

35 კვ ძაბვის საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზის (OTL) მიწის შესყიდვისა და საარსებო საშუალებების აღდგენის გეგმის (LALRP) დამატების დანართი III, 220 კვ ძაბვის საჰაერო ელექტროგადამცემ ხაზთან გადაკვეთის თავიდან ასაცილებლად

მომზადა	თარიღი	შემონმა	დაამტკიცა
ნინო დიასამიძე რამინ შავაძე ავთანდილ ივანაძე	აგვისტო, 2022 ვერსია A	რაკემ ნაიკ კუნალ ნანდეღკარ	რაკემ ნაიკ
	ნოემბერი, 2022 ვერსია B		სოციალური კონსულტანტის კომენტარების შესაბამისად

აკრონიმები და აბრევიატურები

ADB	აზიის განვითარების ბანკი
AGL	შპს „აჭარისწყალი ჯორჯია“
AH	დაზარალებული ოჯახი
AP	დაზარალებული პირი
E&S	გარემოსდაცვითი და სოციალური
EBRD	ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკი
ESIA	გარემოსდაცვითი და სოციალური ზემოქმედების შეფასება
ESMP	გარემოსდაცვითი და სოციალური მართვის გეგმა
GDP	შპს „ჯორჯიან დაინამიქ ფაუერი“ (Georgian Dynamic Power Ltd)
IFC	საერთაშორისო საფინანსო კორპორაცია
Km	კილომეტრი (კმ)
kV	კილოვოლტი (კვ)
LALRP	მინის შესყიდვისა და საარსებო საშუალებების აღდგენის გეგმის
LAR	მინის შესყიდვა და განსახლება
M	მეტრი (მ)
MEPA	გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტრო
OTL	საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზი
RAP	განსახლების სამოქმედო გეგმა
RoW	ბუფერული/დაცვის ზონა
SES	სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა
Sq.m.	კვადრატული მეტრი

შინაარსი

1. შესავალი	4
1.1. პროექტის აღწერა	5
1.3. მინაზე ზემოქმედების აღწერა	9
1.4. LALRP-ის დამატების დანართის სტრუქტურა	10
2. დაზარალებული ოჯახების სოციალურ-ეკონომიკური პროფილი.....	12
3. აქტივების შეფასების მეთოდები	14
3.3. აქტივების მონაცემების შეგროვება შეფასებისთვის	16
3.4. კომპენსაციის უფლება დაზარალებული პირებისთვის (AP)	17
3.5. კომპენსაციის მიღების უფლება	17
4. საჩივრების მართვა და დაკმაყოფილება	18
5. საარსებო საშუალებების (გარემოს) აღდგენა	18
6. ბიუჯეტი და ქრონოლოგია	19
დანართი 1:	21
დანართი 2:	25

1. შესავალი

2020 წელს შპს „აჭარისწყალი ჯორჯიამ“ დაასრულა სხალთა-შუახევის 35კვ საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზის (OTL) (“პროექტი”) მშენებლობა, რომელიც იმავე წელს შევიდა ექსპლუატაციაში.

პროექტი წარმოადგენს 22.3 კმ სიგრძის ერთჯაჭვა საჰაერო ელექტროგადამცემ ხაზს სხალთის და შუახევის ორ დამოუკიდებელ ჰიდროელექტროსადგურს შორის, რომელიც უზრუნველყოფს გამომუშავებული ელექტროენერჯის ჩართვას სხალთის ელექტროსადგურიდან 220კვ ქსელში, რომელიც არის საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემის (GSE) საკუთრება და მის მიერვე არის ოპერირებული.

35კვ ელექტროგადამცემი ხაზის (OTP) პროექტის მშენებლობა 2016 წელს დაიწყო. პროექტის კონტრაქტორად შერჩეული იქნა თბილისში მოქმედი კომპანია „ნიუ მეტალ ჯორჯია“ (New Metal Georgia) (შემდგომში - NMG¹). 35კვ ელექტროგადამცემი ხაზის პროექტი შესრულდა GSE-ის მიერ აშენებული და ექსპლუატაციაში არსებული ახალციხე-ბათუმის 220კვ გადამცემი ხაზის სეგმენტ 1-ზე ზემოქმედების გარეშე. 220კვ გადამცემი ხაზის მშენებლობა ორ ეტაპად განხორციელდა: პირველ ეტაპზე შუახევის ჰესი დაკავშირებული იყო ბათუმის ქვესადგურთან, ხოლო მეორე ეტაპზე - ახალციხის ქვესადგურთან.

რადგანაც საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, 35კვ გადამცემი ხაზის მშენებლობა მიეკუთვნება მეოთხე კატეგორიის ელექტროგადამცემ ხაზებს, შუახევის და ხულოს მუნიციპალიტეტებმა გასცეს პირობითი სამშენებლო ნებართვები ანძების მშენებლობისთვის მიწის ნაკვეთების გამოსაყენებლად. 2017 წელს ჩატარდა გარემოზე ზემოქმედების ანალიზი (EIA) და 2017 წლის 20 აპრილს გაიყა ეკოლოგიური ექსპერტიზის დასკვნა N26. გადამცემი ხაზი ექსპლუატაციაშია 2021 წლის შემდეგ. პროექტში რამდენიმე ცვლილება შევიდა და მიწასთან დაკავშირებული შესაბამისი დოკუმენტებიც შემუშავდა, კერძოდ:

