

ურეკის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემების მშენებლობის და ექსპლუატაციის პროექტის

მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმა

ნაწილი ი

სექტემბერი, 2013 წ.

მრავალ-ტრანშიანი საფინანსო კრედიტი

საქართველო: ურბანული მომსახურების გაუმჯობესების საინვესტიციო პროგრამა

საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანია

სარჩევი

ი. შესავალი	4
ქვე-პროექტის აღწერა.....	4
განსახლების გეგმასთან დაკავშირებული პირობები	5
იბ. პროექტის ემოქმედების შეფასება	6
მეთოდოლოგიური მიმოხილვა	6
კომპენსაციის სტრატეგია.....	7
ქვე-პროექტის ზემოქმედების შეფასება	7
იბბ. სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა და ზემოქმედებულ პირთა აღწერა	10
იბდ. კომპენსაციის/რეაბილიტაციის პოლიტიკა	12
საქართველოს კანონმდებლობა და აკრ-ის პოლიტიკა	12
ქვე-პროექტისთვის დამტკიცებული განსახლების პრინციპები	14
მიწის რეგისტრაციის, მიწის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების სტრატეგია	14
ქვე-პროექტის ფარგლებში კომპენსაციის მიღების უფლებამოსილება	16
საკომპენსაციო განაკვეთების შეფასების მეთოდოლოგია	20
იბე. ორგანიზაციული სტრუქტურა.....	33
იბვ. საჯარო კონსულტაცია, ინფორმაციის გავრცელება, საჩივრების მოგვარება	34
საჯარო კონსულტაცია.....	34
ინფორმაციის გავრცელება	35
იბვბ. განხორციელების გრაფიკი	38
იბვბბ. ხარჯები.....	39
იბვგ. მონიტორინგი	42
შიდა მონიტორინგი	42
იბვგბ. დანართები	43

შემოკლებანი

ADB - აზიის განვითარების ბანკი

AF - პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ოჯახი

AP - პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირი

EA - აღმასრულებელი ორგანიზაცია

EIA - გარემოზე ზემოქმედების შეფასება

ESSU - გარემოს და სოციალური დაცვის ორგანიზაცია

FY - ფისკალური წელი

GRC - საჩივრების განმხილველი კომისია

IMA - მონიტორინგის დამოუკიდებელი სააგენტო

IPSA - სიღარიბისა და სოციალური საკითხების თავდაპირველი შეფასება

MORDI - საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

LAR - მიწის შესყიდვა და განსახლება

RF - განსახლების ჩარჩო-დოკუმენტი

RP - განსახლების გეგმა

MFF - მრავალ-ტრანშიანი საფინანსო კრედიტი

MLARO - მუნიციპალური მიწის შესყიდვისა და განსახლების სამსახური

MOED - საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო

MRDI - საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

NAPR - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

NGO - არასამთავრობო ორგანიზაცია

UWSCG - საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანია

I. შესავალი

1. ურბანული წყალმომარაგების და წყალარინების მომსახურების გაუმჯობესება საქართველოს მთავრობის ერთ-ერთ ძირითად პრიორიტეტულ მიმართულებას წარმოადგენს და ამოსავალი მნიშვნელობისაა ცხოვრების სტანდარტის ამაღლების, ინვესტიციების მოზიდვის და პროდუქტიულობისა და კონკურენტუნარიანობის ხარისხის გასაზრდელად. ითვალისწინებს რა არსებულ პრობლემებსა და სირთულეებს, საქართველოს მთავრობის მიერ 2011 წლის 31 დეკემბერს დამტკიცებული ურბანული წყალმომარაგების და წყალარინების 2011-2020 წლების დარგობრივი განვითარების გეგმა (SDP) მიზნად ისახავს 2020 წლისთვის საქართველოს მთლიანი ურბანული მოსახლეობის უწყვეტი და საიმედო წყალმომარაგებითა და უსაფრთხო წყალარინების მომსახურებით უზრუნველყოფას. აღნიშნული გეგმით გათვალისწინებული ამოცანები მოიცავს წყალმომარაგების და წყალარინების მომსახურებების ტექნიკურ მდგრადობას, ბუნებრივი რესურსების ეკოლოგიურ დაცვას, კომუნალური მომსახურებებისა და დარგის მარეგულირებელი ორგანოების ინსტიტუციური ეფექტიანობას, კომუნალური სამსახურებს ფინანსურ სტაბილურობას და წყალმომარაგების და წყალარინების მომსახურებებისთვის ადეკვატური საკანონმდებლო და მარეგულირებელი სისტემების ხელმისაწვდომობას.

2. წინამდებარე მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმა მომზადებულია წყალმომარაგების და წყალარინების 2011-2020 წლების დარგობრივი განვითარების გეგმის (SDP) შემადგენელი კომპონენტის – ურეკის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემების მშენებლობის პროექტის ქვე-პროექტისათვის (შემდგომში ქვე-პროექტისათვის).

3. წინამდებარე მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმა (LARP) მომზადდა საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანიის (UWSCG), განმახორციელებელი ორგანიზაციის (IA) მიერ, საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს (MORDI), აღმასრულებელი ორგანიზაციისათვის (EA), საქართველოს ურბანული მომსახურების გაუმჯობესების საინვესტიციო პროგრამის ფარგლებში. განსახლების გეგმის მიზანს წარმოადგენს ყოვლისმომცველი სამოქმედო გეგმის შემუშავება ADB-ს 2009 წლის უსაფრთხოების პოლიტიკის დოკუმენტის (SPS) მოთხოვნის შესაბამისად ქვე-პროექტით ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მოსახლეობის საკომპენსაციოდ.

ქვე-პროექტის აღწერა

4. დღეისათვის ურეკის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემა ვერ უზრუნველყოფს მზარდი მოთხოვნილებების დაკმაყოფილებას და საჭიროებს სასწრაფო რეაბილიტაციას და მომსახურების არეალის გაფართოებას, რაც რეგიონის შემდგომ ეკონომიკურ განვითარებას შეუწყობს ხელს. ქვე-პროექტის მიზანია წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემების გაფართოება, რათა დააკმაყოფილოს 2040 წლისთვის მოსალოდნელი მოთხოვნილება (იხილეთ დანართი 5, ქვეპროექტის საპროექტო დეტალები). პროექტის გარკვეული დეტალები საჭიროებს მიწის ათვისებას:

	[მ]
ჩამდინარე წყლის გამწმენდი ნაგებობა (“გამწმენდი ნაგებობა”)	39 624
სასმელი წყლის საქაჩი სადგური (“ს/ს”)	8 069
რეზერვუარი 1 (წვერმაღალა)	1 982
რეზერვუარი 2 (ურეკი)	1 367
სულ	51 042

საკუთრების და სარგებლობის ფორმების მიხედვით, კომპენსირების საჭიროების მქონე კერძო და სახელმწიფო ნაკვეთების ფართობები შემდეგი სახით არიან განაწილებული:

	ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ფართობები [მ]
მულტივ არაფორმალურ სარგებლობაში მყოფი სახელმწიფო ნაკვეთები	1 330
დრო და დრო არაფორმალურ სარგებლობაში მყოფი სახელმწიფო ნაკვეთები	3 255
დარეგისტრირებული ან დაურეგისტრირებელი კერძო ნაკვეთები	41 438

სულ	46 023
-----	--------

დარჩენილი 5 019 მ² ფართობი წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფ მიწას, რომლითაც არავინ არ სარგებლობს და რომლისთვისაც კომპენსაციის გაცემა არ მოითხოვება.

5. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში ექცევა 19 (საერთო ფართობი 48,469 კვ.მ.) კერძო მიწის ნაკვეთი. აამ ნაკვეთებიდან 8 ნაკვეთი რეგისტრირებულია, თუმცა 2 ნაკვეთს დაჭირდება ხელახალი რეგისტრაცია ვინაიდან ფაქტიური აზომვებით გამოვლენილი შეიპები არ ემთხვევა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულს. დანარჩენი 11 ნაკვეთი (25,074 კვ.მ.) ლეგალიზებადია და საჭიროებს რეგისტრაციას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ქვე-პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული 3 (6,575 კვ.მ.) სახელმწიფო ნაკვეთიდან 1 (3,320 კვ.მ.) არამართლზომიერ სარგებლობაშია, რომლის ნაწილი (1,330 კვ.მ.) ქვე-პროექტის მიზნებისთვის არის გამოსაყოფი. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული 19 კერძო ნაკვეთი 13 მესაკუთრის/მოსარგებლის განკარგვაშია, რომელთაგან 1 იურიდიული პირია. ქვემოთმოტანილი ცხრილი ასახავს ქვე-პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების განაწილებას პროექტის სექციების მიხედვით. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის სრული ფართობი, რომელიც ექვემდებარება კომპენსირებას მოიცავს კერძო და სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფ ნაკვეთებს და ჯამში შეადგენს 46 023 მ², მათ შორის 41 438 მ² ფართობის კერძო მიწას (რომელიც განაწილებულია 44 869 მ² საერთო ფართობის მქონე 19 ნაკვეთს შორის), მუდმივ არაფორმალურ სარგებლობაში მყოფ 1 330 მ² ფართობის სახელმწიფო მიწას (რომელიც ეკუთვნის 3 320 მ² საერთო ფართობის ერთ სახელმწიფო ნაკვეთს) და დრო და დრო არაფორმალურ სარგებლობაში მყოფ 3 255 მ² ფართობის სახელმწიფო მიწას (რომელიც ნაწილდება ორ ნაკვეთზე).

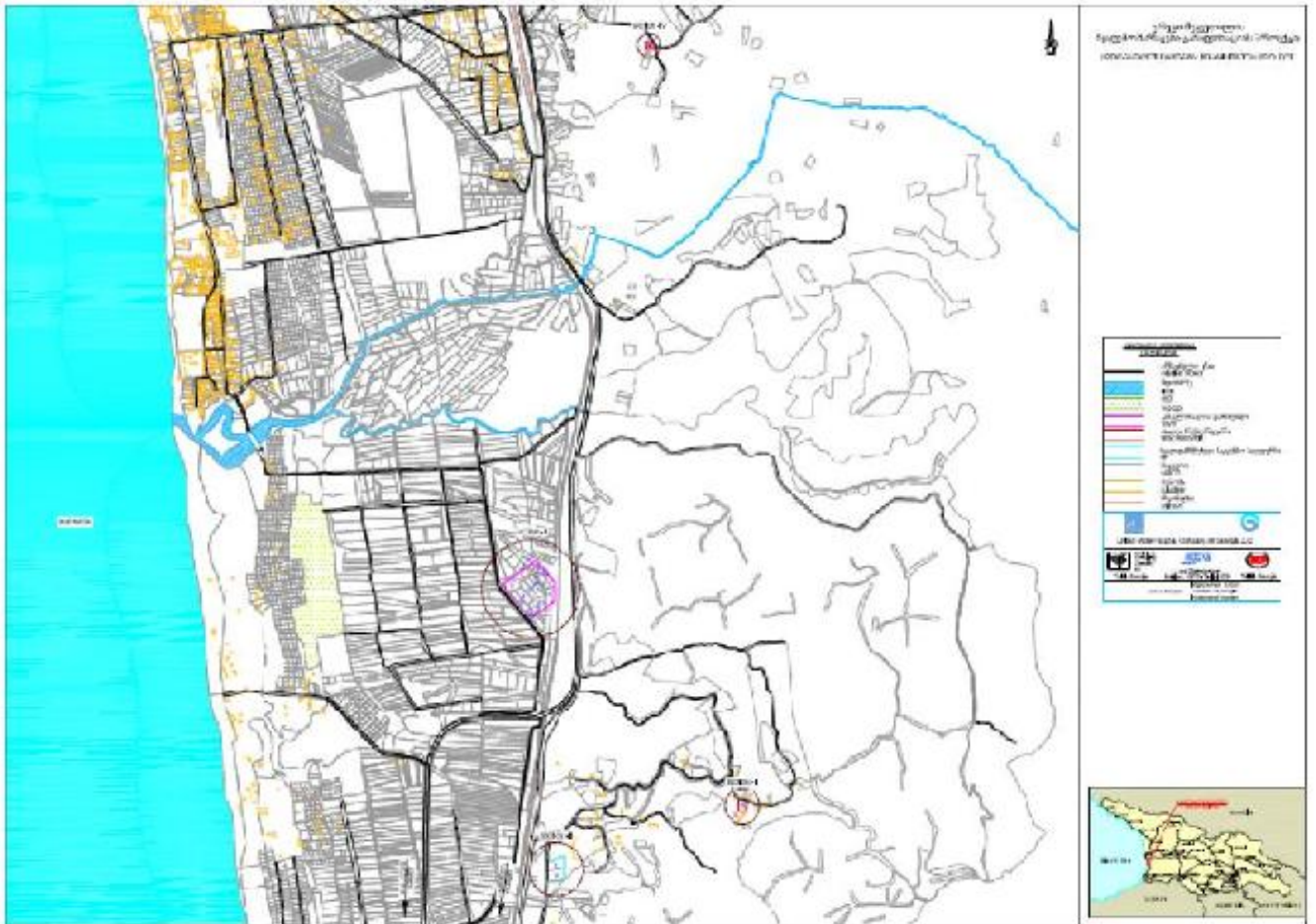
მომდევნო ცხრილში 1 მოცემულია ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ნაკვეთების ინდივიდუალური მონაცემები პროექტის სხვადასხვა უბნების მიხედვით.

განსახლების გეგმასთან დაკავშირებული პირობები

6. ქვე-პროექტის ზემოქმედება არ მოითხოვს საცხოვრებელი სახლების ან კერძო საკუთრებაში მყოფი სხვა რაიმე შენობა-ნაგებობის აღებას. ასევე არ განხორციელდება ზემოქმედებული პირების ფიზიკური განსახლება. სამშენებლო სამუშაოებიდან გამომდინარე ქვე-პროექტმა მიწის ნაკვეთების გარკვეულ ნაწილზე შეიძლება გამოიწვიოს დროებითი ზემოქმედება. ქვე-პროექტმა შეიძლება ასევე ზემოქმედება მოახდინოს ერთწლიანი კულტურების მოსავალზე. წინამდებარე მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის ფარგლებში აქტივების დაკარგვის შემთხვევები გამოვლენილი და შეფასებულია. ასევე გამოვლენილია მძაფრი ზემოქმედებების შემთხვევები და მოწყვლადი ოჯახები.

7. ADB SPS 2009-ის მიხედვით, წინამდებარე ქვე-პროექტი კლასიფიცირდება როგორც B კატეგორია.

ნახ. პროექტის ზემოქმედების არეალი



II. პროექტის ემოქმედების შეფასება

მეთოდოლოგიური მიმოხილვა

9. კონსულტანტმა განახორციელა ქვეპროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირების აღწერა, ქვეპროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული მიწის ნაკვეთების აზომვა და ზემოქმედების მასშტაბების დადგენა და შეფასება. გაიმართა აგრეთვე საჯარო შეხვედრები და კონსულტაციები. მოსახლეობის აღწერა, სოციალურ-ეკონომიკური მონაცემების შეგროვება, დემარკაცია და მიწის ნაკვეთების აზომვა ხორციელდებოდა პარალელურად. ჩატარებულმა კვლევებმა ზემოქმედებულ პირთა 100% მოიცვა, ანუ ქვეპროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა მიწის ნაკვეთის მფლობელი. 2012 წლის 25 დეკემბერი საბოლოო მონაცემების მიღების დღედ გამოცხადდა. შესწავლილი იქნა ქვეპროექტის ზემოქმედების ადგილი და საბოლოოდ დადგინდა ზემოქმედების ფარგლები. მიწის ნაკვეთების აზომვა და ზეგავლენის შეფასება ადგილობრივი საზოგადოების და ქვეპროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა მიწის ნაკვეთის მფლობელის (AP), ან მათი ნდობით აღჭურვილი წარმომადგენლების მონაწილეობით განხორციელდა.

10. განხორციელდა ზემოქმედებული მიწის ნაკვეთებისა და მათი მესაკუთრეების იდენტიფიცირება ტოპოგრაფიული კვლევისა და დემარკაციის გზით. დადგინდა ქვეპროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა მიწის ნაკვეთის მფლობელი. აგრეთვე განისაზღვრა მიწის ნაკვეთების მთლიანი ფართობი და ზემოქმედებაში მოქცეული ნაწილის ფართობი. მოსახლეობის აღწერისა და სოციალურ-ეკონომიკური კვლევის საშუალებით გამოვლინდა ქვეპროექტის ფარგლებში მოქცეული ყველა მოწყვლადი ოჯახი.

11. დამოუკიდებელმა ლიცენზირებულმა ექსპერტმა შესწავლა დოკუმენტები და განახორციელა ბაზრის კვლევა. შესწავლილ იქნა ქვეპროექტით ზემოქმედებული მიწის ნაკვეთები და საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების შესაბამისად დადგენილი იქნა მიმდინარე საბაზრო ფასები ჩანაცვლების ღირებულებით ზარალის თითოეული სახეობის მიხედვით.

