ავთო ოქრომჭედლიშვილი - შპს. „ათოს“
3. **პრეზენტაციის პირველ ნაწილს უმასპინძლა** ბატონმა დავით ტაბიძემ - მგფ-ს გარემოს დაცვისა და განსახლების სამსახურის უფროსმა, რომელმაც საზოგადოებას გააცნო პროექტი, მისი განმახორციელებელი და დამფინანსებელი ინსტიტუციები, ასევე პროექტით გათვალისწინებული სამუშაოების ვადები.
4. **პრეზენტაციის მეორე ნაწილს წარუძღვნენ** „დოჰვას“ განსახლების სპეციალისტი - ირაკლი კავილაძე და აუდიტორული კომპანიის „ათოს“ - ავთო ოქრომჭედლიშვილი. ბატონმა ი.კავილაძემ წარმოადგინა აზიის განვითარების ბანკის მიწის შესყიდვისა და განსახლების პოლიტიკა და პრინციპები, კერძოდ: ახალი გზის მშენებლობისათვის საჭირო მიწის შესყიდვა მოხდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. თუმცა, უნდა შესრულდეს აზიის განვითარების ბანკის დამატებითი მოთხოვნები, რათა ყველა პირმა, რომლებზეც ვრცელდება პროექტის შედეგები მიიღოს განსახლების ხარჯების კომპენსაცია ან/და ზემოქმედების სიმძიმისა და მოწყვლადობის სტატუსის ადექვატური დახმარებები. ექსპერტებმა ასევე ისაუბრეს კომპენსაციის უფლებებსა და საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებზე, კერძოდ: პროექტის ფარგლებში მიწის შესყიდვისა და განსახლების ამოცანები განხორციელდება კომპენსაციისა და უფლებამოსილების მატრიცის, ასევე მიწის შესყიდვისა და განსახლების დამტკიცებული ჩარჩო დოკუმენტის მიხედვით, რომლებიც შესაბამისობაში უნდა მოდიოდეს საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობასა და აზიის განვითარების ბანკის არანებაყოფლობითი განსახლების პოლიტიკასთან. ექსპერტებმა ასევე ისაუბრეს განცხადებებისა და საჩივრების განხილვის მექანიზმებზე. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ პირებს შესაძლებლობა ექნებათ გაასაჩივრონ მათთვის მიუღებელი ნებისმიერი გადაწყვეტილება, პრაქტიკა ან საქმიანობა, რომლებიც შეეხება მიწას ან კომპენსაციას დაქვემდებარებულ სხვა აქტივებს.
5. **პრეზენტაციას მოჰყვა განხილვა კითხვა-პასუხის რეჟიმში.** მონაწილე პირების კითხვებსა და კომენტარებს უპასუხეს პროექტის შესაბამისმა ექსპერტებმა: კითხვები და პასუხების მოცემულია #1 ცხრილში.



No.	კითხვა/კომენტარი	ავტორი	ექსპერტის კომენტარი
1.	როდის დაიწყება მეორადი გზის მშენებლობა?	ადგილობრივი მოსახლე	მეორადი გზის მშენებლობა დაიწყება 2012 წლის ზაფხულში. განსახლებისა და საკომპენსაციო პროცესი დაიწყება 2012 წლის გაზაფხულზე.
2.	რა თანხას შეადგენს მიწაზე კომპენსაცია?	ადგილობრივი მოსახლე	დღეისათვის მიმდინარეობს მიწაზე კომპენსაციების საბაზრო განაკვეთების კვლევის/შეფასების პროცესი, ინვესტორებისა და სახელმწიფოს ინტერესების გათვალისწინებით. შეფასების მეთოდოლოგია მოიცავს საბაზრო ფასის განსაზღვრას რომელიც დაფუძნებული იქნება საკუთრების უფლების დამადასტურებელ და მიწის ნაკვეთების შესყიდვის არსებულ სამართლებრივ დოკუმენტებთან დაკავშირებულ რეალურ მოლაპარაკებებზე. საბოლოო ფასი განისაზღვრება მაშინ, როდესაც მუნიციპალური განვითარების ფონდი მივა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფ ყველა მიწის მესაკუთრესთან ხელშეკრულების ხელმოსაწერად.