1. 2017 წელს მომზადდა LALRP-ის დამატება (Addendum), რომელიც მოიცავდა პროექტის ფარგლებში მიწაზე დროებითი და სრული ზემოქმედების საერთო აღწერას და მიწის შესყიდვის პროცესს.
2. 2019 წელს მომზადდა LALRP-ის დამატების დანართი „კომმუნის“ ავარიული შენობიდან ოჯახების განსახლების შესახებ, რადგანაც აღნიშნული შენობა ელექტროგადამცემი ხაზის ბუფერულ ზონაში აღმოჩნდა.
3. 2019 წელს წარმოიშვა 1კმ მონაკვეთის რელოკაციის საჭიროება, რადგანაც კომპანიამ ვერ მიაღწია ორმხრივ შეთანხმებას მიწის ნაკვეთის გამოყენების და შესყიდვისთვის შესაბამისი კომპენსაციის შესახებ. შესაბამისად, სოფელ ფურტიოში მარშრუტის შეცვლის/შესწორების მიზნით შემუშავდა LALRP დამატების დანართი.
4. 2020 წელს AGL-მა შეიმუშავა დასრულებული სამუშაოების ანგარიში იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც არ იყვნენ გათვალისწინებული LALRP-ის თავდაპირველი ვერსიის დამატებაში, რადგანაც მათი შესყიდვა განხორციელდა ცალკეულ ლოკაციებზე ექსპლუატაციის პერიოდში ხაზის სტაბილურობის და მდგრადობის გასაუმჯობესებლად.

ყველა ზემოთ აღნიშნული დოკუმენტი განთავსებულია AGL-ის ვებგვერდზე: <http://agl.com.ge/new/public-disclosure/> და ADB-ს ვებგვერდზე: <https://www.adb.org/projects/47919-014/main>.

¹ 2018 წელს NMG-მ დააარსა მეორე კომპანია შპს „ჯორჯიან დაინამიქ ფაუერ“ (GDP). კომპანიამ შეინარჩუნა იგივე პერსონალი, თუმცა სამუშაოები განსხვავდება. 220კვ გადამცემ ხაზთან გადაკვეთის თავიდან აცილების მიზნით, 35კვ გადამცემი ხაზის გადასატანი სამუშაოები შესრულდება GDP-ის მიერ.

LALRP-ის დამატების III დანართი მოიცავს არსებული ხუთი ანძის რელოკაციისთვის საჭირო მიწის შესყიდვას და ორი დამატებითი ანძის - 99A და 104A მონტაჟს, 220კვ გადამცემი ხაზის პროექტთან გადაკვეთის თავიდან ასაცილებლად.

წინამდებარე დანართი მომზადებულია 2014 წლის LALRP-ში განსაზღვრული პრინციპების მიხედვით და სრულად შეესაბამება კრედიტორების მოთხოვნებს, კერძოდ:

- IFC შესრულების სტანდარტი 5 - მიწის შესყიდვა და იძულებითი განსახლება (IFC PS5),
- EBRD-ის შესრულების მოთხოვნა 5 - მიწის შესყიდვა, იძულებითი განსახლება და ეკონომიკური გადაადგილება (EBRD PR5)
- ADB-ის უსაფრთხოების მოთხოვნა 2 - იძულებითი განსახლება (ADB SR2).

წინამდებარე დანართი მოიცავს ინფორმაციას მიწის შესყიდვის, აქტივების შეფასებისა და კომპენსაციის შესახებ იმ ოჯახებისთვის, რომელთა მიწის ნაკვეთები მოექცა 35 კვ ძაბვის ხაზის გადატანის სამუშაოების ზემოქმედების ქვეშ. აღნიშნული მარშრუტის შესწორება არ გამოიწვევს რომელიმე სახის ფიზიკურ გადაადგილებას.

1.1 პროექტის აღწერა

2016 წელს, „ნიუ მეტალ ჯორჯია“ (ამჟამად GDP) გახდა 35კვ საჰაერო გადამცემი ხაზის პროექტის სამშენებლო კონტრაქტორი (შემდგომში „კონტრაქტორი“). 2021 წელს, პროექტის ექსპლუატაციაში შესვლის შემდეგ, ცნობილი გახდა, რომ GSE-ის ხაზის მარშრუტი გარკვეულ მონაკვეთებში კვეთს 35კვ ხაზის მარშრუტს შუახევის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე. AGL-მა განახორციელა ტექნიკურ/საინჟინრო კვლევა და გადაკვეთის თავიდან ასაცილებლად მოითხოვა პროექტის ავტორებისგან ალტერნატიული მარშრუტების შემუშავება. ეს ვარიანტები დეტალურად იქნა განხილული GSE 220კვ ხაზის პროექტის გუნდთან ერთად. შედეგად, აუცილებელი გახდა ხუთი ანძის რელოკაცია და ორი დამატებითი ანძის განთავსება, კერძოდ 99A და 104A. AGL უზრუნველყოფს ხუთი ანძის გადასატანად საჭირო ყველა შესაბამისი ნებართვის მიღებას.