კომპენსაციის სტრატეგია

12. წინამდებარე მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმა ადგენს ქვე-პროექტის ფარგლებში გამოვლენილი ზარალის ყველა სახეობას, ადგენს და ლეტალურად აღწერს მიწის შესყიდვისა და კომპენსაციისათვის აუცილებელ პროცედურებსა და მეთოდოლოგიას.
13. მიწის ნაკვეთის მუდმივი დაკარგვა კომპენსირებული იქნება ჩანაცვლების ღირებულებით არსებული საბაზრო ფასის მიხედვით. პირები, რომელთა მიწის ნაკვეთები ქვე-პროექტის მიზნებიდან გამომდინარე ექვემდებარება შესყიდვას, ოფიციალური ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების პირობების თანახმად მიწის, დაკარგული მოსავლისა და აქტივების სანაცვლოდ მიიღებენ სამართლიანი ოდენობის კომპენსაციას. სახელმწიფო მიწით მოსარგებლე პირი მიიღებს მოსავლის კომპენსაციას და დახმარებას თვითგანსახლებისთვის.
14. დამატებით, ტექნიკური მომსახურების ან სარემონტო- ადღენითი სამუშაოების გამო, რაიმე სახის ზარალის ან ზიანის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთების მფლობელები მიიღებენ ზარალის კომპენსაციას. საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანია პასუხისმგებელი იქნება შეაფასოს დანაკარგი და შესაბამისი კომპენსაცია გასცეს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის, დანერგილი აპრობირებული პრაქტიკის, წინამდებარე განსახლების სამოქმედო გეგმით დადგენილი ნორმებისა და განსახლების პოლიტიკის ჩარჩო- დოკუმენტის შესაბამისად.
15. კომპენსაციის სტრატეგია მოწვევადი ოჯახების და იმ პირების დამატებით დახმარებასაც ითვალისწინებს, რომელთა მიწის ნაკვეთებზეც ქვე-პროექტის მძაფრი ზემოქმედება განხორციელდა.
16. LARP-ი განხორციელების პროცესში ყველა ზემოქმედებული პირისთვის ტექნიკურ დახმარებას ითვალისწინებს რეგისტრაციისა და დაკანონების აუცილებელ პროცედურების განხორციელების პროცესში.

ქვე-პროექტის ზემოქმედების შეფასება

17. პირებზე და ოჯახებზე ქვე-პროექტით გამოწვეული ზემოქმედება აქტივების და შემოსავლების სახეობების მიხედვით არის დაყოფილი. ქვემოთ ლეტალურადაა აღწერილი ზემოქმედების თითოეული სახეობა და კომპენსაციის სტრატეგია.

ა. ზემოქმედება მიწაზე

18. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული 19 (48,469 კვ.მ.) კერძო მიწის ნაკვეთი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა და გამოიყენება სიმინდის მოსაყვანად. ამ ნაკვეთებიდან 8 ნაკვეთი რეგისტრირებულია, თუმცა 2 ნაკვეთს დაჭირდება ხელახალი რეგისტრაცია ვინაიდან ფაქტიური აზომვებით გამოვლენილი შეიპები არ ემთხვევა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულს. დანარჩენი 11 ნაკვეთი (25,074 კვ.მ.) ლეგალიზებადია და საჭიროებს რეგისტრაციას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ქვე-პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული 3 (6,575 კვ.მ.) სახელმწიფო ნაკვეთიდან 1 (3,320 კვ.მ.) არამართლზომიერ სარგებლობაშია, რომლის ნაწილი (1,330 კვ.მ.) ქვე-პროექტის მიზნებისთვის არის გამოსაყოფი. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული 19 კერძო ნაკვეთი 13 მესაკუთრის/მოსარგებლის განკარგვაშია, რომელთაგან 1 იურიდიული პირია. ქვემოთმოტანილი ცხრილი ასახავს ქვე-პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების განაწილებას პროექტის სექციების მიხედვით.

ცხრილი: ქვეპროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების განაწილება

დასახელება		გამწმენდი ნაგებობა	ს/ს	რეზ. 1	რეზ. 2	სულ
კერძო	მიწის ნაკვეთების რაოდენობა	17	2			19
	სრული ფართობი (მ ²)	36 800	8 069			44,869

	შესაძენი ფართობი (მ ²)	33 369	8 069			41,438
სახელმწიფო	მიწის ნაკვეთების რაოდენობა	1		1	1	3
	სრული ფართობი (მ ²)	3 320		1 982	1 273	6,575
	პროექტისთვის საჭირო ფართობი (მ ²)	1 330		1 982	1 273	4,585
	მათ შორის:					
	ფიზიკური პირების მუდმივ სარგებლობაში	1 330				1,330
	მუდმივად გამოიყენებელი			1 982	1 273	3,255
სულ ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ფართობი		34,699	8 069	1 982	1 273	46 023

proectis zemoqmedebis qveS moqceuli kerZo sakuTrebaSi an sargeblobaSi myofi miwebi iuridiuli statusis mixedviT Semdegi saxiT iyofian:
kerZo miwa

- 1 იურიდიული პირი – 8 069 მ² (2 ნაკვეთი);
- 12 ფიზიკური პირი (შინამეურნეობა) – 33 369 მ² (17 ნაკვეთი);

სტატე ლანდ

- 1 მუდმივი არაფორმალური მოსარგებლე - 1,330 მ² (1 ნაკვეთი),
- დრო და დრო არაფორმალურ სარგებლობაში მყოფი მიწა – 3 255 მ² (2 ნაკვეთი).

ბ. მიწის სამუდამო დაკარგვა, დროებითი ზემოქმედება და მიწის სამომავლო გამოყენების შეზღუდვა

19. მოცემული ქვე-პროექტის ფარგლებში მიწაზე ზემოქმედების მხოლოდ ერთ ტიპი გამოიკვეთა- მიწის სამუდამო დაკარგვა. მიწის სამომავლო გამოყენების შეზღუდვა მოცემული ქვე-პროექტის ფარგლებში არ განხორციელდება. ცალკეული დროებითი ზემოქმედებები შეიძლება წარმოიშვას მშენებლობის პროცესში, რომლთა აღმოჩენა მშენებელი კონტრაქტორის კომპეტენციის საგანი იქნება.

20. IV თავში დეტალურად არის წარმოდგენილი კანონით დადგენილი პროცედურები და ეტაპები, რომლებიც მიწის შესყიდვამდე და შესაბამისი ფულადი კომპენსაციების გაცემამდე უნდა განხორციელდეს. აღნიშნული პროცედურები ითვალისწინებს ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული მიწის ნაკვეთების მფლობელების საკუთრის უფლებების პირველად რეგისტრაციას, მიწის ნაკვეთების გაყოფას (სადაც ეს აუცილებელია ქვე-პროექტის მიზნებიდან გამომდინარე), ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების გაფორმებასა და მათ რეგისტრაციას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გ. ქვე-პროექტის მიზნებისათვის მიწის ნაწილობრივი და მთლიანი შესყიდვა

21. გადაწყვეტილება მიწის მთლიანად შესყიდვის თაობაზე რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორის მიხედვით იქნა მიღებული:

- მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართობის 70-90%-ზე მეტის შესყიდვის შემთხვევაში;
- დარჩენილი მიწა არარენტაბელურია მისი ზომის გამო;
- გართულებული მისასვლელი (ან დარჩენილ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზის შეზღუდვა).

22. მოცემული ქვე-პროექტის ფარგლებში განხორციელდება 3 ნაკვეთის ნაწილობრივი შესყიდვა. ქვემოთმოტანილ ცხრილში ქვე-პროექტით ზემოქმედებული მიწის ნაკვეთების მიწის ნაწილობრივი და სრული შესყიდვის მასშტაბების მიმოხილვაა წარმოდგენილი.

ცხრილი 2. მიწის ნაწილობრივი და მთლიანი შესყიდვა

ნაწილობრივ შესასყიდი მიწის ნაკვეთების რაოდენობა	3
მთლიანი ფართობი (კვ.მ.)	5,387
შესასყიდი ფართობი (კვ.მ.)	1,956
მთლიანად შესასყიდი მიწის ნაკვეთების რაოდენობა	18
მთლიანი ფართობი (კვ.მ.)	36,051

დ. მძაფრი ზემოქმედება

23. მძაფრი ზემოქმედების განსაზღვრის მიზნით, დამატებითი მონაცემები იქნა მოპოვებული თითოეული ზემოქმედებული მიწის ნაკვეთის მფლობელის სარგებლობაში გამოყოფილი სხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწების შესახებ. ქვე-პროექტით ზემოქმედებული ნაკვეთის მთლიანი ფართობი ზემოქმედებული პირის მფლობელობაში არსებულ სხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს დაემატა. თითოეული ოჯახის მიხედვით განისაზღვრა ზემოქმედებაში მოქცეული მიწის ფართობის პროპორცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მთლიან ფართობთან შეფარდებით და იმ შემთხვევაში, თუ ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული მიწის ფართობი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მთლიან ფართობის 10%-ს აღემატებოდა, ასეთი შემთხვევა განიხილებოდა, როგორც მიწის ნაკვეთზე მძაფრი ზემოქმედება. ქვემოთმოტანილ ცხრილში ქვე-პროექტის მძაფრი ზემოქმედების დასკვნითი მონაცემებია წარმოდგენილი.

ცხრილი 3. მძაფრი ზემოქმედების შემაჯამებელი ცხრილი

მძაფრი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახების რაოდენობა	12
საკუთრებაში არსებული სს მიწის მთლიანი ფართობი (კვ.მ.)	83,500
შესასყიდი მიწის ფართობი (კვ.მ.)	33,369
სარგებლობაში დარჩენილი სს მიწის ფართობი (კვ.მ.)	50,131

24. ამდენად, ქვე-პროექტის ზემოქმედების ფარგლებში გამოყოფილია მძაფრი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული 12 ოჯახი, რომლებიც წინამდებარე განსაზღვრების გეგმის თანახმად დამატებით კომპენსაციას მიიღებენ.

ე. ზეგავლენა მოსავალზე

25. დანაკარგის მეორე სახეობას, რომელიც ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეულ ყველა მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება, წლიური მოსავლის დანაკარგს წარმოადგენს. ფულადი კომპენსაცია გაცემული იქნება თითოეული ოჯახის მფლობელობაში არსებული ან მათ მიერ გამოყენებული ქვე-პროექტის უშუალო ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაწილზე.

26. ყველა ოჯახი მიიღებს ყოველწლიური მოსავლის ფულად კომპენსაციას, რაც განისაზღვრება ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული მიწის ფართობის მიხედვით და შეადგენს 3 წლის მოსალოდნელი მოსავლის ოდენობას.

27. ქვემოთმოტანილ ცხრილში წარმოდგენილია წლიურ მოსავალზე ზემოქმედების მასშტაბები.

ცხრილი 4. ზემოქმედება მოსავალზე

ნაკვეთების საერთო რაოდენობა	18
ზემოქმედებაში მოქცეული მოსავლის ფართობი (კვ.მ.)	34,699

ვ. ზემოქმედება უძრავ აქტივებზე (ღობეები, მრავალწლოვანი ნარგავები, შენობა-ნაგებობები)

28. ქვე-პროექტი ზემოქმედებას არ ახდენს რაიმე სახის უძრავ აქტივებზე (ღობეები, შენობა-ნაგებობები, მრავალწლოვანი ნარგავები)

ზ. ზემოქმედება ბიზნესზე

29. ქვე-პროექტი ზემოქმედებას ახდენს 1 იურიდიული პირის საკუთრებაში მყოფ 2 (8,069 კვ.მ.) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთზე. აღნიშნული ნაკვეთები სამომავლო გამოყენებისთვის არის განკუთვნილი და მათზე რაიმე სახის საქმიანობა ამჟამად არ ხორციელდება. ამდენად, ქვე-პროექტი ზეგავლენას არ ახდენს ამ ბიზნესის შემოსავლებსა ან მასში დასაქმებულთა ხელფასებზე.

თ. მოწყვლადი ოჯახები

30. ქვე-პროექტი ზემოქმედებას ახდენს 2 მოწყვლად ოჯახზე, რომლებიც განეკუთვნებიან –ქალების მიერ მართულ ოჯახთა კატეგორიას. ქვე-პროექტი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი არც ერთი ოჯახი არ განეკუთვნება ოფიციალურ სიღარიბის ზღვარს ქვემოთ მყოფ ოჯახთა კატეგორიას (არ არიან აყვანილი აღრიცხვაზე სოციალური დაცვის სააგენტოს მიერ)

ი.ზემოქმედება საზოგადოებრივ ინფრასტრუქტურაზე

31. წინამდებარე განსახლების გეგმის მომზადების პროცესში გამოვლინდა საზოგადოებრივ ინფრასტრუქტურაზე ზემოქმედების შემდეგი შემთხვევები, რომლებსაც ადგილი ექნება ქვე-პროექტის რეალიზაციისას:

- ა) სადრენაჟე სისტემის დაზიანება
- ბ) მისასვლელი გზის შეზღუდვა ერთი მფლობელისთვის
- გ) დაბალი ძაბვის ღენის გადამცემი ხაზის მოშლა.

სოციალურ-ინფრასტრუქტურაზე ზემოქმედების ამ და შესაძლოა სხვა შემთხვევების აღმოფხვრა, რომლებიც მშენებლობის პროცესში შეიძლება წარმოიშვას, ქვე-პროექტის საინჟინრო ღიზანზე პასუხისმგებელი კონსულტანტისა და მშენებელი კონტრაქტორის პასუხისმგებლობის საგანია.

III. სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა და ზემოქმედებულ პირთა აღწერა

32. 2011 წლის დეკემბერში ჩატარდა ქვე-პროექტით ზემოქმედებული ყველა (12) ოჯახის აღწერა და სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა. ოჯახების გამოკითხვისას გამოყენებული იქნა სპეციალურად შემუშავებული კითხვარის ფორმა, სადაც შედიოდა კითხვები ოჯახის შემადგენლობის, ასაკის და სქესის, სოციალური და ოჯახური სტატუსის, განათლების, დასაქმების, საქმიანობის სფეროების, შემოსავლების და ხარჯების, სასოფლო-სამეურნეო მიწის რესურსების, სხვადასხვა აქტივების ფლობისა და სხვა საკითხების შესახებ.

33. მოსახლეობის აღწერა და სოციალურ-ეკონომიკური და დემოგრაფიული მონაცემების შეგროვება განხორციელდა ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული თითოეული ოჯახის მონახულების გზით. მოსახლეობის აღრიცხვის პროცესში გამოვლინდა, რომ 12-დან 3 ოჯახი ამჟამად დროებით არ იმყოფება სოფ. ნატანებში. აუცილებელი მონაცემის მოპოვება სოციალურ-ეკონომიკური და დემოგრაფიული მონაცემების სრულყოფისა და მათი განსახლების გეგმაში ასახვის მიზნით ამ ოჯახების შესახებ შესაძლებელი გახდა მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მეშვეობით, აგრეთვე 2 ოჯახთან დამატებითი შეხვედრებით თბილისში (1 ოჯახი იმყოფებოდა საზღვარგარეთ მოცემული დოკუმენტის მომზადებისას).

34 ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში სულ 12 ოჯახი მოექცა, რომელთა ოჯახის წევრების საერთო რაოდენობა 40-ს შეადგენს. მათ შორის 17 მამაკაცი და 23 ქალია. ოჯახის უფროსის საშუალო ასაკი 55.8 წელია. ვდეტალური დემოგრაფიული მონაცემები მოცემულია ქვემოთმოტანილ ცხრილში.

ცხრილი 5. ზემოქმედებულ პირთა ასაკობრივ-სქესობრივი სტრუქტურა

ასაკი	კაცი	ქალი	სულ
<15	2	2	4
15-65	13	16	29
>65	2	5	7
სულ	17	23	40

35. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ოჯახების წევრთა საშუალო რაოდენობაა - 3.3.

36. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა პირი ქართველია. 1 ინდივიდი მოსახლეობაზე (ADB SPS 2009-ის აზრით) ქვე-პროექტი ზემოქმედებას არ ახდენს.

37. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეულ პირთაგან დაწყებითი განათლება აქვს 8, საშუალო 26 და უმაღლესი 6 პირს. ვდეტალური მონაცემები ზემოქმედებულ პირთა განათლების დონის შესახებ მოცემულია ქვემოთმოტანილ ცხრილში.

ცხრილი 6. ზემოქმედებულ პირთა განათლების დონე

განათლების მიღწეული დონე	კაცი	ქალი	სულ
გაუნათლების გარეშე	0	0	0
სკოლამდელი	0	0	0
დაწყებითი	4	4	8
საშუალო	12	14	26
უმაღლესი	2	4	6
სულ	18	22	40

38. ზემოქმედებული ოჯახები ძირითადად სოფლის მეურნეობას (მემცენარეობას) მისდევენ. გამოკითხული ოჯახებიდან მხოლოდ ერთმა დაასახელა დამატებითი საქმიანობად –სახელმწიფო სამსახური. ზემოქმედებულ ოჯახებს ერთწლიანი კულტურების მოსავალი უმთავრესად პირადი გამოყენების მიზნით მოჰყავთ, ხოლო მრავალწლიანი კულტურების მოსავალი–ძირითადად სარეალიზაციოდ (მანდარინი), რასაც ბოლო წლებში სრული მოცულობით ვერ ახერხებენ.

39. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ოჯახების ფულადი შემოსავლები საშუალოდ შეადგენს 7,700 ლარს წელიწადში. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ოჯახების ფულადი შემოსავლებისა და ხარჯების საშუალო სტრუქტურის მიახლოებითი შეფასება განხორციელდა სოციალურ-ეკონომიკური კვლევის მონაცემების საფუძველზე და წარმოდგენილია ქვემოთმოტანილ ცხრილში.

ცხრილი 7. ზემოქმედებული ოჯახების ფულადი შემოსავლების/ხარჯების სტრუქტურა

ხარჯები		შემოსავლები	
საჭმელ/სასმელი	31%	დასაქმებიდან ანაზღაურება	9%
ტანსაცმელ/ფეხსაცმელი	5%	სს პროდუქციის რეალიზაცია	59%
საოჯახო ნივთები	6%	პენსია და სხვა სახ. დახმარებები	32%
ჯანმრთელობა	14%		
განათლება	18%		
ელ ენერჯია	7%		
ტრანსპორტი/კომუნიკაცია	4%		
საწვავი (გატობა/საჭმლის მომზადება)	6%		
სს ხარჯები	9%		
სულ	100%	სულ	100%

40. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული შინამეურნეობები (ოჯახები) საშუალოდ ფლობენ 6,958 კვ.მ მიწას. ყველა ოჯახს ცხოვრობს საკუთარ სახლში. ქვე-პროექტით ზემოქმედებული 12 ოჯახიდან: 1 ოჯახს გააჩნია რადიო, 12 ოჯახს –ტელევიზორი , 8 ოჯახს -გაზქურა, 8 ოჯახს -მაცივარი, 6 ოჯახს -სარეცხი მანქანა, 1 ოჯახს -ველოსიპედი. ზემოქმედებული ოჯახებიდან: 1 ოჯახს ყავს 1 ძროხა, 1 ოჯახს –1 ღორი, 4 ოჯახს შინაური ფრინველი – თვითოეულს დაახლოებით 7.

41. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული შინამეურნეობების ყველა საცხოვრებელ სახლს მიეწოდება ელექტროენერჯია, ბუნებრივი აირი არ მიეწოდებათ (მოსახლეობა სარგებლობს აირ-ბალონებით), წყლის ძირითადი წყაროა ჭა, ტუალეტის ძირითადი ტიპია - ჩასარეცხი ტუალეტი საასენიზაციო ჭით, გატობისთვის გამოყენებული ერთადერთი საწვავია შეშა.

42. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული 12 ოჯახიდან თითქმის ყველა აცხადებს, რომ აქვს არარეგულარული შემოსავლები (10), აქვს არადამაკმაყოფილებელი კვება (10) და არა აქვს ტანსაცმლისთვის საკმარისი თანხა (11). სკოლის ასაკის ბავშვების მყოფი ყველა ოჯახი (5) აცხადებს, რომ არ გააჩნია ბავშვების განათლებისთვის საკმარისი თანხა.

43. მოსახლეობის აღწერამ და სოციალურ-ეკონომიკურმა კვლევამ გამოავლინა, რომ ზემოქმედებული 12 ოჯახიდან არცერთი არაა ოფიციალური სიღარიბის ზღვარს მიღმა და, შესაბამისად არ იღებენ სოციალურ დახმარებას სახელმწიფოსგან. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული 12 ოჯახიდან 2 ოჯახს უძღვება ქალი.

44. ზემოქმედებულ პირთა მხრიდან ქვე-პროექტის ზოგადი შეფასება შემდეგია: 8 ოჯახი დადებითად აფასებს ქვე-პროექტს, 2 ოჯახი გამოხატავს ნეიტრალურ დამოკიდებულებას, ხოლო 2 ოჯახი ვერ ახდენს შეფასებას. ქვე-პროექტის ზემოქმედებას თემის სოციალურ-ეკონომიკურ მდგომარეობაზე ოჯახები აფასებენ შემდეგნაირად: 7 ოჯახი დადებითად აფასებს ქვე-პროექტს, 2 ოჯახი გამოხატავს ნეიტრალურ დამოკიდებულებას, ხოლო 3 ოჯახი ვერ ახდენს შეფასებას.

45. ზემოქმედებულ პირთათვის კომპენსაციის სასურველი ფორმა ცალსახდ ფულადი კომპენსაციაა.

IV. კომპენსაციის/რეაბილიტაციის პოლიტიკა

საქართველოს კანონმდებლობა და ADB-ის პოლიტიკა

46. წინამდებარე ქვე-პროექტი საქართველოს კანონმდებლობისა და ADB SPS 2009-ის შესაბამისად განხორციელდება. ქვემოთ წარმოდგენილი საკანონმდებლო აქტები საქართველოში არეგულირებს სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების პროცესში, კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის სახელმწიფო საკუთრების უფლებების მოპოვების საკითხებს:

- (i) საქართველოს კონსტიტუცია, 24 აგვისტო, 1995წ.
- (ii) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 26 ივნისი, 1997წ.
- (iii) საქართველოს კანონი "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ", 8 ივლისი, 2005წ.
- (iv) საქართველოს კანონი "სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ", 22 მარტი, 1996.
- (v) საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ (№820 ძის; 19 დეკემბერი, 2008წ.)
- (vi) საქართველოს კანონი "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ", 2007
- (vii) საქართველოს კანონი "აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ", 23 ივლისი, 1999წ.
- (viii) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, 14 ნოემბერი, 1997წ.

47. მთლიანობაში, საქართველოს კანონმდებლობა გარკვეული განსხვავებებით ასახავს ADB-ს დაცვის პოლიტიკის დებულებებს. საქართველოს კანონმდებლობით/დადგენილებებით უფრო მეტად ფორმალური ქონებრივი უფლებები და კომპენსაცია განსაზღვრული, მაშინ როდესაც ADB-ს პოლიტიკა განსაზღვრავს კომპენსაციას და საარსებო წყაროს აღდგენას, რაც საქართველოს კანონებს/დადგენილებებს დამატებით მოთხოვნებს ამატებს. აღნიშნული დაკავშირებულია (i) ყველა ზემოქმედებული პირის რეაბილიტაციასთან, მათ შორის სამართლებრივი/ოფიციალური უფლებების გარეშე; (ii) ბიზნესისა და შემოსავლის დაკარგვის კომპენსაცია; და (iii) განსახლების ხარჯების დაფარვის მიზნით დამატებითი დახმარების უზრუნველყოფა; ან მძაფრი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული და მოწყვლადი ოჯახებისათვის დამატებითი სარეაბილიტაციო ღონისძიებების გატარება. კიდევ ერთი განსხვავება იმაში მდგომარეობს, რომ საქართველოს კანონით განსახლების გეგმის მომზადება არ არის აუცილებელი. ძირითადი სხვაობები საქართველოს კანონებს/დებულებებსა და ADB-ის პოლიტიკას შორის ქვემოთ მოყვანილ ცხრილშია წარმოდგენილი.

ცხრილი 8: LAR-ის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობის/დებულებებისა და ADB SPS 2009-ის შედარება

საქართველოს კანონმდებლობა და დებულებები	ADB SPS 2009 <small>აჰაჰაჰა</small>
ზემოქმედებით გამოწვეული ზარალის/ნგრევის დროს მხოლოდ რეგისტრირებული (სახლების/ შენობების) მესაკუთრეების კომპენსაცია.	ზემოქმედებით გამოწვეული ზარალის/ნგრევის ნებისმიერი დაზიანებული სახლების/ შენობების კომპენსაცია
დაკარგული მოსავლის კომპენსაცია მხოლოდ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებისათვის.	დაკარგული მოსავლის კომპენსაცია მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული მესაკუთრეებისათვის და მოიჯარეები/მოწილეებისათვის მათი უფლებების რეგისტრაციის სტატუსის მიუხედავად.
არ არსებობს დებულება ბიზნესის შეწყვეტის/შეფერხების შემთხვევაში ხელფასების/მოგების კომპენსაციის შესახებ	ბიზნესის შეწყვეტის/შეფერხების შემთხვევაში ხელფასები/მოგება ექვემდებარება კომპენსაციას
არ არსებობს დებულება საჩივრების რეგულირების კომიტეტებზე	საჩივრები წყდება არაფორმალურად საჩივრების რეგულირების კომიტეტებში, ადგილობრივ მმართველობებში, არასამთავრობო ორგანიზაციებში და/ან ადგილობრივი სათემო საზოგადოების მონაწილეობის გზით.
არ არსებობს დებულება კომპენსაციის უფლებებზე საზოგადოების წინასწარი ინფორმირების შესახებ	ინფორმაცია დაზიანებული აქტივების კომპენსაციის უფლებებზე ზემოქმედებულ პირს მათ შეფასებამდე უნდა ეცნობოს.
არ არსებობს დებულება მძაფრი ზემოქმედების /მოწყვლადი პირების შემოსავლის /საარსებო წყაროს აღდგენის ან განსახლების ხარჯების შესახებ.	ADB-ის პოლიტიკა მოითხოვს შემოსავლის, საარსებო წყაროს, დანაკარგების და ზემოქმედებაში მოქცეული პირების რეაბილიტაციას განსახლების პროცესში.
საქართველოს კანონმდებლობა არ მოითხოვს განსახლების გეგმის მომზადებას.	კომპენსაციის გაცემამდე უნდა მომზადდეს დროში გაწერილი განსახლების გეგმა.
საქართველოს კანონმდებლობით არ არის განსაზღვრული საჯარო კონსულტაციები.	ADB SPS 2009-ის ღირეკტივების განუყოფელი ნაწილია საზოგადოებასთან და პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეულ პირებთან უშუალო კონსულტაციები.

48. საქართველოს კანონმდებლობას/დებულებებსა და ADB-ის პოლიტიკას შორის განსხვავებების შესათანხმებლად, შპს "საქართველოს გაერთიანებულმა წყალმომარაგების კომპანიამ" მოამზადა განსახლების ჩარჩო-დოკუმენტი (RF), რაც არის აქტივების ჩანაცვლებითი ღირებულებით კომპენსაციის უზრუნველყოფის ინსტრუმენტი.

ქვე-პროექტისთვის დამტკიცებული განსახლების პრინციპები

49. ქვემოთ წარმოდგენილი არანებაყოფლობითი განსახლების პრინციპები საინვესტიციო პროგრამისთვის არის შემუშავებული:

- (i) მიწის შესყიდვა და არანებაყოფლობითი განსახლების სხვა შედეგები თავიდან იქნება არიდებული ან მინიმუმამდე დაყვანილი ალტერნატიული საპროექტო გადაწყვეტილებების კვლევისას;
- (ii) იმ შემთხვევებში, როდესაც ეს გარდაუვალია, მომზადდება მიწის შესყიდვისა და განსახლების განსაზღვრულ გაწერილი გეგმა და ზემოქმედებაში მოქცეულ პირებს დახმარება გაეწევათ ცხოვრების სტანდარტის გაუმჯობესებაში ან მინიმუმ, ცხოვრების არსებული დონის შენარჩუნებაში;
- (iii) უზრუნველყოფილი იქნება კონსულტაციები ზემოქმედებულ პირებთან, რათა მათ მიიღონ სათანადო ინფორმაცია კომპენსაციის, განსახლების საკითხების შესახებ და მონაწილეობა მიიღონ ქვე-პროექტების დაგეგმვისა და განხორციელების პროცესებში;
- (iv) მოწვევად და მძაფრი ზემოქმედების შემთხვევებში სპეციალური დახმარების უზრუნველყოფა;
- (v) ზემოქმედებული პირები ტიტულის გარეშე (არაფორმალური მაცხოვრებლები ან ხიზნები) მიწის კომპენსაციის სანაცვლოდ მიიღებენ საარსებო დახმარებას და სრულად აუნაზღაურდებათ ყველა სხვა (არა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული) ზარალი;
- (vi) ზემოქმედებაში მოქცეული ლეგალიზაციას დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის მფლობელები გაფორმდებიან კანონიერ მსაკუთრებად და სრულად მიიღებენ განკარგული მიწის სანაცვლოდ განსაზღვრულ შესაბამის ფულად კომპენსაციას;
- (vii) შემოსავლის აღდგენის და რეაბილიტაციის უზრუნველყოფა ყველა ზემოქმედებული პირისთვის;
- (viii) ზემოქმედებული პირებისთვის განსახლების გეგმა ცნობილი იქნება მათთვის გასაგებ ენაზე;
- (ix) კომპენსაციის გადახდა და სარეაბილიტაციო ღონისძიებები დასრულდება კონტრაქტორის მიერ მიწის ნაკვეთის ფიზიკურად დაკავებამდე და კონკრეტულ მონაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე; და
- (x) დავების წარმოქმნის შემთხვევაში, შეიქმნება დავების მოგვარების სათანადო მექანიზმების, რაც ზემოქმედებაში მოქცეულ პირების დაეხმარება დავების მოგვარებაში.

მიწის რეგისტრაციის, მიწის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების სტრატეგია

ა. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული მიწის ნაკვეთების იურიდიული სტატუსი

50. დადგენილი ზემოქმედებული პირების მიერ მიწის მფლობელობის ფაქტი არსებული ოფიციალური ინფორმაციით არის დამოწმებული.

51. მიწის ნაკვეთები, ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების გაფორმებამდე საჭიროებს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციას ასეთის არ არსებობის შემთხვევაში

52. მიწის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების დადებამდე აუცილებელია გარდაცვლილი მესაკუთრის უფლების კანონიერ მემკვიდრეებზე ნოტარიულად გადაცემა.

ბ. რეგისტრაციის პროცედურები

53. ქვე-პროექტით ზემოქმედებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის პროცედურები, წინასწარ იქნა

შეთანხმებული NAPR-თან. განისაზღვრა მესაკუთრების უფლების რეგისტრაციის კონკრეტული ეტაპები, პირველადი რეგისტრაციისათვის აუცილებელი კანონით დადგენილი პროცედურების დროული განხორციელების უზრუნველსაყოფად. პირველად რეგისტრაციას მოჰყვება მიწის ნაკვეთების გაყოფა (აუცილებელი პროცედურა მიწის ნაწილობრივი შესყიდვის დროს) და ამის შემდეგ განხორციელდება მიწის ყიდვა-გაყიდვისა და სერვიტუტის ხელშეკრულებების გაფორმება შპს “საქართველოს გაერთიანებულ წყალმომარაგების კომპანიასა” და ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეულ პირს შორის.

54. ადგილობრივმა მუნიციპალიტეტმა დემარკაციის აქტებზე დაფუძნებით, ოფიციალური განაცხადები მოამზადა ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა პირის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების შესახებ. აღნიშნული განაცხადები უფასოდ გაიცა და იმ დოკუმენტაციის ჩამონათვალს დაემატა, რომელიც NAPR-ს წარედგინა კონკრეტულ მიწის ნაკვეთებზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის პროცედურის დასაწყებად.

55. შპს “საქართველოს გაერთიანებულმა წყალმომარაგების კომპანიამ” (UWSCG) ტექნიკური დახმარებას აღმოუჩინა ყველა ზემოქმედებულ პირს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების იურიდიულად გამართული და ზუსტი რეგისტრაციის მიზნით. UWSCG-ს ინიციატივით ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა მიწის ნაკვეთის მფლობელი უფასოდ მიიღებს საკადასტრო აზომებითი ნახაზებს და UWSCG სრულად გადაიხადის პირველადი რეგისტრაციის მოსაკრებლებს.

56. მიწაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია სავალდებულო იურიდიულ პროცედურას წარმოადგენს, რათა მიწის რეალური მფლობელის კერძო საკუთრების უფლება კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რათა შემდგომში შეუფერხებლად განხორციელდეს მიწის ყიდვა-გაყიდვის და სერვიტუტის ხელშეკრულებები გაფორმება და რეგისტრაცია. ამასთან ერთად, UWSCG ზემოქმედებულ პირებს დაეხმარა ქვე-პროექტით ზემოქმედებული მიწის ნაკვეთების გაყოფაში და სრულად გადაიხადის გაყოფის რეგისტრაციისათვის დადგენილი ფიქსირებულ მოსაკრებლებს.

გ. ქვე-პროექტით ზემოქმედებული მიწის ნაკვეთების გაყოფა

57. მიწის მთლიანი შეტენა იმ შემთხვევებში განხორციელდება, როცა შესასყიდი მიწა მთლიანი მიწის ნაკვეთის 70-90%-ს მოითხოვს, ან როდესაც შესაძენი მიწის ფართობი არ არის დიდი, მაგრამ დარჩენილი მიწის ეკონომიკური ღირებულება კლებულობს და აქედან გამომდინარე, ზემოქმედებული პირი მთლიანი მიწის ნაკვეთის გასხვისებას ანიჭებს უპირატესობას.

58. თითოეული გაყოფილი ნაწილი დარეგისტრირდება ცალკე ერთეულად. მიწის ნაკვეთების გაყოფის რეგისტრაციისათვის NAPR-ში წარედგინილი იქნა შემდეგი დოკუმენტები:

1. სრულად და ზუსტად შევსებული და ხელმოწერილი განაცხადის ფორმა;
2. პირადობის მოწმობის ასლი (ორიგინალი განაცხადის შემომტანთან უნდა ინახებოდეს);
3. ამონაწერი NAPR-დან, რომელიც მოცემული მიწის ნაკვეთის პირველად რეგისტრაციას ადასტურებს;
4. გაყოფის შედეგად მომზადებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომებითი რუქები (ორიგინალი ამობეჭდილი ასლები და ელექტრონული ვერსია კომპაქტ-დისკზე);
5. რეგისტრაციის საზღაურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.