3.	იმ შემთხვევაში, როდესაც ზემოქმედება ხდება მთლიანი მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ნაწილზე, ექვემდებარება თუ არა დანარჩენი ნაწილი კომპენსაციას?	ადგილობრივი მოსახლე	დამოუკიდებელი აუდიტორი შეაფასებს შეინარჩუნებს თუ არა მიწის დარჩენილი ნაწილი თავის ხარისხს და ფუნქციას. იმ შემთხვევაში, თუ ეს ნაკვეთი გახდება გამოუსადეგარი, მესაკუთრეს მიეცემა არჩევანის საშუალება: მიიღოს ფულადი კომპენსაცია მიწის დარჩენილი ნაწილისათვის ან დაიტოვოს იგი საკუთრებაში. აუდიტორული კომპანია შეატყობინებს საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდს (მგფ) ასეთი შემთხვევების შესახებ და თუ დამტკიცდება, რომ მიწის დარჩენილი ნაკვეთი სიცოცხლისუნაროა, სახელმწიფო შეისყიდის მას.
4	მეორად გზას ექნება ასფალტის საფარი?	ადგილობრივი მოსახლე	პროექტის დღევანდელი მოცემულობით, მეორად გზას ექნება გრუნტის ზედაპირი.
5	იმ შემთხვევაში, თუ მეორად გზას ექნება გრუნტის ზედაპირი, გაუარესდება მიწის მესაკუთრეთა მდგომარეობა. დღეისათვის, თბილისი-რუსთავის მიკროავტობუსები მოძრაობენ ჩვენი ნაკვეთების მიმდებარედ და მათი მძღოლები გვიჩერებენ ჩვენი ნაკვეთების შესასვლელთანვე. პროექტის შესაბამისად, მაგისტრალი მომავალში იქნება ჩქაროსნული და მიკროავტობუსები ვეღარ შეძლებენ მის გასწვრივ გაჩერებას. ამასთანავე, თუ მეორადი გზა იქნება გრუნტის საფარის, მიკროავტობუსები უარს გვეტყვიან გადავიდნენ მთავარი მაგისტრალიდან და ამ გზით მიგვიყვანონ ჩვენს ნაკვეთებამდე. ამის	ადგილობრივი მოსახლე	ჩვენ შევატყობინებთ მენეჯმენტს თქვენი სურვილის შესახებ და ვეცდებით მოვიძიოთ დამატებითი ფინანსები მათ დასაკმაყოფილებლად.

	შედეგად, მიწის მესაკუთრეებს მოუწევთ ფეხით გაიარონ ასობით მეტრი ან თუნდაც ერთი კილომეტრი თავიანთ მიწებამდე. ამიტომ, აუცილებელია ამ ფაქტის გათვალისწინება მეორადი გზის დაგეგმვის დროს.		
6.	რა მოხდება იმ შემთხვევაში, თუ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი პირი არ მოისურვებს მიწის გაყიდვას?	ადგილობრივი მოსახლე	მოქმედებს კანონი კერძო საკუთრების იძულებით გასხვისების სახელმწიფოს უფლების შესახებ, რომლის შესაბამისად, სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით, მიწის მესაკუთრე მიიღებს სამართლიან კომპენსაციას და მიწა გახდება სახელმწიფოს საკუთრება ზემოთ აღნიშნულ კანონში ექსპროპრიაციის წესების თანახმად. დაზარალებულ პირს შეუძლია მოითხოვოს მსგავსი მიწის ნაკვეთის გამოყოფა ფულადი კომპენსაციის მიღების სანაცვლოდ (თუ ასეთი რამ შესაძლებელია).
7.	როგორ მოხდება მრავალწლოვანი ხეების/მცენარეების კომპენსაცია?	ადგილობრივი მოსახლე	მრავალწლოვანი ხეების/მცენარეების საკომპენსაციო ღირებულება განისაზღვრება ფულადი კომპენსაციით საბაზრო განაკვეთების შესაბამისად მათ ტიპზე, წლოვანებაზე და პროდუქტიულ ღირებულებაზე დაყრდნობით..
8.	პროექტი ითვალისწინებს მიწის ნაკვეთებამდე წყლის ან ბუნებრივი აირის მიღების მიყვანას? ოფიციალურად, ნაკვეთებს არ მიეწოდებოდა წყალი ან ბუნებრივი აირი, მაგრამ თითქმის ყველა მესაკუთრემ მიუერთა თავისი ნაკვეთი წყლის და ბუნებრივი აირის ცენტრალურ სისტემას..	ადგილობრივი მოსახლე	პროექტი არ ითვალისწინებს მსგავსი ინფრასტრუქტურის მშენებლობას, თუმცა ამ შემთხვევაშიც, ჩვენ ამ კითხვას გავაცნობთ მგფ-ს მენეჯმენტს.
9.	გვანტერესებს, თუ არის პროექტით გათვალისწინებული რაიმე სახის	ადგილობრივი მოსახლე	თუ პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახები იღებენ სახელმწიფო შემწეობას, ან აქვთ „სიღარიბის ზღვარს