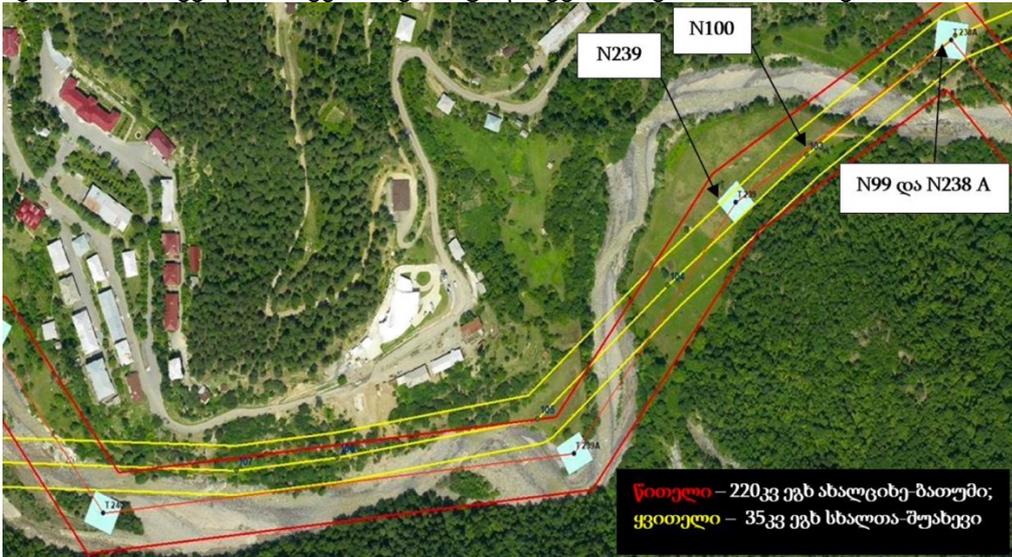
2022 წლის 18 თებერვალს, AGL-მა გარემოს დაცვის და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს (MEPA) წარუდგინა სკრინინგის განაცხადი 35კვ გადამცემი ხაზის პროექტის საექსპლუატაციო პირობების ცვლილების შესახებ. გარემოს დაცვის და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს (MEPA) გადანყვეტილებით, არსებული ანძების რელოკაცია და დამატებითი ანძების მონტაჟი გარემოზე ზემოქმედების შეფასების (EIA) პროცედურის შესაბამისად უნდა განხორციელდებოდეს. სკოპინგის ანგარიშის წარდგენის შემდეგ, 2022 წლის 29 ივნისს, შუახევის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ შენობაში გარემოს დაცვის და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს (MEPA) ორგანიზებით გაიმართა საჯარო მოსმენა (განხილვა). მოსმენას დაესწრნენ მიწის მესაკუთრეები, თემის წარმომადგენლები და AGL-ის წარმომადგენლები. სკოპინგის გადანყვეტილება დამტკიცდა, ხოლო შემდეგი ეტაპია გარემოზე ზემოქმედების ანგარიშის (EIA) მომზადება. AGL-მა გარემოზე ზემოქმედების შესაფასებლად და შესაბამისი ანგარიშის მოსამზადებლად დაიქირავა კომპანია „გამა ქონსალტინგი“ (Gama Consulting).

1.2 ცვლილებები საჰაერო გადამცემი ხაზის (OTP) კორიდორში

220კვ საჰაერო გადამცემი ხაზის (OTP) საბოლოო მარშრუტი იკვეთება 35კვ გადამცემი ხაზის სამ მონაკვეთთან, რის გამოც ჩნდება 220კვ და 35კვ გადამცემ ხაზებს შორის გადაკვეთის პრობლემა. აღნიშნული საკითხი არაერთხელ იქნა განხილული AGL-ის და GSE-ს მიერ 220კვ გადამცემი ხაზის პროექტის გუნდთან ერთად. შედეგად, შემოთავაზებული იქნა 35კვ გადამცემი ხაზის ოპტიმალურად განახლებული მარშრუტი ხაზების გადასატანად. შემოთავაზებული ცვლილებები არ არის მასშტაბური - საჭიროა, 5 ანძის გადაადგილება და ორი დამატებითი ანძის (99A და 104A) მონტაჟი შუახევის მუნიციპალიტეტში. კერძოდ:

1. N99 ანძა არსებული ლოკაციიდან გადაინაცვლებს 50 მეტრით ქვემოთ, მდინარე აჭარისწყალის მიმართულებით და განთავსდება მდინარიდან 10 მეტრის დაშორებით კლდოვან ნაწილზე. აღნიშნული ტერიტორია წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და არ არის დაფარული მცენარეებით და ნიადაგის ფენით.

სურათი 1. 35 კვ და 220 კვ საჰაერო გადამცემი ხაზების (OTL) ანძები



წითელი – 220კვ გადამცემი ხაზი (OTL) დაცვის ზონით; ყვითელი – 35კვ გადამცემი ხაზი (OTL) დაცვის ზონით.

სურათი 2.: სხალთა – შუახევის 35კვ საჰაერო გადამცემი ხაზის (OTL) არსებული და შემოთავაზებული საპროექტო მარშრუტი (NN 97 და 102 ანძებს შორის)



იისფერი – 35კვ გადამცემი ხაზის არსებული მარშრუტი; ცისფერი – 35კვ გადამცემი ხაზის შემოთავაზებული მარშრუტი

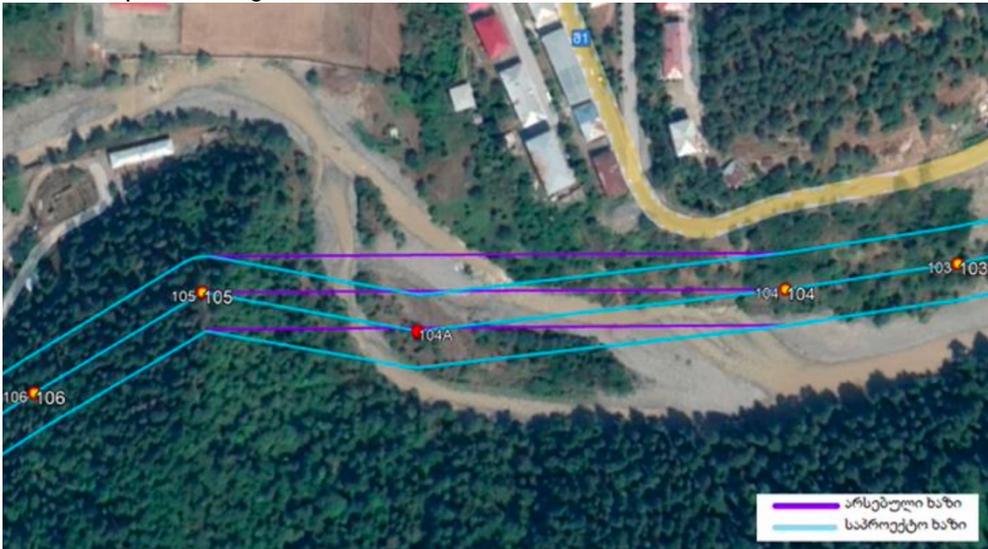
2. 99A ანდა დაემატება N99 და N100 ანძებს შორის და დამონტაჟდება გეოლოგიურად ხელსაყრელ ადგილას მდინარე აჭარისწყლის კალაპოტიდან 20 მეტრის დაშორებით (სურათი 2). ანდა განთავსდება სახელმწიფო მიწაზე და მდებარეობიდან გამომდინარე დაცული იქნება ბუნებრივი საფრთხეებისგან (წყალდიდობა, ეროზია, მენყერი, ღვარცოფი).
3. N100 ანდა 100 მეტრით გადაინაცვლებს მდინარე აჭარისწყლის ალუვიონზე, მდინარის მარცხენა სანაპიროზე (სურათი 3). აღნიშნულ ტერიტორიაზე არ არსებობს ნიადაგის ჩარეცხვის ან ეროზიით და წყალდიდობით გამოწვეული ზიანის საფრთხე. ანდა განთავსდება კერძო მიწის ნაკვეთზე. ანდა გადაინაცვლებს სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფ და კერძო მიწებზე.
4. N101 ანდა გადაინაცვლებს 30 მეტრით მსგავს საინჟინრო-გეოლოგიურ პირობებში. აღნიშნულ ტერიტორიაზე არ არის მცენარეული საფარი (სურათი 3). ანდა განთავსდება სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფ მიწის ნაკვეთზე.