დ. ყიდვა-გაყიდვის (ნასყიდობის) რეგისტრაცია

59. მიწის ნაწილობრივი და მთლიანი შეტენა საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანიასა და მიწის მესაკუთრეს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელდება. UWSCG ზემოქმედებულ პირებთან (მიწის მესაკუთრეს) აწარმოებს მოლაპარაკებებს რათა დადასტურდეს, რომ მესაკუთრე (AP) თანახმაა გაყიდვაზე და შეთავაზებული ფულადი კომპენსაციის ოდენობაც აკმაყოფილებს და მხოლოდ ამის შემდეგ მონდება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება და რეგისტრაცია NAPR-ში.

60. ქვემოთ წარმოდგენილია ნასყიდობის ტრანზაქციის რეგისტრაციისათვის აუცილებელი დოკუმენტების ჩამონათვალი:

1. სრულად და ზუსტად შევსებული და ხელმოწერილი განაცხადის ფორმა;
2. პირადობის მოწმობის ასლი (ორიგინალი განაცხადის შემომტანთან უნდა ინახებოდეს);

3. ამონაწერი NAPR-დან, რომელიც მოცემული მიწის ნაკვეთის პირველად რეგისტრაციას ადასტურებს;
4. მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი რუკები, რომლებიც სარგებლობიდან ამოღებული მიწის ფართობს ასახავენ (ორიგინალი ამობეჭდილი ასლები და ელექტრონული ვერსია კომპაქტ-დისკზე);
5. მიღებული ფორმით ხელმოწერილი და მომზადებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება;
6. რეგისტრაციის საზღაურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.

ე. კომპენსაციის გადახდის პროცედურები

61. ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა პირს პირადი საბანკო ანგარიში აქვს გახსნილი. თუ ზემოქმედებაში მოქცეული პირი ადგილზე არაა უნდა გაიხსნას სპეციალური ანგარიში (ე.წ. “ესქროლუ” ანგარიში სადაც ფული ინახება იქამდე, ვიდრე ხელშეკრულებას არ მოეწერება ხელი). მას შემდეგ, რაც ნასყიდობის/სერვიტუტის ხელშეკრულებას ორივე მხარე მოაწერს ხელს (UWSCG და AP) და მოხდება ტრანზაქციის რეგისტრაცია NAPR-ში, UWSCG საბანკო გადარიცხვას განახორციელებს და AP-ის პირად ანგარიშზე სრულად ჩაირიცხება დადგენილი ოდენობის ფულადი კომპენსაცია. ამასთან, UWSCG სრულად ფარავს მთლიანი პროცესისათვის საჭირო სარეგისტრაციო საზღაურს, AP-ის მფლობელობაში არსებული ქვე-პროექტით ზემოქმედებული მიწის ნაკვეთების პირველადი რეგისტრაციიდან მოყოლებული, ნაკვეთების გაყოფით და ნასყიდობის/სერვიტუტის ხელშეკრულებების რეგისტრაციით დათავრებული. ყველა დადგენილი გადასახადი გადახდილი იქნება UWSCG-ს მიერ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა განთავისუფლებულია გადასახადების გადახდისგან.

ქვე-პროექტის ფარგლებში კომპენსაციის მიღების უფლებამოსილება

1. უფლებამოსილება

62. ზემოქმედებული პირები, რომლებსაც უფლება აქვთ მიიღონ კომპენსაცია, ან სულ მცირე სარეაბილიტაციო დახმარება მოცემული ქვე-პროექტის ფარგლებში:

- (i) ყველა ზემოქმედებული პირი (AP), რომელიც კარგავს საკუთრებაში არსებულ მიწას;
- (ii) მოიჯარეები;
- (iii) მოსავლის მფლობელები;

63. კომპენსაციის მიღების უფლება შემოიფარგლება ზემოქმედებული პირების აღწერის დასრულების დღიდან. ზემოქმედებული პირებს, რომლებიც ქვე-პროექტის ზემოქმედების არეალში ამ თარიღის შემდეგ განთავსდებიან, არ იქნებიან უფლებამოსილნი კომპენსაციის მიღებაზე. მათ დროულად გაეგზავნებათ წინასწარი შეტყობინება ტერიტორიის დაცლის შესახებ განსახლების განხორციელების დაწყებამდე.

2. კომპენსაცია

64. ზემოქმედებული პირებისათვის კომპენსაციის მიღებაზე უფლებამოსილების დებულებები მიწის სამუდამო დაკარგვის შემთხვევაში ითვალისწინებს არსებული საბაზრო ფასების შესაბამის მიწის ჩანაცვლებით ღირებულებას. აგრეთვე ფულად კომპენსაციას დაკარგული მოსავლისათვის. დამატებით განსაზღვრულია დახმარება საარსებო წყაროს აღსადგენად/გასაუმჯობესებლად. სარეაბილიტაციო ღონისძიებები ითვალისწინებს დამატებით ფულად კომპენსაციას მოწყვლადი ოჯახებისათვის და ქვე-პროექტის მიზეზით გამოწვეული მძაფრი ზემოქმედების შემთხვევებისათვის. კომპენსაციის პირობები წარმოდგენილია ქვემოთ:

(i) ფულადი კომპენსაცია მიწის სამუდამო განკარგვის შემთხვევაში: ფულადი კომპენსაცია მიწის ჩანაცვლებითი ღირებულებით არსებული საბაზრო ფასის მიხედვით (9 ლარი/1კვ.მ.), რაც დამოუკიდებელი ლიცენზირებული ექსპერტის შეფასების საფუძველზეა დადგენილი.

(ii) მოსავლის კომპენსაცია: ფულადი კომპენსაცია არსებული საბაზრო ფასის განაკვეთის შესაბამისად 3 წლის მოსავლის გათვალისწინებით (1.41 ლარი/1კვ.მ.). ფულად კომპენსაციას მიიღებენ მიწათმოსარგებლები და მესაკუთრეები ან ის მოიჯარეები, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ მოცემული მიწის ნაკვეთებიდან მოსავლის აღების უფლება.

(iii) ერთჯერადი ფულადი დახმარება თვითგადანაცვლებისთვის არაფორმალური მოსარგებლებისთვის. დამარების ოდენობა თითოეულ ოჯახზე შეადგენს 1 წლის საარსებო მინიმუმს.

(iv) დამატებითი ფულადი კომპენსაცია მძაფრი ზემოქმედების შემთხვევაში: დამატებითი ფულადი კომპენსაცია, რაც შეესაბამება ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეულ მიწის ფართობზე 1 წლის მოსავალს, განაკვეთით (0.47 ლარი /1 კვ. მ.-ზე).

(v) მოწყვლადი პირების საარსებო წყარო: მოწყვლადი ოჯახები (ზემოქმედებული პირები, რომლებიც არიან სიღარიბის ზღვარს მიღმა ან ქალების მიერ მართული ოჯახები) დამატებითი ფულადი კომპენსაციის სახით მიიღებენ თვიური საარსებო მინიმუმის სამმაგი ოდენობის თანხას (240 ლარი ოდენობით 3 თვეზე=720 ლარი).

(vi) ერთჯერადი შემწეობა საარსებო პირობების გასაუმჯობესებლად: ეს იქნება დახმარება მიწის რეგისტრაციის პროცესში. ერთჯერადი შემწეობის თანხა განისაზღვრა 51 ლარის ოდენობით (ფიქსირებული სარეგისტრაციო მოსაკრებელი) ყოველ განხორციელებულ ტრანზაქციაზე, რასაც უ უWSCG გადაუხდის თითოეულ მიწის მესაკუთრეს NAPR-ში რეგისტრაციის პროცესის ხელშეწყობის მიზნით.

(vii) დამატებითი სარეაბილიტაციო ღონისძიებები: განსახლების გეგმის განმახორციელებელი სააგენტო უზურუნველყოფს დამატებითი დახმარებას, რაც ხელს შეუწყობს ნიადაგის ნაყოფიერების აღდგენას მიწის ნაკვეთების იმ ნაწილზე სადაც განხორციელდება ღრობებითი სამუშაოები.

(viii) ხეების მოჭრა: სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ის ხეები, რომლებიც მშენებლობის სამუშაოების მსვლელობისას მოიჭრება, მუნიციპალიტეტს გადაეცემა და შემდეგ სიღარიბის ზღვარს მიღმა მყოფ მოსახლეობას დაურიგდება.

65. დამატებითი მიწის დაკავება და მშენებლობის პერიოდში გამოწვეული ზიანი: მშენებლებმა განსაკუთრებული სიფრთხილე უნდა გამოიჩინონ, რათა თავიდან აიცილონ საჯარო და კერძო საკუთრების დაზიანების ფაქტები. მსგავსი ზიანი მოსალოდნელია, როდესაც კონტრაქტორი სამშენებლო კომპანიას დასჭირდება ადგილზე მისასვლელი გზა, ან ადგილი ღრობებით ბანაკის მოსაწყობად ან თუნდაც მძიმე ტექნიკა-დანადგარების განსათავსებლად. იმ შემთხვევებში, როცა საჯარო ან კერძო ქონებას სამშენებლო სამუშაოების შედეგად ადგება ზიანი, ზემოქმედებულმა ოჯახებმა, ჯგუფებმა და საზოგადოებრივმა ერთეულებმა კომპენსაცია უნდა მიიღონ დაზიანებული მოსავლის და ხეების სანაცვლოდ. ზარალი მიწაზე, შენობა-ნაგებობებზე და ინფრასტრუქტურაზე კონტრაქტორი კომპანიის ხარჯებით უნდა დაიფაროს მათ პირვანდელ მდგომარეობაში დაბრუნების მიზნით. კომპენსაციის გადახდა უნდა მოხდეს ყველა დანაკარგზე (კერძო და საჯარო მიწა, შენობა-ნაგებობები, ინფრასტრუქტურა, მოსავალი და ხეები), რაც მშენებლობის მიზეზით იქნება გამოწვეული უნდა ანაზღაურდეს რეტროაქტიურად, დაზიანების პერიოდის განმავლობაში დაკარგული შემოსავლის ჩათვლით. დაზიანებული მიწა, ინფრასტრუქტურა და შენობა-ნაგებობები პირვანდელ მდგომარეობას უნდა დაუბრუნდეს. დანაკარგის კომპენსაციის ოდენობის და უფლებამოსილებების დადგენის მეთოდოლოგია იგივე იქნება, რაც წინამდებარე განსახლების გეგმაშია წარმოდგენილი.

წინამდებარე განსახლების გეგმის მომზადების პროცესშივე გამოვლინდა საზოგადოებრივ ინფრასტრუქტურაზე ზემოქმედების შემდეგი შემთხვევები, რომლებსაც ადგილი ექნება ქვე-პროექტის რეალიზაციისას:

- ა) სადრენაჟე სისტემის დაზიანება
- ბ) მისასვლელი გზის შეზღუდვა ერთი მფლობელისთვის
- გ) დაბალი ძაბვის ღენის გადამცემი ხაზის მოშლა.

კომპენსაციაზე უფლებამოსილების მატრიცა

66. LAR-ის ამოცანები ქვე-პროექტის ფარგლებში განხორციელდება კომპენსაციაზე უფლებამოსილების მიხედვით, როგორც საქართველოს კანონმდებლობის და დებულებების, ასევე ADB SPS 2009-ის შესაბამისად. უფლებამოსილების ამსახველი მატრიცა:

ცხრილი 9: კომპენსაციაზე უფლებამოსილების მატრიცა

ზარალის ტიპი	განაცხადი	განმარტება	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
1. მიწის			
1.1. მიწის დაკარგვა	AP-ს მიერ მიწის განკარგვის შემთხვევაში ზემოქმედების სიმძაფრის მიუხედავად	APარეგისტრაცია საჯარო რეესტრში და საკუთრების უფლების მოპოვება. შემდეგ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ფულადი კომპენსაციის მიღება სრული მიწის მიმდინარე საბაზრო ფასის სრული ჩანაცვლებითი ღირებულებით.	ფულადი კომპენსაცია ჩანაცვლებითი ღირებულებით შეძენილი მიწის სანაცვლოდ. საბაზრო ღირებულება განისაზღვება დამოუკიდებელი ლიცენზირებული შემფასებლის მიერ მომზადებული ანგარიშის მიხედვით.
	არაფორმალური მოსარგებლების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის დაკარგვის სანაცვლოდ		ერთჯერადი ფულადი დახმარება თვითგადანაცვლებისთვის, რომლის ოდენობაც დაფიქსირებულია თითოეულ ოჯახზე ერთი წლის საარსებო მინიმუმის (240 ლარი/თვე × 12 თვე = 2 880 ლარი) ოდენობით
2. შემოსავლისა და საარსებო წყაროს დაკარგვა			
2.1. ერთწლიანი კულტურები	დაზიანებული წლიური მოსავალი	ყველა AF, მიუხედავად მიწაზე საკუთრების უფლების სტატუსისა (მესაკუთრე/მოიჯარე)	3 წლის მოსალოდნელი მოსავლისათვის ფულადი კომპენსაცია, მიმდინარე საბაზრო ფასის განაკვეთის შესაბამისი სრული ჩანაცვლებითი ღირებულებით.
2.2 მრავალწლოვანი ნარგავები (სახელმწიფო მიწაზე)	ხეები	სახელმწიფო მიწაზე მოსაჭრელი ხეები	კონტრაქტორი კომპანია მოჭრილ ხეებს გადასცემს მუნიციპალიტეტს, რომელიც თავის მხრივ სიღარიბის ზღვარს მიღმა მყოფ ადგილობრივ მოსახლეობას გაუნაწილებს.
2.3. დროებითი ზემოქმედება მშენებლებს	ნებისმიერი ტიპის ქონება (მოსავალი, ხეები, შენობა-ნაგებობა, მიწა, ინფრასტრუქტურა), რომელსაც ფლობს, იყენებს ნებისმიერი	კონტრაქტორებმა მაქსიმალურად უნდა აიცილონ თავიდან საჯარო ან კერძო ქონების დაზიანება. იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო ან კერძო	მშენებლობის პროცესში მიწაზე, შენობა-ნაგებობაზე მიყენებული ზიანი კონტრაქტორი კომპანიის ხარჯებით დაიფარება და აღდგება პირვანდელი მდგომარეობით. მშენებლობის

	<p>პირი/ორგანიზაცია.</p>	<p>პირის ქონებას რაიმე ზიანი მიაღება სამშენებლო სამუშაოების შედეგად, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მხარე უფლებამოსილია მიიღოს კომპენსაცია მიყენებული ზარალის (ხეები, მოსავალი) სანაცვლოდ.</p>	<p>მიზეზით გამოწვეული ყველა სახის დანაკარგი (კერძო/საჯარო მიწა, შენობა- ნაგებობები, მოსავალი, ხეები და სხვა) უნდა ანაზღაურდეს ფულადი კომპენსაციით, რეტროაქტიურად, დაზიანების პერიოდში დაკარგული შემოსავლების გათვალისწინებით. დაზიანებული მიწა, შენობა- ნაგებობა, ინფრასტრუქტურა პირვანდელ მდგომარეობას დაუბრუნდება სამშენებლო კომპანიის ხარჯებით. მოსავალი ექვემდებარება ფულად კომპენსაციას. დამატებით დაზიანებული ხეებისათვის კომპენსაცია გაიცემა ამ მატრიცის 2.1. პუნქტში განსაზღვრული პირობებით. შეფასების და კომპენსაციის ოდენობის დადგენის მეთოდოლოგია იგივე იქნება, რაც წინამდებარე განსახლების გეგმაშია წარმოდგენილი.</p>
<p>3. დახმარება</p>			
<p>3.1. მოწყვლადი ოჯახები</p>	<p>წინამდებარე განსახლების გეგმით დადგენილი მოწყვლადობის კლასიფიკაციის მიხედვით</p>	<p>პირები სიღარიბის ზღვარს მიღმა, მარტოხელა ქალები</p>	<p>3 თვის საარსებო მინიმუმი (240 ლარი x 3 თვეზე=720 ლარი)</p>
<p>3.2. მძაფრი ზემოქმედება</p>	<p>მთლიანი ეკონომიკურად შემოსავლის მომტანი მიწის 10 % მეტის დაკარგვის შემთხვევაში</p>	<p>მძაფრი ზემომედების ქვეშ მოქცეული ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 10 % მეტის დაკარგვა)</p>	<p>დამატებითი 1 წლის მოსავლის კომპენსაცია ზემოქმედებაში მოქცეული მიწის ფართობის მიხედვით (0.47 ლარი/1 კვ.მ.-ზე)</p>
<p>3.3 საარსებო წყარო</p>	<p>ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა მიწის მესაკუთრე</p>	<p>ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა ოჯახი (AF)</p>	<p>UWSCG სრულად დაფარავს რეგისტრაციის პროცედურებთან დაკავშირებულ მოსაკრებლებს და მომსახურების ხარჯებს (დაზუსტდება მომსახურების მიწოდების მომენტში). რეგისტრაციისათვის საჭირო საკადასტრო აზომვითი ნახაზები ყველა მოსაკუთრეს უსასყიდლოდ გადაეცემა. UWSCG აღმასრულებელი სამსახური დაფარავს ყველა დადგენილ გადასახადს.</p>
<p>4. დამატებითი შემარბილებელი ღონისძიებები</p>			

4.1. ნიადაგის პროდუქტიულობის აღდგენა	დროებითი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყველა ოჯახი.	მიწაზე საკუთრების უფლების სტატუსის მიუხედავად.	ნიადაგის პროდუქტიულობის აღდგენის ხელშეწყობის ღონისძიებები.
--------------------------------------	--	--	--

- ოფიციალური სტატისტიკური მონაცემების მიხედვით 2012 წლის ნოემბრის მდგომარეობით საარსებო მინიმუმი 3 სულიანი ოჯახისთვის შეადგენს 240 ლარს თვეში

საკომპენსაციო განაკვეთების შეფასების მეთოდოლოგია

მიწა.