	კომპენსაცია/დახმარება მოწყვლადი ადამიანებისთვის.		ქვემოთ“ სტატუსი, ან უძღვება მარტოხელა დედა, ა.შ. და ამ სტატუსის დამადასტურებელი ოფიციალური ინფორმაცია/დოკუმენტები არსებობს, ყველა ასეთი ადამიანი მიიღებს დამატებით დახმარებას..
10.	რამდენი ადამიანი დასაქმდება გზის მშენებლობის პროცესში?	ადგილობრივი მოსახლე	მშენებლობის პერიოდში სატენდერო დოკუმენტაცია გაითვალისწინებს ადგილობრივი მოსახლეობის დასაქმების საკითხს (შეეხება როგორც კვალიფიციურ, ასევე არაკვალიფიციურ კადრებს). მაგრამ პრიორიტეტი მიენიჭება მოწყვლად პირებს, რაც ასევე აისახება სატენდერო დოკუმენტაციაში.

თბილისი-რუსთავის მეორადი გზის მშენებლობის პროექტი

Tbilisi- Rustavi Recondary Road Construction Project

საჯარო კონსულტაციები/Public Consultations

საჯარო კონსულტაციების დამსწრეთა სია/ List of participants of the public consultation meetings

4- სექტემბერი/September, 2014

№	სახელი, გვარი/Name	რაიონი,სოფელი/ Region, village	ტელ/მობ: Tel/Mob:	ხელმოწერა/ Signature
1.	ნუგზელი ხახაძე	ფონიჭაძე	577-72-39-93 594-38-87-60	
2.	ზვიად ქახიძე	ფონიჭაძე	555-73-90-18 599-10-13-04	
3.	ივანე ჯიქია	ფონიჭაძე	595900091	
4.	კოჭა ვილიძე	რუსთა	599605046	
5.	შალვა „ქიქოძე“	ხუტაი	591110521 591260260	
6.	ვაჟა მარჯა	ფონიჭაძე	597121412	
7.	გელა მარჯა	ხუტაი	599-57-51-53	
8.	ქაიხოსრო	ხუტაი	594-29-1800	
9.	ქიქოძე	ხუტაი	571-55-65-61	
10.	ნუგზელი	ფონიჭაძე	555-40-40-94	
11.	ხმელა ქიქოძე	ფონიჭაძე	555-91-39-79	
12.	თეოდორე	ფონიჭაძე	5-977 179930	

13	Լ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	574733407	Լ. Լ. Լ.
14	Զ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	5-99-468154	Լ. Լ. Լ.
15	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	595117725	Հ. Լ. Լ. Լ.
16	Լ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	571121122	
17	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	5689590	Լ. Լ. Լ.
18	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	595597	Լ. Լ. Լ.
19	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	597989417	Հ. Լ. Լ.
20	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	593334063	Լ. Լ. Լ.
21	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	599220045	Լ. Լ. Լ.
22	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	Հ. Լ. Լ. Լ. Լ. Լ.	599-555-943	Լ. Լ. Լ.
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				