სურათი 3: N100 და N11 ანძები გადაინაცვლებს სურათზე აღნიშნულ ადგილებზე.



5. ახალი ანდა N104A დაემატება N104 and N105 ანძებს შორის, რათა 35კვ გადამცემი ხაზის სადენები განთავსდეს 220კვ გადამცემი ხაზის მავთულებს ქვემოთ, რაც გაზრდის ანძებს შორის დისტანციას და მოაგვარებს არსებულ პრობლემას, ასევე სრულად დააკმაყოფილებს უსაფრთხოების სტანდარტებს (სურათები 4 და 5).

სურათი 4: 35კვ სხალთა-შუახევის ელექტროგადამცემი ხაზის არსებული და შემოთავაზებული მონაკვეთები (NN 103 და 106 ანძებს შორის)



იისფერი - არსებული მარშრუტი; ცისფერი - შემოთავაზებული შეცვლილი მარშრუტი.

სურათი 5: ლოკაცია, სადაც განთავსდება N104A ანძა



6 და 7. მსგავსი მდგომარეობა ფიქსირდება N115 და N116 ანძებს შორის, შესაბამისად, გადაკვეთის თავიდან ასაცილებლად და უსაფრთხო დისტანციის უზრუნველსაყოფად, დაგეგმილია შემდეგი ცვლილებები:

- N115 ანძა გადაინაცვლებს დაახლოებით 6 მეტრით (სურათი 4);
- N116 ანძა გადაინაცვლებს მდინარე აჭარისწყლიდან დაახლოებით 20 მეტრის მანძილზე (სურათი 4).

აღსანიშნავია, რომ ანძები მდებარეობს საცხოვრებელ სახლებთან ახლოს, თუმცა მარეგულირებელი დაცვის ზონის ფარგლებს მიღმა - N115 ანძის კუთხიდან დისტანცია 20 მეტრზე მეტია (პერიფერიული გამტარი), ხოლო N116 ანძის შემთხვევაში 30 მეტრზე მეტი (35კვ გადამცემი ხაზისთვის დაცვის ზონა ორივე მხარეს 15 მეტრს შეადგენს²). ანძების მდებარეობა ახლანდელის მსგავსია საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების გათვალისწინებით. პროექტის ცვლილებების

² საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილებით, 35კვ ელექტროგადამცემი ხაზის დაცვის ზონა (RoW) შეადგენს 15 მეტრს. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2156434?publication=0>

შესაბამისად ისინი მდინარე აჭარისწყლიდან 6 და 20 მეტრი მანძილით იქნებიან დაშორებული. აღნიშნულ ტერიტორიაზე არ არის მცენარეული და ნოყიერი ნიადაგის ფენა. დაცული იქნება წყალდიდობის, ეროზიის, მენყერის და სხვა ბუნებრივი საფრთხეებისგან.

N115 და N116 ანძების გადაადგილება განხორციელდება AGL-ის დაცვის ზონის კორიდორის ფარგლებში, ხოლო სხვა ანძები AGL-ის დაცვის ზონის მიღმა არიან განთავსებული.

1.3 მინაზე ზემოქმედების აღწერა

არსებული ხუთი ანძის გადატანა და ორი ახალი ანძის მშენებლობა შუახევის მუნიციპალიტეტის სამ სოფელში განხორციელდება, კერძოდ: დაბა შუახევი, დაბაძველში და ნენიაში³.

ცხრილი 1 პროექტის კომპონენტების განლაგება სოფლების მიხედვით და ახალი ზემოქმედების ტიპები

ტერიტორია/სოფელი	ანძის გადატანა	ახალი ანძის განთავსება	სერვიტუტი (შეზღუდვა მიწის გამოყენებაზე/მფლობელობაზე)
გორხანაული, დაბა შუახევი	1	0	√
დაბა შუახევი	0	1	√
დიდსავარდია, დაბა შუახევი	1	1	√
ნენია	2	0	√
დაბაძველი	1	0	√

მიწის შესყიდვის პროცესი განხორციელდება 35 კვ გადამცემი ხაზის LARLP-ის დამატების მიხედვით და კრედიტორების მოთხოვნების შესაბამისად. პროცესი დაეფუძნება მიწის ნაკვეთებისა და სხვა აქტივების სამართლიან და მიუკერძოებელ შეფასებას. მიწის მესაკუთრეების/მოსარგებლეების კმაყოფილების უზრუნველსაყოფად, AGL საბაზრო ფასს დაამატებს სტანდარტულ 10%-იან ნამატს, მხოლოდ მინაზე მუდმივი ზემოქმედების შემთხვევაში.