67. მიწის კომპენსაციის ოდენობის დადგენა განხორციელდა დამოუკიდებლად დაქირავებული ექსპერტის, ლიცენზირებული შემფასებლის მიერ, რომელმაც შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით განსაზღვრა შესაბამისი მეთოდოლოგია და მოამზადა ფულადი კომპენსაციის პაკეტი.

68. მიწის საბაზრო ფასის დადგენა მოხდა საშემფასებლო პრაქტიკაში გავრცელებული სტანდარტული მეთოდების გამოყენებით. ექსპერტებმა ასევე გაანალიზეს რეალური შეთავაზებები და უძრავი ქონების ბაზრების სხვა ქვე-სეგმენტების ინფორმაცია. შეფასების პროცესში გამოყენებული იყო ბოლო დროს განხორციელებული მიწის გაყიდვის ხელმისაწვდომი მონაცემები და გაყიდული ქონების მახასიათებლები: ადგილმდებარეობა, დანიშნულება და პოტენციურად ყველაზე ვეფქტური გამოყენების შესაძლებლობა. ლიცენზირებული დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ არსებული საბაზრო ფასების მონაცემებზე დაყრდნობით განისაზღვრა მიწის ჩანაცვლებითი ღირებულება.

69. მოპოვებული ინფორმაციის შეჯერებისა და საშუალო საბაზრო ფასის მაჩვენებლებზე დაყრდნობით მოცემული ქვე-პროექტისათვის მიწის (როგორც ცარიელი მიწის ნაკვეთის) საბაზრო ფასი ჩანაცვლებითი ღირებულებით ანუ მიწის საკომპენსაციო განაკვეთი განისაზღვრა - 9 ლარი/კვ.მ.

მოსავალი

70. ერწლიანი კულტურების დანაკარგის კომპენსირება მოცემული ქვე-პროექტისათვის 3 წლის მოსავლის ღირებულებით განისაზღვრა. მოსავლის კომპენსაცია გაიცემა მოსავლის მფლობელზე. ლიცენზირებული დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ მოსავლიანობის შესახებ მონაცემებსა და საბაზრო ფასების კვლევის საფუძველზე განსაზღვრულმა მოსავლის (სიმინდი) შემოსავლიანობამ შეადგინა 0.47 ლარი/წელი*კვ.მ. ამდენად, მოსავლის კომპენსაციის განაკვეთმა შეადგინა -3 წელი x 0.47 ლარი/წელი*კვ.მ=1.41 ლარი/კვ.მ.

დანმარება მძაფრი ზემოქმედებისთვის

71. ქვეპ-პროექტის ფარგლებში ყველა ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახი განისდის მძაფრ ზემოქმედებას საარსებო წყაროზე მიწის დაკარგვის გამო. მძაფრი ზემოქმედების კომპენსაციის განაკვეთმა შეადგინა - 1წელიx0.47 ლარი/წელი*კვ.მ=0.47 ლარი/კვ.მ.

დანმარება მოწყვლადი ოჯახებისთვის

72. საქართველოს სტატისტიკის დეპარტამენტი: 2012 წლის ნოემბრის მონაცემებით 3 სულიანი ოჯახისათვის დადგენილი საარსებო მინიმუმის 3 თვის ოდენობა შეადგენს 240 ლარი/თვე x 3 თვე = 720 ლარი , რაც მოწყვლადობის დანმარების განაკვეთად განისაზღვრა

საარსებო საშუალებების აღდგენა

73. საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანია ტექნიკური და ფინანსური სახის დახმარებას გაუწევს თითოეულ ზემოქმედებულ პირს შესაბამისი სარეგისტრაციო საზღაურის გადახდის თვალსაზრისით, რაც საჭიროა აუცილებელი და კანონით დადგენილი იურიდიული პროცედურების განსახორციელებლად გამართული, ზუსტი და კანონიერი რეგისტრაციისათვის, რაც გულისხმობს კონკრეტულ საფეხურებს დაწყებული საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციიდან, შემდგომ მიწის ნაკვეთების გაყოფითა და ნასყიდობის ხელშეკრულებების რეგისტრაციის ჩათვლით.

V. ორგანიზაცია

74. RF-ის კომპენსაციის/რეაბილიტაციის პროგრამა მკაფიო პროცესებს, დინამიკასა და მოქმედ პირებს მოიცავს. აღნიშნულში შედის UWSCG, IA, მუნიციპალური მიწის შეძენისა და განსახლების სამსახური (MLARO), მუნიციპალური მთავრობა, საქართველოს მთავრობა (GOG), სავარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (NAPR), ADB, არასამთავრობო ორგანიზაციები და კონსულტანტები. მათი როლი შემდეგში მდგომარეობს:

ა) **UWSCG.** UWSCG პასუხისმგებელია ყველა LAR-თან დაკავშირებული ამოცანის განხორციელებაზე როგორც ცენტრალურ, ასევე ადგილობრივი მთავრობის დონეზე. სხვა დავალებებს შორის, UWSCG შემდეგზეა პასუხისმგებელი:

- კონსულტანტების დაქირავება და ზედამხედველობა, რომლებიც განსახლების გეგმას მოამზადებენ დეტალური პროექტირების ეტაპზე.
- მუნიციპალიტეტში MLARO-ს დაფუძნება
- კოორდინაციის წარმოება LAR-თან დაკავშირებულ ყველა მოქმედებაზე
- ყველა საჭირო დოკუმენტაციის წარდგენა, რომელიც საქართველოს მთავრობიდან მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის ბიუჯეტების სწრაფ გადანაწილებას და შემდგომ ზემოქმედებული პირებისათვის დადგენილი თანხების გადახდას უზრუნველყოფს
- სათანადო შიდა მონიტორინგის უზრუნველყოფა ზედამხედველი კონსულტანტის საშუალებით
- დამოუკიდებელი მონიტორინგის სააგენტოს დაქირავება, იმ შემთხვევაში, თუ ეს ADB-ს მიერ მოითხოვება

ბ) **MLARO.** LARP-ის მომზადება/შესრულება და LARP-ის განხორციელებასთან დაკავშირებული ყოველდღიური საქმიანობის კოორდინაცია მუნიციპალურ დონეზე. UWSCG შევა მუნიციპალური LAR-ის სამსახურში (MLARO), რომელშიც ასევე შევლენ:

- მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი
- LAR-ის საქმიანობაზე პასუხისმგებელი UWSCG-ის წარმომადგენელი
- UWSCG-ის ადგილობრივი წარმომადგენელი
- თემის (მოსახლეობის) წარმომადგენლები

გ) ზედამხედველი კონსულტანტი. ზედამხედველი სააგენტო, რომელიც პასუხისმგებელია სამშენებლო საქმიანობების ზედამხედველობაზე, შეამოწმებს ყველა საკომპენსაციო/სარეაბილიტაციო გადახდების პროცედურების დასრულებას სამშენებლო კონტრაქტორის ობიექტზე გასვლამდე.

დ) ფინანსთა სამინისტრო. გამოყოფს სახსრებს საკომპენსაციო და სარეაბილიტაციო პროგრამისათვის მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმისა და შესაბამისი ბიუჯეტის წარდგენის საფუძველზე.

ე) დამოუკიდებელი მონიტორინგის სააგენტო (IMA). წინამდებარე LARP-ის მცირე მასშტაბობიდან გამომდინარე, IMA დაქირავებული იქნება მხოლოდ LARP-ის განხორციელების პერიოდისათვის და მოამზადებს LARP-ის შესაბამისობის ანგარიშს მიწის შესყიდვისა და განსახლების დასრულების შემდეგ.

ნახ. ორგანიზაციული სტრუქტურა



VI. საჯარო კონსულტაცია, ინფორმაციის გაფრცელება, საჩივრების მოგვარება

საჯარო კონსულტაცია

75. ჩატარდა ორი სპეციალური საჯარო კონსულტაცია 2012 წლის 20 დეკემბერს და 2012 წლის 23 დეკემბერს (ოზურგეთის რაიონი, გურიის რეგიონი). აღნიშნულ შეხვედრებს ესწრებოდნენ ქვე-პროექტით შემოქმედებული პირები, ადგილობრივი მოსახლეობა, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის

წარმომადგენლები, UWSCG-ის ოზურგეთის სერვის-ცენტრის მენეჯერი, KOCKS/BT-ის კონსულტანტები.

76. კონსულტაციებში მონაწილეებს მიეწოდათ ინფორმაცია ქვე-პროექტის მასხისათბელებისა და ADB SPS 2009 შესახებ. შეხვედრებზე განხილული იყო ზემოქმედების ტიპები, მასშტაბები და კომპენსაციაზე უფლებამოსილების საკითხები.

77. ზემოქმედებული პირებს ეცნობათ, რომ მათ გაწევით დახმარება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მათ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის პროცესში. აუცილებელი ტექნიკური მხარდაჭერა, კონსულტაციები ტრანზაქციების სარეგისტრაციო მოსაკრებლისა და საზღაურის ჩათვლით (ნოტარიული მომსახურება, რეგისტრაციისა და საარქივო დოკუმენტების საზღაური) და საკადასტრო აზომებით ნახაზები მათთვის უფასოდ იქნა უზრუნველყოფილი. ამასთანავე, UWSCG მათ დაეხმარება ყველა აუცილებელი სამართლებრივი პროცედურის წარმოებაში სახელმწიფო ორგანიზაციებთან და ადგილობრივ მუნიციპალიტეტთან.

ინფორმაციის გავრცელება

78. წინამდებარე განსახლების გეგმა ინგლისურ ენაზე გამოქვეყნდება ADB-ის ვებ-გვერდზე. ქართული ვერსია გამოქვეყნდება MORDI-ის ვებ-გვერდზე. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ოფისში დოკუმენტი წარმოდგენილი იქნება ნაბეჭდი ფორმით, რათა ხელმისაწვდომი იყოს სამოქალაქო საზოგადოებისათვის. ყველა ზემოქმედებულ პირს დაურიგდება საინფორმაციო ბუკლეტი ქართულ ენაზე, რომელშიც განხილული იქნება მათი უფლებები, საკომპენსაციო ტარიფები, მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელების გრაფიკი.

საჩივრების მოგვარება

79. დადგინდება საჩივრების მოგვარების მექანიზმი, რომელიც ზემოქმედებულ პირს საშუალებას მისცემს გაასაჩივროს მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელების პროცესში გამოვლენილი ნებისმიერი არასასურველი გადაწყვეტილება, ქმედება ან ღონისძიება. ზემოქმედებული პირები სრულად ინფორმირებული იქნებიან საკუთარი უფლებების, დადგენილი პროცედურების, კონსულტაციის, ზეპირი ან წერილობითი ფორმით საჩივრების წარდგენის შესახებ და ასევე კომპენსაციების გადახდის ვადების შესახებ. აუცილებელია შესაბამისი ზომების მიღება, რათა საჩივრების წარდგენა არ გახდეს აუცილებელი და შესაბამისად, მათი მოგვარების საჭიროებაც არ წარმოიქმნას. აღნიშნულის მიღწევა მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის სიფრთხილით დაპროექტებისა და განხორციელების გზით არის შესაძლებელი. ამასთან, მნიშვნელოვანია ზემოქმედებული პირების აქტიური ჩართულობა, რისი წინაპირობაც არის სრული თანამონაწილეობის წახალისება და სათანადო კონსულტაციების უზრუნველყოფა. მნიშვნელოვანია ზემოქმედებულ პირებს, UWSCG-ს და ადგილობრივ სამთავრობო ორგანიზაციებს შორის კომუნიკაციისა და კოორდინაციის დამყარება.

80. მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელებისას დაკების დროულად მოგვარების მიზნით, ადგილობრივ სამთავრობო დონეზე შეიქმნება საჩივრების მოგვარების კომისია შემდეგი შემადგენლობით:

1. კომისიის თავმჯდომარე- მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი
2. წევრი - UWSCG-ის ადგილობრივი წარმომადგენელი
3. წევრი - თემის წარმომადგენელი
4. წევრი - ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირი
5. წევრი - ადგილობრივი არასამთავრობო ორგანიზაციის წარმომადგენელი.

81. საჩივრების გადაწყვეტის პროცესი შემდეგი მიდევრობითაა წარმოდგენილი:

1. საჩივრების დარეგულირების მცდელობა სოფლის დონეზე განხორციელდება თემის

ლიდერების და მომრიგებლების მეშვეობით.

2. თუ საჩივრების მოგვარება ამ გზით არ მოხერხდა, დაინტერესებული პირი საჩივარს შეიტანს GRC-ში. GRC- ი მოიწვევს მომჩივანს საქმის მოსასმენად, საჩივრის შეტანიდან არაუგვიანეს 2 კვირის ვადაში. მოსმენიდან 2 დღის შემდეგ, კომისია მომჩივანს მიაწვდის ინფორმაციას კომისიის გადაწყვეტილების შესახებ.

3. თუ კომისია ვერ მოახერხებს საკითხის მოგვარებას, საქმე გადაეცემა UWSCG-ს. მომჩივანმა, კომისიის პასუხის მიღებიდან 2 კვირის ვადაში უნდა შეიტანოს საჩივარი და წარადგინოს საჩივრის მხარდამჭერი დოკუმენტაცია. UWSCG-ს პასუხი მზად უნდა იყოს შეტანილი საჩივრის რეგისტრაციის თარიღიდან 2 კვირის ვადაში. გადაწყვეტილება შესაბამისობაში უნდა მოდიოდეს წინამდებარე განსახლების გეგმასა და განსახლების ჩარჩო-დოკუმენტში აღწერილ პირობებთან და დებულებებთან.

4. თუ საჩივრის მოგვარება არადამაკმაყოფილებელია მომჩივანისათვის, მას შეუძლია საჩივარი შესაბამის სასამართლო უწყებაში შეიტანოს. მომჩივანს შესაძლოა დახმარება ადგილობრივმა არასამთავრობო ორგანიზაციამ გაუწიოს.

VII. განხორციელების გრაფიკი

82. მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის შედგენის, განხორციელების და მთლიანობაში ქვე-პროექტის ძირითადი ეტაპების გრაფიკი 1 ქვემოთმოტანილ ნახატზეა მოცემული.

ნახ. განსახლების გეგმის განხორციელების გრაფიკი

აქტინები	თვეები პროექტის დაწყებიდან									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
მოსამზადებელი სამუშაოები										
განსახლების გეგმის მომზადება										
ADB-ს თანხმობა										
მთავრობის თანხმობა										
გამოქვეყნება										
განსახლების გეგმის განხორციელება										
ნაკვეთების რეგისტრაცია										
ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმება										
კომპენსაციების გადახდა										
შესაბამისობის ანგარიში										
კონტრაქტორის გამოცხადება										
კონტრაქტის გაფორმება და მშენებლობის დაწყება										

VIII. ხარჯები

ა. მიწის კომპენსაცია

83. ფულადი კომპენსაციის ოდენობა, რომელიც ზემოქმედებულ პირებს უნდა გადაეცეთ მიწის ჩანაცვლების ღირებულებით, სპეციალურად ამ ქვე-პროექტისათვის დაქირავებული დამოუკიდებელი ლიცენზირებული ექსპერტის მიერ დადგინდა არსებული საბაზრო ტარიფების მიხედვით. მიწის კომპენსაციის განაკვეთი განისაზღვრა 9 ლარი/კვ.მ ოდენობით.

ცხრილი 10. მიწის კომპენსაცია

ზემოქმედების ტიპი	ტრანზაქციის ტიპი	ქონების ტიპი	მიწის ფართობი (კვ.მ.)	საკომპენსაციო განაკვეთი (ლარი/კვ.მ)	კომპენსაციის ოდენობა (ლარი)
სამუდამო გასწვსება	ნასყიდობა	სახნავი	41438	9	372,942
სამუდამო გასწვსება არაფორმალური მფლობელისგან	თვით განსახლების კომპენსაცია	სახნავი		240 Gel/m * 12 m	2,880

ბ. მოსავლის კომპენსაცია

84. ყველა ზემოქმედებული პირი მიიღებს ფულად კომპენსაციას წლიური მოსავლისათვის. ფულადი კომპენსაციის ოდენობა შეესაბამება არსებული საბაზრო ტარიფით გაანგარიშებულ 3 წლის მოსალოდნელ მოსავალს ოდენობით. მოსავლის კომპენსაციის განაკვეთი განისაზღვრა 1.41 ლარი/კვ.მ ოდენობით.

ცხრილი 11. მოსავლის კომპენსაცია

მოსავლის ტიპი	მიწის ფართობი მოსავლის ქვეშ (კვ.მ.)	3 წლის საკომპენსაციო ტარიფი 1 კვ.მ-ზე	კომპენსაციის ოდენობა (ლარი)
სიმინდი	33,369	1.41	47,050
სამუდამო გასწვსება არაფორმალური მფლობელისგან	1,330	1 წლიანი კომპენსაციის კოეფიციენტი 0.47	625

გ. სარეაბილიტაციო ხარჯები მოწყვლადი ოჯახებისათვის

85. ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში ექცევა 2 მოწყვლადი ოჯახი. განსახლების ჩარჩო-პოლიტიკის დოკუმენტისა და წინამდებარე განსახლების გეგმის თანახმად, თითოეული მოწყვლადი ოჯახი მიიღებს დამატებით ფულად დახმარებას, საარსებო მინიმუმის 3 თვის ექვივალენტურ თანხის ოდენობით. მოწყვლადობის დახმარების განაკვეთი განისაზღვრა 720 ლარის ოდენობით ერთ მოწყვლად ოჯახზე.

ცხრილი 12. მოწყვლადი ოჯახების დახმარება

მოწყვლადი ოჯახების რაოდენობა	ვღახმარების განანაკვეთი (ლარი)	ღახმარების ოდენობა (ლარი)
2	720	1,440

დ. სარეაბილიტაციო ხარჯები მძაფრი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახებისთვის

86. ქვე-პროექტის ფარგლებში ჩვიდმეტი 12 ოჯახი განიცდის მძაფრ ზემოქმედებას მიწის დაკარგვის გამო. წინამდებარე ქვე-პროექტისთვის გამოყენებული განსახლების ჩარჩო-დოკუმენტის მიხედვით, ამ ოჯახების სარეაბილიტაციო ღონისძიების სახით მიიღებენ დამატებითი ერთი წლის მოსავლის კომპენსაციას. მძაფრი ზემოქმედების ღახმარების განაკვეთი განისაზღვრა 0.47 ლარი/კვ.მ ოდენობით მძაფრი ზემოქმედების ქვეშ მყოფ ოჯახზე.

ცხრილი 13: დამატებითი ღახმარება მძაფრი ზემოქმედებისათვის

მძაფრი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ოჯახები	მოსავლის ტიპი	მიწის ფართობი დაზიანებული მოსავლით (კვ.მ.)	ვღახმარების განანაკვეთი (ლარი)	ღახმარების ოდენობა (ლარი)
12	სიმინდი	33,369	0.47	15,683

ე. სარეაბილიტაციო ღონისძიებები - მიწის რეგისტრაციის ხარჯები

87. თორმეტი (12) მიწის მესაკუთრე მიიღებს სარეაბილიტაციო ღახმარებას მიწის ნაკვეთების NAPR-ში რეგისტრაციისათვის. ერთი ტრანსზაქციის რეგისტრაციის ფიქსირებული მოსაკრებელი 51 ლარს შეადგენს. რადგან სამი (3) მიწის ნაკვეთი ნაწილობრივ შესყიდვას ექვემდებარება, ამ მიწის ნაკვეთების გაყოფა აუცილებელ პროცედურას წარმოადგენს. საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანია ყველა იმ ხარჯს დაფარავს, რომელიც პირველად რეგისტრაციასთან, მიწის ნაკვეთების გაყოფასთან და ყიდვა-გაყიდვის და სერვიტუტის ხელშეკრულებებთან არის დაკავშირებული.

ცხრილი 14: მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯები და მოსაკრებლები

ღახმარება	რაოდენობა	ფიქსირებული მოსაკრებელი (ლარი)	ჯამი თითოეული კატეგორიის მიხედვით (ლარი)
პირველადი რეგისტრაცია	11	51	561
მიწის ნაკვეთის გაყოფა	3	51	153
ნასყიდობის ხელშეკრულება	19	51	969
შუალედური ჯამი			1683
გაუთვალისწინებელი (მაგ. სანოტარო მომსახურების ხარჯები) 10%			168
ჯამი			1851

ზ. ქვე-პროექტის მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის კრებისთი ბიუჯეტი ქვემოთმოტანილ ცხრილშია წარმოდგენილი.

ცხრილი 15: მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელების აგრეგირებული ხარჯები

დასახელება	კომპენსაცია (ლარი) ჰქ ^ა
მიწის შესყიდვა	375,822
მოსავლის კომპენსაცია	47,675
დახმარება მოწყვლადი ოჯახებისათვის	1,440
დახმარება მძაფრი ზემოქმედებისათვის	15,683
საკომპენსაციო თანხების ჯამი	440,621
სარეგისტრაციო მოსაკრებელი და სხვა ხარჯები	1,851
მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელების ბიუჯეტი სულ	442,472
გაუთვალისწინებელი ხარჯები (10 %)	44,247
სულ მიწის შესყიდვისა და განსახლების ბიუჯეტი	486,719

IX. მონიტორინგი

შიდა მონიტორინგი

88. მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელების შიდა მონიტორინგს საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანია განხორციელებს.

დამოუკიდებელი მონიტორინგი

89. IMA დამოუკიდებელი კონსულტანტი საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანიამ ორი კვირით დაიქირავა, კერძოდ მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელების პროცესში და მისი დასრულების შემდეგ.

90. დამოუკიდებელი კონსულტანტი გადაამოწმებს, რამდენად შეესაბამება მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელება ADB SPS 2009-ს. დამოუკიდებელი კონსულტანტი განიხილავს განხორციელებისა და შიდა მონიტორინგის დოკუმენტაციას და გაესაუბრება ყველა ზემოქმედებულ ოჯახს და საჩივრების მოგვარების კომისიას. საქმიანობის დასასრულს, დამოუკიდებელი კონსულტანტი მოამზადებს მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელების შესაბამისობის ანგარიშს, რომელიც შემდეგ საკითხებს მოიცავს:

- (i) შეფასება, რაც დაეფუძნება კომპენსაციის ოდენობის განხილვას და გასაუბრებებს ზემოქმედებულ პირებთან და ოჯახებთან, რათა დადასტურდეს განსახლების გეგმით დადგენილი კომპენსაციების გადახდა;
- (ii) ყველა საჩივრის გაცნობა და მათი მოგვარების სტრატეგიის განხილვა;
- (iii) ზემოქმედებული პირების კმაყოფილების ხარისხის შეფასება ზემოქმედებული პირების 25%-ის გამოკითხვის გზით;
- (iv) რეკომენდაცია სამშენებლო სამუშაოების დაწყება-არდაწყებასთან დაკავშირებით.

91. შესაბამისობის ანგარიში უნდა წარედგინოს აზიის განვითარების ბანკს ორი კვირის განმავლობაში დამოუკიდებელი კონსულტანტის მიერ დავალების შესრულების დაწყების შემდეგ და განსახლების გეგმის განხორციელების პროცედურების დასრულებისას.

X. დანართები

დანართი 1. საინფორმაციო პამფლეტი

საინფორმაციო პამფლეტი
მიწის შექმნის და ფულადი კომპენსაციების გაცემის შესახებ

ურეკის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემების
მშენებლობის და ექსპლუატაციის პროექტი

პროექტის ნომერი:

ძვირფასო მკითხველო,

წინამდებარე ბროშურა მომზადდა თქვენთვის, რათა გაგიზიაროთ ინფორმაცია ურეკის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემების მშენებლობის და ექსპლუატაციის პროექტის შესახებ. ეს საჯარო დოკუმენტი აღწერს ჩასატარებელ სამუშაოებს და პროექტის ადგილმდებარეობას. ამასთან ერთად, მოცემულია ინფორმაცია საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანიის მიერ მომზადებულ საკომპენსაციო პოლიტიკისა, მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის პროცედურების შესახებ.

ა. შესავალი

1. საქართველოს მთავრობა მნიშვნელოვან ქმედებებს ახორციელებს საქართველოს ინფრასტრუქტურული განვითარების ხელშეწყობის მიზნით. ინფრასტრუქტურის განვითარების სხვა პროექტებს შორის ურეკის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემების მშენებლობის და ექსპლუატაციის პროექტის განხორციელებაც დგას დღის წესრიგში. დღეისათვის არსებული წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემას არ გააჩნია საკმარისი წარმადობა რათა დააკმაყოფილოს მზარდი მოთხოვნები და სასწრაფო რეაბილიტაციასა და განვითარებას საჭიროებს.

2. დღეისათვის ურეკის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემა ვერ უზრუნველყოფს მზარდი მოთხოვნილებების დაკმაყოფილებას და საჭიროებს სასწრაფო რეაბილიტაციას და მომსახურების არეალის გაფართოებას, რაც რეგიონის შემდგომ ეკონომიკურ განვითარებას შეუწყობს ხელს. ქვე-პროექტის მიზანია წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემების გაფართოება, რათა დააკმაყოფილოს 2040 წლისთვის მოსალოდნელი მოთხოვნილება.

ბ. პროექტისათვის კომპენსირების და სარეაბილიტაციო პროგრამის დაგეგმვა და განხორციელება

3. წინამდებარე პროექტისათვის საკომპენსაციო/სარეაბილიტაციო პროგრამის დაგეგმვა-განხორციელების მიზნით, საქართველოს გაერთიანებულმა წყალმომარაგების კომპანიამ მიწის შექმნისა და განსახლების გეგმა მოამზადა. აღნიშნული გეგმა ქართულ ენაზე მუნიციპალიტეტში, საკრებულოში და უ **UWSCG**-ის ადგილობრივ ოფისში საჯარო განხილვისათვის არის განკუთვნილი.

დოკუმენტი დაწვრილებით აღწერს ქვე-პროექტის ზემოქმედების მასშტაბსა და სახეობებს, კომპენსაციის მისაღებად აუცილებელ უფლებამოსილებას, საკომპენსაციო ტარიფებს სხვადასხვა ზემოქმედებული აქტივებისათვის და მიწის შექმნისა და განსახლების პროცედურებს, როგორც შედეგ პუნქტებშია ფორმულირებული.

გ. განსახლების პოლიტიკა და პრინციპები

4. მიწის შექმნა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და აზიის განვითარების ბანკის 2009 წლის დაცულობის პოლიტიკის დებულებების (ADB SPS 2009) თანახმად მოხდება. ყველა შემოქმედებული პირი იქნება კომპენსირებული დანაკარგების ჩანაცვლებითი ღირებულებით და ადეკვატურ დახმარებას მიიღებს შემოქმედების სიმძაფრისა და სოციალური სტატუსის მიხედვით. დეტალური პროექტირების კონსულტანტმა ყველა ალტერნატივა გამოიკვლია გაშენებული და დაცული ტერიტორიების შემოქმედების მინიმუმამდე დაყვანის მიზნით. პროექტისათვის მიწის შექმნა შემდეგ პრინციპებს ემყარება:

- 1) მიწის შექმნით და განსახლებით გამოწვეული შემოქმედება მინიმუმამდე იქნება დაყვანილი, ან თავიდან აცილებული ყველა რაციონალური ალტერნატიული საპროექტო გადაწყვეტილების გათვალისწინების გზით;
- 2) მომზადება და განხორციელება დროში გაწერილი სამოქმედო გეგმა, რომელიც შემოქმედებული პირების ცხოვრების პირობების გაუმჯობესებას, ან სულ მცირე, მათთვის პროექტამდე არსებული საცხოვრებელი ღონის შენარჩუნებას ემსახურება;
- 3) შემოქმედებული პირები მონაწილეობას მიიღებენ კონსულტაციებში და მათი აზრი გათვალისწინებული იქნება საპროექტო გადაწყვეტილებების მიღების და მათი განხორციელების დროს;
- 4) მიწის და აქტივების დაკარგვა კომპენსირებული იქნება მთლიანი ჩანაცვლებითი ღირებულებით იმ დროისათვის არსებული საბაზრო ტარიფების მიხედვით;
- 5) ქვე-პროექტის შემოქმედებაში მოქცეულ ყველა პირს გაეწევა დახმარება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თურქულად გამართული უფასო რეგისტრაციის პროცედურებში;
- 6) ქვე-პროექტის შემოქმედებაში მოქცეული ყველა პირი სრულად მიიღებს ფულად კომპენსაციას დაკარგული მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ;
- 7) ყველა დაზიანებული აქტივი, სრულად იქნება კომპენსირებული;
- 8) მოწყველად ოჯახებს და პირებს, რომლებიც მძაფრ შემოქმედებას განიცდიან სპეციალური დახმარება გაეწევათ დამატებითი ფულადი კომპენსაციის სახით;
- 9) მიწის შექმნის და განსახლების პოლიტიკა და პროცედურები ყველა შემოქმედებულ პირს ქართულ ენაზე მიეწოდება;
- 10) კომპენსაციის გაცემა მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმით დადგენილი ტარიფების მიხედვით განხორციელდება;
- 11) ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები გაფორმდება შემოქმედებულ პირებსა და საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანის შორის და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში;
- 12) სარეგისტრაციო მოსაკრებლები გადახდილი იქნება UWSCG-ის მიერ;
- 13) კომპენსაციის გაცემა და სარეაბილიტაციო ღონისძიებები სრულად იქნება განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე; და
- 14) საჩივრების შემთხვევაში ამოქმედდება საჩივრების მოგვარების მექანიზმი.

დ. კომპენსაციის მიღების უფლებამოსილება

5. წინამდებარე ქვე-პროექტით გათვალისწინებული მიწის შექმნის და განსახლების პროცედურები შემდეგი პირობების მიხედვით იქნება განხორციელებული:

6. ყველა შემოქმედებული პირი უფლებამოსილია ამ ქვე-პროექტით გათვალისწინებული კომპენსაციის და/ან სარეაბილიტაციო დახმარების მიღებაზე: ა) ყველა პირი, რომლის საკუთრებაში არსებული მიწა ქვე-პროექტის შემოქმედებაში ექცევა ექვემდებარება შესყიდვას, ბ) მოიჯარეები, მიუხედავად მათი რეგისტრაციის სტატუსისა; გ) მოსავლის მფლობელები; დ) ყველა პირი, რომელიც შემოსავალს კარგავს. 2012 წლის 25 დეკემბერი არის ქვე-პროექტის შემოქმედებაში მოქცეული პირებისა და საკომპენსაციო აქტივების დადგენის საბოლოო თარიღი. ეს დღე დასახელდა დაზუსტებული სიებისა და დეტალური კვლევის საბოლოო მონაცემების მოპოვების თარიღად. კომპენსაციაზე უფლებამოსილების მატრიცა ქვემოთ არის წარმოდგენილი.

ცხრილი 1: კომპენსაციაზე უფლებამოსილების მატრიცა

ზარალის ტიპი	განაცხადი	განმარტება	კომპენსაციაზე უფლებამოსილება
1. მიწის დაკარგვა			
1.1. მიწის დაკარგვა	ზემოქმედებული პირის მიერ მიწის განკარგვის შემთხვევაში ზემოქმედების სიმძაფრის მიუხედავად	ზემოქმედებული პირის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში და საკუთრების უფლების მოპოვება. შემდეგ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ფულადი კომპენსაციის მიღება სრული მიწის მიმდინარე საბაზრო ფასის სრული ჩანაცვლებითი ღირებულებით.	ფულადი კომპენსაცია ჩანაცვლებითი ღირებულებით შეძენილი მიწის სანაცვლოდ. საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება დამოუკიდებელი ლიცენზირებული შემფასებლის მიერ მომზადებული ანგარიშის მიხედვით.
	სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არაფორმალური მოსარგებლეები		ერთჯერადი ფულადი დახმარება თვითგადასაცვლებისთვის, რომლის ოდენობაც დაფიქსირებულია თითოეულ ოჯახზე ერთი წლის საარსებო მინიმუმის (240 ლარი/თვე × 12 თვე = 2 880 ლარი) ოდენობით
2. შემოსავლისა და საარსებო წყაროს დაკარგვა			
2.1. ერთწლიანი მოსავალი	დაზიანებული წლიური მოსავალი	ყველა ოჯახი, მიუხედავად მიწაზე საკუთრების უფლების სტატუსისა (მესაკუთრე/მოიჯარე)	3 წლის მოსალოდნელი მოსავლისათვის ფულადი კომპენსაცია, მიმდინარე საბაზრო ფასის განაკვეთის შესაბამისი სრული ჩანაცვლებითი ღირებულებით.
2.2. მრავალწლოვანი ნარგავები (სახელმწიფო მიწაზე)	ხეები	სახელმწიფო მიწაზე მოსჭრელი ხეები	კონტრაქტორი კომპანია მოჭრილ ხეებს გადასცემს მუნიციპალიტეტს, რომელიც თავის მხრივ სიღარიბის ზღვარს მიღმა მყოფ ადგილობრივ მოსახლეობას გაუნაწილებს.
2.3. დროებითი ზემოქმედება მშენებლობის პერიოდში	ნებისმიერი ტიპის ქონება (მოსავალი, ხეები, შენობა-ნაგებობა, მიწა, ინფრასტრუქტურა), რომელსაც ფლობს, იყენებს ნებისმიერი პირი/ორგანიზაცია.	კონტრაქტორებმა მაქსიმალურად უნდა აიცილონ თავიდან საჯარო ან კერძო ქონების დაზიანება. იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო ან კერძო პირის ქონებას რაიმე ზიანი მიაღებდა სამშენებლო სამუშაოების შედეგად, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მხარე	მშენებლობის პროცესში მიწაზე, შენობა-ნაგებობაზე მიყენებული ზიანი კონტრაქტორი კომპანიის ხარჯებით დაიფარება და აღდგება პირვანდელი მდგომარეობით. მშენებლობის მიზეზით გამოწვეული ყველა სახის დანაკარგი (კერძო/საჯარო მიწა, შენობა-ნაგებობები, მოსავალი, ხეები და სხვა) უნდა ანაზღაურდეს ფულადი კომპენსაციით,