ანძების გადაადგილება და მშენებლობა ეხება 18 დაზარალებული ოჯახის საკუთრებაში მყოფ და გამოყენებულ 23 მიწის ნაკვეთს. ცვლილების შედეგად ზემოქმედების ქვეშ მოექცევა ჯამში 18,443 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწა, საიდანაც 554 კვ.მ. დაეთმოება ანძის ფუნდამენტს, ხოლო 17,889 კვ.მ. სერვიტუტს.

ანძების გადაადგილება და მშენებლობა ეხება 23 მიწის ნაკვეთს, რომელიც ეკუთვნის და გამოიყენება 18 დაზარალებული ოჯახის მიერ. სულ, ცვლილების შედეგად დაზარალებულია 18 443 კვ.მ სოფლის მეურნეობისთვის განკუთვნილი მიწა, საიდანაც 554 კვ.მ განკუთვნილი იქნება ანძის ფუნდამენტისთვის, ხოლო 17 889 კვ.მ სერვიტუტისთვის.

³გორხანაული არის სოფელი, დიდსავარდია არის ტერიტორიის ტოპონიმი, და ორივე მიეკუთვნება დაბა შუახევს.

ცხრილი 2 დაზარალებული ოჯახების რაოდენობა სოფლების მიხედვით

სოფელი	დაზარალებული ოჯახების რაოდენობა
დაბა შუახევი	9
დაბაძველი	3
ნენია	6

ცხრილი 3 ქვემოთ აჯამებს მარშრუტის ცვლილების შემოქმედებას.

ცხრილი 3 მინაზე შემოქმედების შეჯამება

დანაკარგის კატეგორია	მინის ნაკვეთების რაოდენობა	დაზარალებული ოჯახების რაოდენობა	მინის ნაკვეთების რაოდენობა ანძის ქვეშ	დაზარალებული ოჯახების რაოდენობა ანძის ქვეშ	სერვიტუტით დატვირთული მინის ნაკვეთების რაოდენობა	სერვიტუტით დატვირთული მინის მფლობელი/მოსარგებლე დაზარალებული ოჯახების რაოდენობა	ანძის ქვეშ არსებული მინის ფართობი (კვ.მ.)	სერვიტუტით დატვირთული ფართობი (კვ.მ.)	შემოქმედების ქვეშ მოქცეული სრული ტერიტორია
ზოგადი ინფორმაცია	26⁴	18	8	7	26	18	554	18,042	18,596
კერძო საკუთრებაში არსებული მინა	5	4	1	1	4	4	65	2,010	2,075
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მინა	21	18	7	7	21	18	489	16,032	16,521

მარშრუტის ცვლილება მხოლოდ მინის ნაკვეთებზე მოახდენს ზეგავლენას. ცვლილება არ იმოქმედებს ხეხილოვან მცენარეებზე, მრავალწლოვან კულტურებზე და/ან ნაგებობებზე. 18 დაზარალებული მინის მფლობელი/მოსარგებელიდან მხოლოდ ოთხი დაზარალებული ოჯახია ახალი, ხოლო დარჩენილი ოჯახები უკვე გათვალისწინებული არიან 35 კვ გადამცემი ხაზის LALRP-ის თავდაპირველი დამატებით.

წინამდებარე დანართის მომზადების პროცესში განხორციელდა შემდეგი სამუშაოები:

- მარშრუტის ცვლილებებით დაზარალებული აქტივების ინვენტარიზაცია და შეფასება ჩატარდა 2021 წლის ნოემბერში.
- ოთხი დაზარალებული ოჯახის სოციალურ-ეკონომიკური გამოკითხვა (პირისპირ) მათი სანყისი მდგომარეობის დასადგენად ჩატარდა 2022 წლის იანვარსა და თებერვალში.
- უფლებამოსილების ამოწურვის თარიღად განისაზღვრა 2021 წლის 26 ნოემბერი (ანუ ინვენტარიზაციის დასრულების თარიღი), და ეს ინფორმაცია დაზარალებულ ოჯახებს მიენოდათ ინდივიდუალური შეხვედრების დროს.

⁴ დაზარალებული ოჯახების რაოდენობა ზუსტად არ ემთხვევა ერთმანეთს, რადგანაც ერთი ოჯახი ფლობს/იყენებს კერძო საკუთრებაში და ასევე სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფ მინის ნაკვეთებს.

1.4 LALRP-ის დამატების ამ დანართის სტრუქტურა

დანართის სტრუქტურა არის შემდეგნაირი:

- ნაწილი 2 - დაზარალებული ოჯახების სოციალურ-ეკონომიკური პროფილი - აღწერს ოთხი ახალი ოჯახის სოციალურ-ეკონომიკურ მდგომარეობას და კონტექსტს;
- ნაწილი 2 - მიწის შესყიდვის პროცესი - განიხილავს ზემოქმედების და უფლებამოსილებების მატრიცის მართვის პროცესსა და ინსტიტუციურ ჩარჩოს;
- ნაწილი 4 - საჩივრების მართვა და განხილვა - განსაზღვრავს იმ პროცესებსა და პროცედურებს, რომლის მეშვეობით ადგილობრივ მოსახლეობას ეძლევა პრობლემების წამოჭრას საშუალება;
- ნაწილი 5 – საარსებო წყაროების აღდგენა - განსაზღვრავს ქმედებებს, რომლებიც კომპენსაციის ფარგლებს სცდება და მიზნად ისახავს დაზარალებული ოჯახების საარსებო პირობების გაუმჯობესებას და მათი კეთილდღეობის ხელშეწყობას.
- ნაწილი 6 - ბიუჯეტი და ქრონოლოგია - განსაზღვრავს მიწის შესაძენად გამოყოფილ ბიუჯეტს და მიწის შესყიდვის პროცესის ქრონოლოგიას

2. დაზარალებული ოჯახების სოციალურ-ეკონომიკური პროფილები

ზემოთ აღნიშნულის შესაბამისად, იდენტიფიცირებულია მხოლოდ ოთხი ახალი ოჯახი, ხოლო დანარჩენი ოჯახები უკვე გათვალისწინებული იყვნენ წინა სოციალურ-ეკონომიკურ კვლევებში.