		<p>უფლებამოსილია მიიღოს კომპენსაცია მიყენებული ზარალის (ხეები, მოსავალი) სანაცვლოდ.</p>	<p>რეტროაქტიურად, დაზიანების პერიოდში დაკარგული შემოსავლების გათვალისწინებით. დაზიანებული მიწა, შენობა-ნაგებობა, ინფრასტრუქტურა პირვანდელ მდგომარეობას დაუბრუნდება სამშენებლო კომპანიის ზარჯებით. მოსავალი ექვემდებარება ფულად კომპენსაციას. დამატებით დაზიანებული ხეებისათვის კომპენსაცია გაიცემა ამ მატრიცის 2.1. პუნქტში განსაზღვრული პირობებით. შეფასების და კომპენსაციის ოდენობის დადგენის მეთოდოლოგია იგივე იქნება, რაც წინამდებარე განსახლების გეგმაშია წარმოდგენილი.</p>
3. დახმარება			
3.1. მოწყვლადი ოჯახები	წინამდებარე განსახლების გეგმით დადგენილი მოწყვლადობის კლასიფიკაციის მიხედვით	პირები სიღარიბის ზღვარს მიღმა, მარტოხელა ქალები	3 თვის საარსებო მინიმუმი (240 ოჯახი * 3 თვეზე=720 ლარი)
3.2. მძაფრი ზემოქმედება	მთლიანი ეკონომიკურად შემოსავლის მოტანის მიწის 10 % მეტის დაკარგვის შემთხვევაში	მძაფრი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 10 % მეტის დაკარგვა)	დამატებითი 1 წლის მოსავლის კომპენსაცია ზემოქმედებაში მოქცეული მიწის ფართობის მიხედვით (0.47/ კვ.მ.-ზე)
3.3 საარსებო წყარო	ქვე-პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა მიწის მესაკუთრე	ზემოქმედებაში მოქცეული ყველა ოჯახი (AF)	UWSCG სრულად დაფარავს რეგისტრაციის პროცედურებთან დაკავშირებულ მოსაკრებლებს (51 ლარი/მ ² /ტრანზაქციაზე). რეგისტრაციისათვის საჭირო საკადასტრო აზომვითი ნახაზები ყველა მოსაკუთრეს
			უსასყიდლოდ გადაეცემა. UWSCG (აღმასრულებელი სამსახური დაფარავს ყველა დადგენილ გადასახადს.

4. დამატებითი შემარბილებელი ღონისძიებები			
4.1. ნიადაგის პროდუქტიულობის აღდგენა	ღროებითი ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ყველა ოჯახი.	მიწაზე საკუთრების უფლების სტატუსის მიუხედავად.	ნიადაგის პროდუქტიულობის აღდგენის ხელშეწყობის ღონისძიებები

¹ წყარო: საქართველოს სტატისტიკის დეპარტამენტი: 2012 წლის ნოემბრის მდგომარეობით 3 სულიანი ოჯახისათვის დადგენილი საარსებო მინიმუმი შეადგენს 240 ლარს თვეში

ე. კომპენსაციის ტარიფები

7. ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში დაზიანებული აქტივების საკომპენსაციო ტარიფებია წარმოდგენილი. დეტალები მოცემულია მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმაში.

ცხრილი 2: ფულადი კომპენსაციის ტარიფები

დასახელება	წინაპირობა	განზომილება	ერთეულოვანი ფასი (ლარი)
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა	შესაძენი/სერვიტუდით დასატვირთი მიწის ფართობი	კვ.მ	9
	სასოფლო-სამეურნეო მიწის არაფორმალური გამოყენება	დახმარება თვითგადასახლებისთვის	2 880
სასოფლო-სამეურნეო კულტურების წლიური მოსავალი	ქვეპროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწიდან 3 წლის მოსალოდნელი მოსავლის ფასი (0.47 ლარი × 3 წელი= 1,41 ლარი)	kv.m	1,41
მძაფრი ზემოქმედება	დამატებითი კომპენსაციის გაცემა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ფართობიდან მისაღებ ერთი წლის მოსავალის ფასის ოდენობით ზემოქმედების ქვეშ მოქცეულ იმ პირებზე, რომლებიც კარგავენ შემოსავლის მომტანი მიწის ფართობის 10%-ზე მეტს	kv.m	0,47
მოწყვლადობა	აღწერის შედეგად განსაზღვრული შინამეურნეობები, რომლებშიც ოჯახის უფროსს წარმოადგენს ქალი, მიიღებენ 3 თვის საარსებო მინიმუმს	შინამეურნეობა	720
დახმარებები	წყალმომარაგების კომპანია მთლიანად დაფარავს რეგისტრაციის ხარჯებს, სანოტარო მომსახურების მოსაკრებლების და სხვა გადასახდელების, საშემოსავლო გადასახადების და სხვა ხარჯების (თუ მიესადაგება) ჩათვლით		

ვ. საჩივრების მოგვარების მექანიზმი

8. დადგინდება საჩივრების მოგვარების მექანიზმი, რომელიც საშუალებას მისცემს ზემოქმედებულ პირს საჭიროების შემთხვევაში გაასაჩივროს მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელებიდან გამომდინარე ნებისმიერი არასასურველი გადაწყვეტილება, პრაქტიკა ან მოქმედება მიწის ან სხვა აქტივების კომპენსაციასთან დაკავშირებით. შეიქმნება საჩივრების მოგვარების კომისია (GRC) საზოგადოებრივ დონეზე, რომელიც საჩივრებს მოლაპარაკების გზით მოაგვარებს საზოგადოების მონაწილეობის გზით.

GRC-ის შემადგენლობაში შედის:

1. მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი- თავმჯდომარე;
2. წევრი – UWSCG-ის ადგილობრივი წარმომადგენელი;
3. წევრი –თემის წარმომადგენელი;
4. წევრი – ქვე-პროექტით ზემოქმედებული პირი;
5. წევრი – ადგილობრივი არასამთავრობო ორგანიზაციის წარმომადგენელი.

ცხრილი 3: საჩივრების მოგვარების პროცესი

1. საჩივრების დარეგულირების მცდელობა სოფლის ღონეზე განხორციელება თემის ლიდერების და მოძრეებლების მეშვეობით.
2. თუ საჩივრების მოგვარება ამ გზით არ მოხერხდა, დაინტერესებული პირი საჩივარს შეიტანს ვლჩ-ში. ვლჩ-ი მოიწვევს მომჩივანს საქმის მოსასმენად, საჩივრის შეტანიდან არაუგვიანეს 2 კვირის ვადაში. მოსმენიდან 2 დღის შემდეგ, კომისია მომჩივანს მიაწვდის ინფორმაციას კომისიის გადაწყვეტილების შესახებ, კერძოდ საქმეს აცილება მიეცა, თუ UWSCG–ს მიეცემა რეკომენდაცია საკითხის გადაწყვეტის შესახებ.
3. თუ კომისია ვერ მოახერხებს საკითხის მოგვარებას, საქმე გადაეცემა UWSCG–ს. მომჩივანმა, კომისიის პასუხის მიღებიდან 2 კვირის ვადაში უნდა შეიტანოს საჩივარი და წარადგინოს საჩივრის მხარდამჭერი დოკუმენტაცია. UWSCG–ს პასუხი მზად უნდა იყოს შეტანილი საჩივრის რეგისტრაციის თარიღიდან 2 კვირის ვადაში. გადაწყვეტილება შესაბამისობაში უნდა მოდიოდეს წინამდებარე განსახლების გეგმასა და განსახლების ჩარჩო-დოკუმენტში აღწერილ პირობებთან და დებულებებთან.
4. თუ საჩივრის მოგვარების სისტემა არადაამაკმაყოფილებელია მომჩივანისათვის, მას შეუძლია საჩივარი შესაბამის სასამართლო უწყებაში შეიტანონ. მომჩივანს შესაძლოა დახმარება ადგილობრივმა არასამთავრობო ორგანიზაციამ გაუწიოს.

ზ. ზემოქმედებული პირებისათვის სპეციალური დახმარება ქვე-პროექტით ზემოქმედებული მიწის ნაკვეთების დაკანონების პროცესში

9. საქართველოს გაერთიანებულმა წყალმომარაგების კომპანიამ უფასო ტექნიკური და ფინანსური სახის დახმარება უზრუნველყო და ზემოქმედებული მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ქვე- პროექტის ზემოქმედებაში მოქცეული პირების მფლობელობაში იყო მათ საკუთრებაში დაარეგისტრირა ეროვნული სააგენტოს საჯარო რეესტრში. ამასთან, სრულად დაფარა სარეგისტრაციო მოსაკრებლები და გასწია შესაბამისი ხარჯები. ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მხოლოდ ნაწილობრივ შესყიდვას ექვემდებარებოდა, გაყოფილია და ცალკე ერთეულ მიწის ნაკვეთებადაა რეგისტრირებული ეროვნული სააგენტოს საჯარო რეესტრში ინდივიდუალური კერძო მესაკუთრეების სახელზე. აღნიშნული პროცედურაც UWSCG-ის ფინანსებით განხორციელდა. მოცემულ ფაზაში უნდა დაიწყოს მიწის შეძენის პროცედურები. პროექტით ზემოქმედებული თითოეული პირი შესაბამის ფულად კომპენსაციას მიიღებს საპროექტო მიზნებისთვის შეძენილი მიწის სანაცვლოდ. როგორც ზემოთ არის აღნიშნული, ფულადი კომპენსაცია მოიცავს მიწის, შემოსავლისა და აქტივების ანაზღაურებას.

თ. საკონტაქტო ინფორმაცია

10. ნებისმიერი სახის ინფორმაციის ან რჩევის მიღების მიზნით, გთხოვთ დაუკავშირდეთ შემდეგ საკონტაქტო პირებს:

საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანია
 მისამართი: ვაჟა ფშაველას გამზირი 76, 0186, თბილისი,
 წარმომადგენლები: ბატონი გიორგი მშვიდლობაძე

საჩივრის ფორმა

ურეკის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემების მშენებლობის და ექსპლუატაციის პროექტი	
სახელი, გვარი	
საკონტაქტო ინფორმაცია გთხოვთ მონიშნოთ, კომუნიკაციის რომელ ფორმას ანიჭებთ უპირატესობას (მობილური, სახლის ტელეფონი, ფოსტა, ელ.ფოსტა)	ფოსტა: გთხოვთ მიუთითოთ საფოსტო მისამართი: _____ ტელეფონი/მობილური: ელ-ფოსტა:
კომუნიკაციისათვის სასურველი ენა	ქართული რუსული
აღწერეთ საჩივარი/პრეტენზია	რას ეხება საჩივარი? რაში მდგომარეობს პრეტენზია?

ძოლაპარაკების თარიღი:	გადაწყვეტილება:
რაში მდგომარეობს თქვენი საჩივრის საფუძველი?	
ხელმოწერა: თარიღი:	

დანართი 2. ნასყიდობის ხელშეკრულება

მიწის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება №

_____ 2013 წ.

წინამდებარე ხელშეკრულება იდება, ერთის მხრივ,

-----, რომელსაც წარმოადგენს

(მოქმედებს ----- №--- ბრძანების საფუძველზე),

შემდგომში „ამყიდველად“ წოდებული,

და მეორეს მხრივ,

ფიზიკურ პირს _____

პირადი ნომერი _____, სერია _____,

მცხოვრები: _____,

შემდგომში „გამყიდველად“ წოდებული, შორის.

მოცემული ხელშეკრულებით მხარები თანხმდებიან შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველმა გაყიდა და მყიდველმა იყიდა:

მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც მდებარეობს

_____,

და რომელიც წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებას და რომელიც შემდგომში იწოდება,

როგორც „შესყიდვის საგანი“.

1.2. ყიდვა-გაყიდვის გარიგება შედგა _____

(მიუთითეთ ადგილმდებარეობა).

მუხლი 2. შესყიდვის საგანი

2.1. შესყიდვის საგანია:

ა) _____ მ² ფართობის მიწის ნაკვეთი მიწის საერთო ფართობიდან, რომელიც

წარმოადგენს „გამყიდველის“ საკუთრებას (და შეადგენს _____ მ²); შესაბამისად, _____

მ² მიწის ფართობი მიწის საერთო ფართობიდან რჩება „გამყიდველის“ საკუთრებაში. მიწის

ნაკვეთის ფართობი და საზღვრები ნაჩვენებია მიწის აზომვით ნახაზზე.

ბ) მიწის ნაკვეთი მოიცავს: _____.

2.2. შესყიდვის საგნის მახასიათებლებია:

- რეგისტრაციის ადგილი _____

- სექტორი _____

- მისამართი _____

- მიწის ნაკვეთის ტიპი _____

- საკუთრების უფლება _____

მუხლი 3. შესყიდვის ფასი და დებულებები ანგარიშსწორების შესახებ

3.1. გამყიდველმა გაყიდა და მყიდველმა იყიდა შესყიდვის საგანი _____ ლარად (_____ ლარი _____ თეთრი).

3.2. შესყიდვის საგნის ფასი განსაზღვრულია იმ უძრავი ქონების შესწავლის საფუძველზე, რომელიც მოექცა გასხვისების დერეფანში და ითვალისწინებს კომპენსაციის დაწესებას, კომპენსაციის გაცემას და ქონების შექმნას.

3.3. შესყიდვის ფასის გადახდა წარმოებს უნაღლო ანგარიშსწორებით (გადარიცხვით).

3.4. ხელშეკრულების პირობების თანახმად, ქონების საკუთრების მიღების სანაცვლოდ, შესყიდვის ფასი, როგორც ერთიანი და საბოლოო კომპენსაცია, წარმოადგენს მიწის ღირებულებას მასზე არსებულ მრავალწლიან კულტურებთან ერთად. შესაბამისად, არც მიწის მესაკუთრესა და არც სხვა პირს არ აქვს უფლება, მოითხოვოს დამატებითი ანაზღაურება ზემოთ ხსენებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების სანაცვლოდ.

3.5. ხელშეკრულების მონაწილე მხარეების განცხადებების თანახმად, მათ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის ფაქტი წარმოადგენს შესყიდვის საგნის მყიდველზე გადაცემის დასტურს.

მუხლი 4. შესყიდვის საგნის იურიდიულად და მატერიალურად არააღმწარმოებლური ხასიათი

4.1. გამყიდველი წარმოადგენს შესყიდვის საგნის ერთდერთ კანონიერ მფლობელს, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია შემდეგი დოკუმენტებით:

- საჯარო რეესტრის ჩანაწერი: ჩანაწერის რეგისტრაციის № _____, თარიღი _____, მიწის (უძრავი ქონების) რეგისტრაციის № _____, გაცემული _____ რეგისტრაციის სააგენტოს მიერ _____ წ.

4.2. გამყიდველის განცხადების თანახმად, შესყიდვის საგანი არ არის სადავო. გამყიდველი ასევე, ადასტურებს, რომ შესყიდვის საგანი არ არის იურიდიულად დატვირთული და მესამე მხარეს არ ექნება მასზე პრეტენზია.

4.3. შესყიდვის საგნის ესა თუ ის წუნი მხედველობაში არ მიიღება იმ პირობით, თუ გამყიდველმა აღნიშნულის შესახებ წინასწარ აცნობა მყიდველს.

მუხლი 5. სხვა პირობები

5.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს მხარეების მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

5.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით, არც ერთ მხარეს არ აქვს უფლება, განახორციელოს იურიდიული გარიგება, რომელიც წარმოშობს მესამე მხარეების უფლებებს

მეორე მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე, მეორე მხარის ოფიციალური წარმომადგენლის შესაბამისი უფლებამოსილების გარეშე.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში შესაძლებელია მხოლოდ იურიდიული ძალის მქონე წერილობითი ჩამოყალიბებული ცვლილებისა და შესწორების შეტანა.

5.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევა წარმოშობს სამართლებრივ პასუხისმგებლობას საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად.

5.5. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წამოჭრილი ნებისმიერი დავის გადაჭრას შეეცდებიან მოლაპარაკების გზით. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავა განსახილველად გადაეცემა სასამართლოს საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად.

5.6. ხელშეკრულება ინახება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგისტრაციის განყოფილებაში _____-ში.

მუხლი 6. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერა

გამყიდველი -----

პირადი ნომერი-----, სერია - "--" -----

მცხოვრები: -----

-----; საბანკო ანგარიში -----

ხელმოწერა _____ / /

მყიდველის წარმომადგენელი

-----;

ხელმოწერა _____ / /

დანართი 3. დემარკაციის აქტი

ურეკის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემების მშენებლობის და ექსპლუატაციის პროექტის ზემოქმედების ფარგლებში მოქცეული მიწის ნაკვეთის

დემარკაციის აქტი №

თარიღი: _____2012 წელი

ადგილმდებარეობა: ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი; სოფ.