ოთხ დაზარალებულ ოჯახთან პირისპირ ინტერვიუები AGL-ის მიერ 2022 წლის იანვარსა და თებერვალში ჩატარდა. მონაცემთა შეგროვებისთვის გამოყენებული ინსტრუმენტები იყო იგივე, რაც მანამდე იქნა გამოყენებული 35კვ გადამცემი ხაზის პროექტით დაზარალებული ოჯახების სოციალურ-ეკონომიკური კვლევის შემთხვევაში. ინსტრუმენტი მოიცავდა დაზარალებული პირების ძირითად სოციალურ-ეკონომიკურ მახასიათებლებს, მათ შორის ეთნიკურ კუთვნილებას, განათლების დონეს, საარსებო საქმიანობის ფორმებსა, შემოსავლის წყაროებს და სხვა ასპექტებს. სოციალურ-ეკონომიკური კვლევის (SES) ინსტრუმენტი წარმოდგენილია ამ დანართის N1 დანართში. ქვემოთ წარმოდგენილი ინფორმაცია აღწერს დაზარალებული ოჯახების სოციალურ-ეკონომიკურ მდგომარეობას.

დაზარალებული ოჯახი N1 ცხოვრობს გორხანაულში. ოჯახში ორი წევრია: 70 წლის დედა და 32 წლის ვაჟი, რომელიც პერიოდულად პოლონეთში მიემგზავრება დროებითი სამუშაოების შესასრულებლად. დედა მარტო ცხოვრობს და პენსიონერია, ასევე მუშაობს ობოლ ბავშვთა თავშესაფარში მზარეულად. მისი ხელფასი 200 ლარია, ხოლო პენსია 370 ლარი. იმ მიწის გარდა, რომელსაც AGL შეიძენს, ოჯახის საკუთრებაშია 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გორხანაულში. მათ მიერ წარმოებული სასოფლო-სამეურნეო პროდუქცია ძირითადად პირადი მოხმარებისაა. შვილი ეხმარება დედას და სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობაში მონაწილეობს, როცა საქართველოშია.

პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწა მდინარის კალაპოტთან ახლოს მდებარეობს და არ არის ოჯახის მიერ სრულყოფილად გამოყენებული.

ოჯახი ცხოვრობს ხის სახლში. მათ აქვთ ყველა საჭირო ნივთი მაცივრის, ტელევიზორის, სარეცხი მანქანის და მობილური ტელეფონის ჩათვლით. სახლში და ეზოში გაყვანილია წყალი, ელექტროენერგია და ბუნებრივი აირი, გასათბობად იყენებენ შებას. სახლი მდებარეობს ცენტრალური გზისა და მუნიციპალიტეტის ცენტრის სიახლოვეს, ამიტომ მათ მარტივი წვდომა აქვთ ადგილობრივ კლინიკებსა, საავადმყოფოებს, საბავშვო ბაღსა და საჯარო სკოლებზე. მისი დამოკიდებულება პროექტის მიმართ ზოგადად პოზიტიურია და მიიჩნევს, რომ პროექტს არც დადებითი და არც უარყოფითი გავლენა არ აქვს მუნიციპალიტეტის სოციალურ-ეკონომიკურ მდგომარეობაზე.

დამარალებული ოჯახი N2 არის დაბა შუახევის სოფელი გორხანაულიდან, თუმცა ოჯახის წევრები ამჟამად ბათუმში ცხოვრობენ და სოფელს მხოლოდ ზაფხულში სტუმრობენ. ოჯახში ხუთი წევრია: მინის მესაკუთრე - 67 წლის ქალი - ოჯახის უფროსი და პენსიონერი, მისი ვაჟი (40 წლის), რძალი (38 წლის) და ორი შვილიშვილი, ბაღის და სკოლის ასაკის. ოჯახი ფლობს ბინას ბათუმში. ოჯახის ერთადერთი შემოსავალი არის ხელფასი (სახელმწიფოსგან) და პენსია, სხვა სახის დახმარებას სახელმწიფოსგან არ იღებენ. ყოველთვიური ჯამური შემოსავალი შეადგენს 740 ლარს, რაც ოდნავ მეტია საქართველოში ხუთ წევრიანი ოჯახის მინიმალური სასურსათო კალათით განსაზღვრულ წლიურ თანხაზე (2021 წლის სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემებით). ისინი ხარჯავენ 400 ლარს საკვებზე, ხოლო დარჩენილ თანხას სხვა საჭიროებებზე.

ოჯახის საკუთრებაშია 0.5 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, თუმცა ისინი მას არ ამუშავებენ და ზოგადად, სოფელს იშვიათად სტუმრობენ. მიწას არ ჰყავს მოსარგებლები და მასზე არ აღინიშნება სასოფლო-სამეურნეო კულტურები ან ხეები. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწა მდინარის კალაპოტთან ახლოს მდებარეობს და არ არის ოჯახის მიერ სრულყოფილად გამოყენებული.

ბათუმში ოჯახს გააჩნია ყველა საჭირო მონყობილობა, როგორცაა ტელევიზორი, მობილური ტელეფონები, ინტერნეტი, სარეცხი მანქანა, მაცივარი. მათ აქვთ 24 საათიანი წყალმომარაგება, ცენტრალური კანალიზაციის სისტემა, ელექტროენერგია და ბუნებრივი აირი. რადგანაც ოჯახი ქალაქში ცხოვრობს, მათ სწრაფი წვდომა აქვთ ყველა ინფრასტრუქტურულ ობიექტზე.