ჩვენ,

წინამდებარე აქტი შევადგინეთ მასზედ რომ:

ურეკის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემების მშენებლობასა და ექსპლუატაციასთან დაკავშირებით განხორციელდა სადემარკაციო და საამზომველო სამუშაოები მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს სოფ. _____ და საკუთრების/სარგებლობის უფლებით ეკუთვნის

2. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და საზღვრებს მიუთითებს და ადასტურებს:

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე:

მომიჯნავე (მოსაზღვრე) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები:

მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი

3. მითითებულ მიწის ნაკვეთზე სადემარკაციო და საამზომველო სამუშაოების ჩატარების
ნამდვილობას ვადასტურებთ:

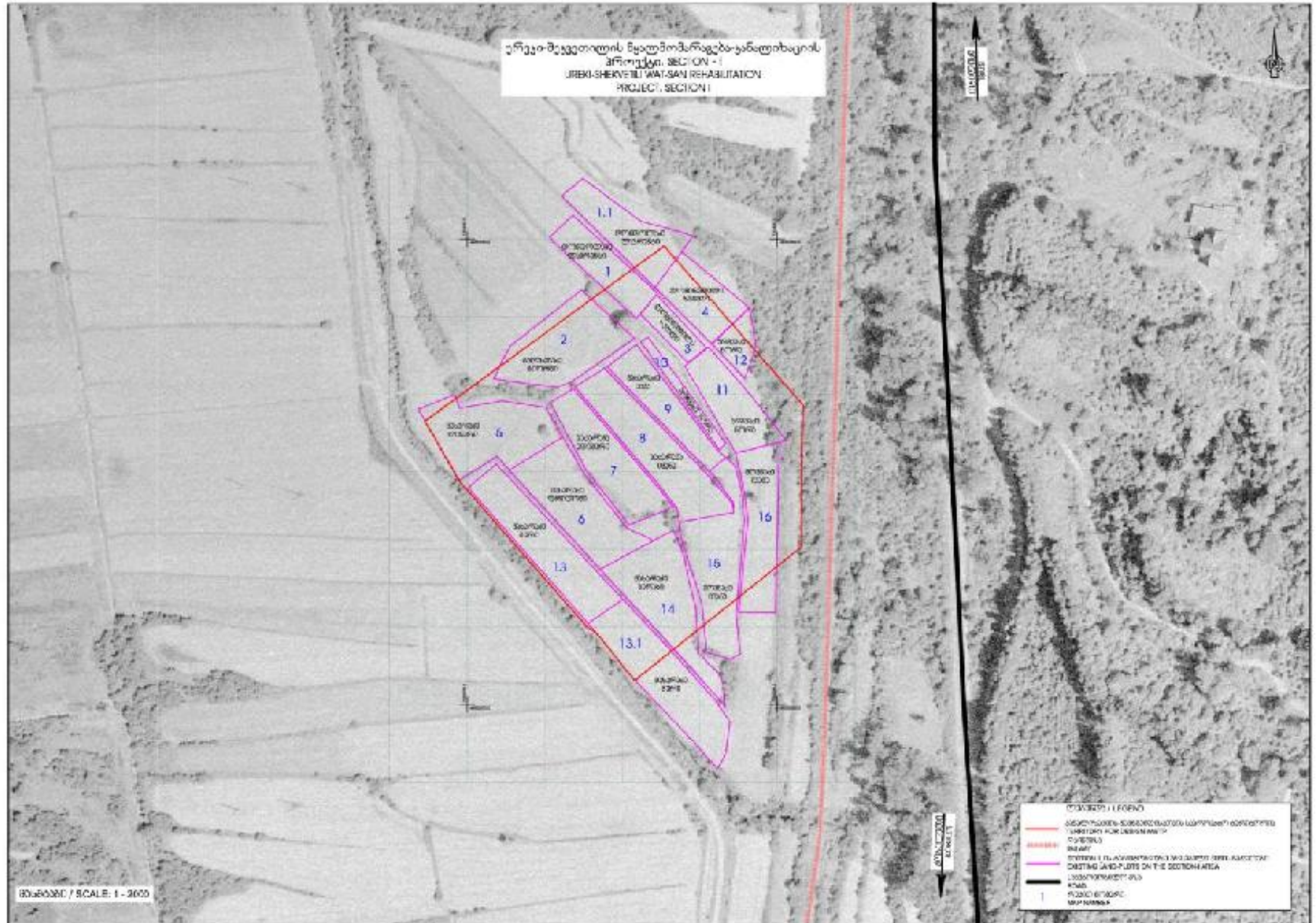
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე:

მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი:

ამზომველი –შპს”ბი-თი”-ს წარმომადგენელი:

დანართი 4. პროექტის რუკები

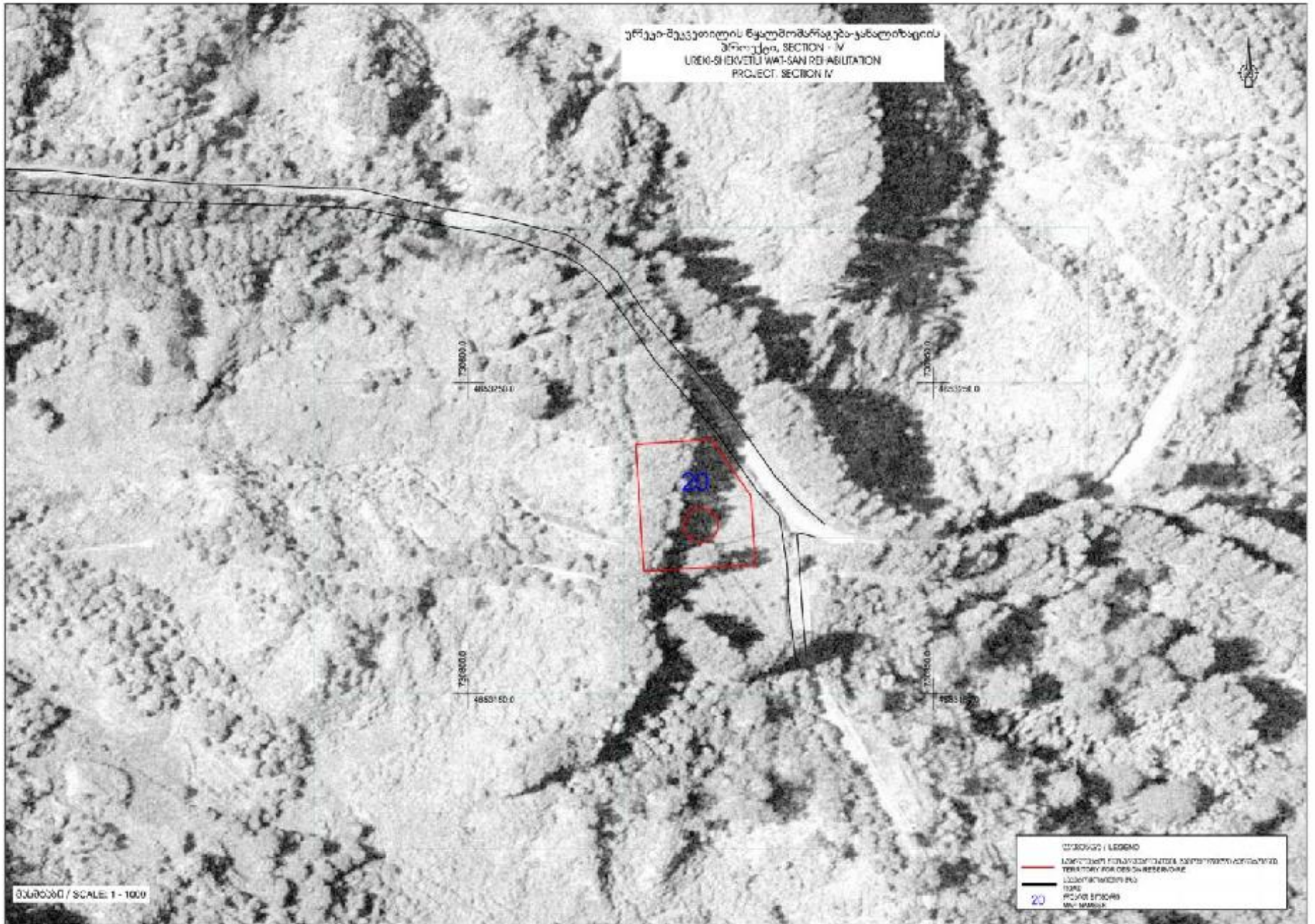
ნახ. სექცია 1



ნახ. სექცია 2







დანართი 5 ქვეპროექტის ტექნიკური დაპროექტება

ურეკი წარმოადგენს გურიის მხარის ოზურგეთის რაიონის დაბას, რომელიც გაშენებულია დასავლეთ საქართველოში, შავი ზღვის აღმოსავლეთ სანაპიროზე, თბილისიდან სწორხაზოვნად მიახლოებით 300 კილომეტრში. დაბა განთავსებულია ორ საზღვაო პორტს, ფოთს (სწორხაზოვანი დაცილება – 20 კმ) და ბათუმს (სწორხაზოვანი დაცილება – 40 კმ) შორის, ზღვის დონიდან საშუალოდ 4 მეტრ სიმაღლეზე. სოფელი შეკვეთილი განთავსებულია ზღვის სანაპირო ზოლში, ურეკიდან მიახლოებით 8 კმ სამხრეთით და შედის ქვემო ნატანების საკრებულოს შემადგენლობაში.



ა. წყალმომარაგება

ურეკში არსებობს მოძველებული, ამორტიზირებული და არაფუნქციონირებადი წყალმომარაგების სისტემა. არსებული ინფრასტრუქტურა მრავალი წელია გამოსულია ექსპლუატაციიდან და მისი ახალ სისტემაში ინტეგრირება არ მოხდება. ამჟამად მუდმივი მოსახლეობის და ტურისტების წყალმომარაგება კერძო ჭებიდან წარმოებს. **შეკვეთილში** კომუნალური წყალმომარაგების სისტემა საერთოდ არ არსებობს.

მომდევნო 27-წლიან პერიოდში პროექტი ფოკუსირებული იქნება ტურიზმის განვითარებაზე, რომელიც ამჟამად უკვე მიმდინარეობს. ურეკის და შეკვეთილის მოსახლეობა 2012 წლის მონაცემებით შესაბამისად შეადგენდა 1700 და 400 სულს. მომდევნო ცხრილში წარმოდგენილია მოსახლეობისა და ტურისტების რიცხვნების მოსალოდნელი დინამიკა:

	2012	2020	2030	2040
Population Ureki	1.700	2.154	2.894	3.889
Population Shekvetili	400	591	963	1.568
Tourists Ureki	5.000	12.846	17.106	21.111
Tourists Shekvetili	2.000	4.409	9.037	13.432

შემუშავდა ურეკის სამომავლო წყალმომრგების სისტემის ჰიდრაულიკური მოდელი, რომლის ფარგლებშიც დადგინდა წყალმომარაგების და დაწნევის ახალი ზონები როგორც სამომსახურებო ტერიტორიების, ასევე ორი ახალი რეზერვუარის და ახალი სატუმბი სადგურის აბსოლუტური სიმაღლეების გათვალისწინებით.

წყალმომარაგების ახალი სისტემა ურეკის და შეკვეთილის მომსახურებისთვის გამოიყენებს მიწისქვეშა წყლებს. ამ მიზნით საპროექტო ღონისძიებები ითვალისწინებს შემდეგი ობიექტების მშენებლობას:

- ახალი სათაო ნაგებობა
- მაგისტრალური წყალსადენები
- 2 რეზერვუარი
- 1 სატუმბი სადგური
- წყალგამანაწილებელი ქსელი

მაგისტრალური წყალსადენების, რეზერვუარების და სატუმბი სადგურის საშუალებით წყალსადენების ობიექტი მიუერთდება გამანაწილებელ ქსელს ისე, რომ უზრუნველყოფილ იქნას ქსელში წყლის მუდმივად და საკმარისი წნევით მიწოდება. მოეწეობა ორი განცალკევებული გამანაწილებელი ქსელი (ურეკის და შეკვეთილის) და ორი სარეზერვუარო პარკი (ზღვის დონიდან 112 და 54 მეტრ სიმაღლეზე). რეზერვუარების ჯამური სამარაგე მოცულობა შეადგენს 7 200 მ³-ს.

სათავე ნაგებობა.

გეგმის თანახმად, პროექტის ტერიტორიის წყალმომარაგება განხორციელდება ლაითურის სათავე ნაგებობიდან, რომელიც უნდა აშენდეს ქვეპროექტის ფარგლებში. სათავე ნაგებობის მშენებლობა მოიცავს მიახლოებით 12 ჭაბურღილის მოწყობას და მაგისტრალური წყალსადენის გაყვანას სათავე ნაგებობიდან ახალ სატუმბ სადგურამდე. სატუმბი სადგური მოემსახურება ურეკის საცხოვრებელ სექტორს და ასევე მიაწვდის წყალს ორ რეზერვუარს (ტევადობები: 2 X 3000 მ³ და 1 X 1200 მ³). დამატებითი მაგისტრალური მილსადენები შეართებენ რეზერვუარებს წყალმომარაგების ზონებთან. მაგისტრალური წყალსადენების ჯამური სიგრძე 29,4 კმ-ს შეადგენს.

გამანაწილებელი ქსელი. ურეკის და შეკვეთილის ძირითადი გამანაწილებელი ქსელის ტექნიკური პროექტი მოიცავს 2040 წლისთვის განსაზღვრული ყველა საცხოვრებელი და სასტუმროების ტერიტორიების დაფარვას. ქსელის სრული სიგრძე მიახლოებით 30 კმ შეადგენს.

ბ. წყალარინება და კანალიზაცია

დღეის მდგომარეობით ურეკსა და შეკვეთილში წყალარინების/კანალიზაციის სისტემა არ არსებობს და მოსახლეობა სეპტიკურ ავზებს და საპირფარეშო ორმოებს იყენებს.

ახალი საკანალიზაციო ქსელი მოიცავს ურეკისა და შეკვეთილის საცხოვრებელ და სასტუმროების ზონებს. წყალარინების ტერიტორია დაყოფილია ჩრდილოეთი-სამხრეთის მიმართულებით დამხრობილ სამ ნაწილად. საშუალო, მინიმალური და მაქსიმალური სიმაღლეები ზღვის დონიდან შესაბამისად 0,60, 1,90 და 5,80 მეტრს შეადგენენ. ურეკი, მდ. სეფას ჩრდილოეთით მდებარეობს და წარმოადგენს სისტემის ყველა ჩრდილოეთით მდებარე 303 ჰექტარი ფართობის უბანს. ჩამდინარე წყლის ნაკადი მთლიანობაში მიედინება ჩრდილოეთიდან სამხრეთის მიმართულებით, გრუნტის მცირე ბუნებრივი დახრილობის გასწვრივ, სანამ არ აღწევს ჩამდინარე წყლების გეგმიურ გამწმენდ ნაგებობას. **შეკვეთილი** მდ. სეფას სამხრეთითაა და 222 ჰა ფართობი უკავია. შეკვეთილის პლაჟი 91,5 ჰა ფართობზე ვრცელდება. პროექტის ტერიტორიის გრძივი განვრცობა 9,8 კილომეტრია.

ტერიტორია ძალზედ ბრტყელია და ბუნებრივი დახრილობა ძალზედ მცირეა, რაც შეუძლებლს ხდის თვითდინებაზე დაფუძნებული საკანალიზაციო ქსელის დაპროექტებას რიგი სატუმბის სადგურების მოწყობის გარეშე. სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისას თხრილებიდან წყლის ტუმბვის საჭიროების შემცირების მიზნით, საკანალიზაციო მილები საშუალოდ 1,50-2,00 მეტრ სიღრმეზე უნდა ჩაიდონ, რაც ურეკიდან და შეკვეთილიდან ნარჩენი წყლების გამწმენდ ნაგებობაზე მიწოდებისთვის სულ 31 სატუმბი სადგურის დამონტაჟებას საჭიროებს.

ჩამდინარე წყლების ახალი გამწმენდი ნაგებობა აშენდება ურეკსა და შეკვეთილს შორის. ობიექტი დაპროექტდება 6570 მ³/დღ სიმძლავრით, ხოლო ჩასაშვები წყლის პარამეტრები დააკმაყოფილებს საქართველოს და ევროკავშირის სტანდარტების მოთხოვნებს. ქვეპროექტი მოიცავს გამწმენდი ნაგებობის პირველი ეტაპის მშენებლობას, რომელიც გათვლილი იქნება საშუალოდ 3284 მ³/დღ დატვირთვაზე. შავი ზღვა სენსიტიურ წყლის ობიექტად მიიჩნევა, რის გამოც მხედველობაში იქნება მიღებული ჩამდინარე წყლიდან აზოტისა და ფოსფორის მოცილების აუცილებლობა. წინასწარი დაპროექტების ეტაპზე ჩამდინარე წყლების გაწმენდისთვის შერჩეულია აქტიური ლამის მეთოდი გაფართოებული აერაციით.