დამარალებული ოჯახი 3 - ოჯახში მხოლოდ ერთი წევრია - 71 წლის ქალი. ის ქვრივია და ჰყავს 7 ქალიშვილი. ყველა შვილი დაქორწინებულია და ამჟამად ის მარტო ცხოვრობს. ის პენსიონერია და მისი მთავარი შემოსავალი თვეში პენსია - 360 ლარია. ამ თანხიდან 160 ლარს ის საკვებზე ხარჯავს, ხოლო 200 ლარს სხვა საჭიროებებზე. მის საკუთრებაშია ორსართულიანი ქვის სახლი გორხანაულში, სადაც არის ტელევიზორი, მობილური ტელეფონი, სარეცხი მანქანა და მაცივარი. მას მიეწოდება ელექტროენერგია და გასათბობად იყენებს შებას. მის საკუთრებაშია 2 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (საძოვრის და სათიბის ჩათვლით). მას ჰყავს ერთი ძროხა. ოჯახი შეიძლება ჩაითვალოს ერთწევრიანად, რომლის უფროსია პენსიონერი ქალი. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწა მდინარის კალაპოტთან ახლოს მდებარეობს და არ არის ოჯახის მიერ სრულყოფილად გამოყენებული.

დამარალებული ოჯახი 4 - ოჯახში მხოლოდ ერთი, 51 წლის კაცია. მას ჰყავს მხოლოდ და, რომელიც თავის ოჯახთან ერთად ბათუმში ცხოვრობს. მის საკუთრებაშია დაახლოებით 2,500 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწა (საძოვრების, სათიბის, ხეხილის ჩათვლით) და 1,000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწა. მას აქვს ორსართულიანი ხის შენობა, მაგრამ მიწის ნაკვეთი

ხვდება ანძების რელოკაციის ტერიტორიაზე დაბა შუახევში. ის არ ამუშავებს მიწას და არ აქვს სოფლის მეურნეობიდან არანაირი შემოსავალი. მიწას არ ჰყავს მოსარგებლები და მასზე არ აღინიშნება სასოფლო-სამეურნეო კულტურები ან ხეები. დაზარალებული პირი დაუქორწინებელია, აქვს უმაღლესი განათლება, ამჟამად უმუშევარია, მაგრამ აქვს პატარა ბიზნესი მცირე მეწარმის სტატუსით. როგორც მან აღნიშნა, მისი შემოსავალი არასტაბილური და ყოველთვიურად საშუალოდ 1,000 ლარს შეადგენს. მისი დის სახლში, ისევე როგორც თავის სოფლის სახლში, მას აქვს ყველა საჭირო მონაცემი, როგორცაა ტელევიზორი, მობილური ტელეფონი, სარეცხი მანქანა, მაცივარი. სახლს მიეწოდება ელექტროენერჯია, წყალი, გათბობისთვის იყენებს შემის ღუმელს და საჭმლის მოსამზადებლად გაზის ბალონს. სახლში არ არის ცენტრალური კანალიზაციის სისტემა. სახლიდან ცენტრალურ ჰოსპიტალამდე დისტანცია 1 კმ-ია. მან აღნიშნა, რომ დადებითი დამოკიდებულება აქვს პროექტის და კომპანიის მიერ რეგიონის სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების მიმართ.

დარჩენილი 15 დაზარალებული ოჯახის სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა 2016 წელს განხორციელდა, 35კვ ელექტროგადამცემი ხაზის პროექტის LALRP-ის დამატების შემუშავების დროს. ქვემოთ წარმოდგენილი დაზარალებული ოჯახების სოციალურ-ეკონომიკური პროფილის შეჯამება შემუშავებულია ადრე ჩატარებული კვლევების საფუძველზე, ახალი კვლევის მონაცემების გათვალისწინებით. დაზარალებული ოჯახების ეთნიკური შემადგენლობა ერთგვაროვანია, ყველა მათგანი ქართველია. მოსახლეობის უმრავლესობა მუსლიმია, ხოლო ნაწილი მართლმადიდებელი ქრისტიანი.

დაზარალებული ოჯახები ცხოვრობენ შუახევის მუნიციპალიტეტის შემდეგ სოფლებში: დაბა შუახევი, დაბაძველი, სხეფელა და ნენია. ოჯახების შემოსავლის ძირითადი წყაროა სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოება და რეალიზაცია, თუმცა მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობა ვერ ჩაითვლება შემოსავლის ერთადერთ წყაროდ. ზოგიერთი დაზარალებული ოჯახი დასაქმებულია საჯარო სექტორსა და განათლების სფეროში, ბევრ მათგანს იღებს პენსიას, ხოლო ძალიან მცირე ნაწილი არის რეგისტრირებული სოციალურად დაუცველი მოსახლეობის მონაცემთა ბაზაში. შესაბამისად, განსაკუთრებული სოციალური სტატუსის მქონე ძირითადი ჯგუფი წარმოდგენილია პენსიონერებითა და სოციალურად დაუცველი პირებით, რომლებიც იღებენ სახელმწიფო სოციალურ დახმარებას.⁵

ყველა დაზარალებული ოჯახის წევრს აქვს სასკოლო განათლება, ნაწილს ასევე უმაღლესი განათლებაც.

ყველა დაზარალებული ოჯახის წევრს აქვს საშუალო განათლება, ხოლო ზოგიერთ მათგანს უმაღლესი განათლებაც. აბსოლუტური უმრავლესობა ფლობს ან სარგებლობს სასოფლო-სამეურნეო მიწით, ხოლო მათი ნახევარი დამატებით ფლობს არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებსაც. ყველა დაზარალებულ ოჯახს აქვს საცხოვრებელი შენობა და უზრუნველყოფილია კომუნალური სერვისებით, როგორცაა ელექტროენერჯია და სახლში შეყვანილი წყალი. გათბობისთვის ისინი იყენებენ შემას, ხოლო საჭმლის მოსამზადებლად გაზის ბალონს.

⁵ სახელმწიფო სოციალური დახმარების შესახებ ინფორმაცია ხელმისაწვდომია აქ: http://ssa.gov.ge/index.php?lang_id=GEO&sec_id=22

3. აქტივების შეფასების მეთოდები

ეს ნაწილი აღწერს კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრისთვის გამოყენებულ მეთოდებს და იმ სავსელე სამუშაოს, რომლებიც მინის ღირებულების დასადგენად ჩატარდა. ვინაიდან მარშრუტის ცვლილების შედეგად დაზიანდა მხოლოდ მინის ნაკვეთები, მოცემულ სექციაში განხილულია მხოლოდ მინის შეფასების მეთოდები.

მინაზე ზემოქმედება გაიყო ორ კატეგორიად: მუდმივ ზემოქმედებად (ანძების საძირკვლისთვის საჭირო მინის შესყიდვა) და დროებით ნაწილობრივ ზემოქმედებად (სერვიტუტი გადამცემი ხაზების ქვეშ), რაც გულისხმობს იმას, რომ მინა არ ჩამოერთმევა მესაკუთრეს და რჩება მის მფლობელობაში შეზღუდული გამოყენების პირობებით, თუმცა მინის გამოყენებაზე დაწესებულია გარკვეული შეზღუდვები დასაშვები საქმიანობის თვალსაზრისით. 554 კვ.მ მოხვდება მუდმივი ზემოქმედების ქვეშ, რაც გულისხმობს ანძების N99, N100, N101, N115 და N116 გადაადგილებას და ახალი ანძების N99A და N104A დამატებას. დანარჩენი მინა (17,889 კვ.მ) ექცევა სერვიტუტით დატვირთული დაცვის ზონის (40 მ) ფარგლებში და დარჩება მესაკუთრეთა მფლობელობაში. დაწესებული შეზღუდვების სანაცვლოდ მათზე გაიცემა კომპენსაცია სერვიტუტის ხელშეკრულების შესაბამისად. მესაკუთრეებს შეეძლებათ გააგრძელონ სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობა, თუმცა 4 მეტრზე მაღალი ხეების დარგვა აკრძალულია. უსაფრთხოების ზონა ასევე აწესებს შეზღუდვებს აღნიშნულ ტერიტორიაზე ნებისმიერი ნაგებობის მშენებლობაზე.

3.1. ჩანაცვლების საფასური, როგორც კომპენსაციის საფუძველი

პროექტმა მიიღო გადაწყვეტილება დანაკარგების კომპენსაცია განახორციელოს ფულადი ფორმით და არა ნატურალური კომპენსაციით. AGL დაიცავს იმავე კომპენსაციის პროცედურას, რომელიც გათვალისწინებული იყო თავდაპირველ LALRP-ში.

IFC-ის, EBRD-ისა და ADB-ის მოთხოვნების შესაბამისად, AGL უზრუნველყოფს კომპენსაციას ჩანაცვლების ღირებულების საფუძველზე (აქტივების საბაზრო ღირებულება პლუს ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ხარჯები). ჩანაცვლების ღირებულება ასევე მოიცავს გადაცემის გადასახადებს, რეგისტრაციის მოსაკრებლებსა და მინის შექმნასთან დაკავშირებულ სხვა ხარჯებს (ამ ხარჯების დათვარვას სრულად უზრუნველყოფს AGL). ნაგებობებისა და აქტივების ცვეთა კომპენსაციის განსაზღვრისას არ არის გათვალისწინებული.

3.2. მინის შეფასება

დაზარალებული მინის ნაკვეთების ფულადი ღირებულების განსაზღვრისთვის გამოყენებული იქნა გაყიდვების შედარების მეთოდი. აღნიშნული მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის შედარებას იმ სხვა ობიექტებთან, რომელთა საბაზრო ღირებულება ცნობილია.

შეფასებული მინის ნაკვეთები მდებარეობს შუახევის მუნიციპალიტეტის სოფლებში: დაბაძველი, ნენია და დაბა შუახევი. ელექტროგადამცემი ხაზის პროექტი მდებარეობს მდინარე აჭარისწყლის ხეობაში. შეფასებული მინის ნაკვეთები ერთმანეთისგან განსხვავდებიან მდებარეობის, ფორმის, პარამეტრების, ნიადაგის სტრუქტურის, დანიშნულებისა და სხვა მახასიათებლების მიხედვით,

შესაბამისად, მიწის ნაკვეთები დაჯგუფდა სხვადასხვა კატეგორიად. იდენტიფიცირებული იქნა მიწის შემდეგი ჯგუფები:

- (i) არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ცენტრალური მაგისტრალის გასწვრივ და გზასთან სიახლოვის გამო გააჩნია კომერციული ღირებულება;
- (ii) სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ცენტრალურ მაგისტრალთან და საცხოვრებელ სახლთან ახლოს და გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო კულტურების (ერთნლოვანი და/ან მრავალნლოვანი) მოყვანისა და მოსავლის აღებისთვის.
- (iii) სასოფლო-სამეურნეო/არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ცენტრალური მაგისტრალიდან და საცხოვრებელი სახლიდან მოშორებით და გამოიყენება ხვნა-თესვა, თიბვისთვის და/ან ბაღების გასაშენებლად.;
- (iv) მიწის ნაკვეთები, რომელთა ნაწილი მიეკუთვნება III ჯგუფს, ხოლო ნაწილი V ჯგუფს;
- (v) სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ცენტრალური მაგისტრალიდან და საცხოვრებელი სახლიდან მოშორებით, არ აქვს მათთან საზღვარი, არ აღნიშნება დამუშავების კვალი და სავარაუდოდ არ გამოიყენება მოსავლის მისაღებად (საძოვრები);
- (vi) მიწის ნაკვეთები, რომელთა ნაწილი მიეკუთვნება V ჯგუფს, ხოლო ნაწილი VII ჯგუფს;
- (vii) სასოფლო-სამეურნეო, დაუმუშავებელი მიწის ნაკვეთები, რომლებიც არ მიეკუთვნებიან I-VI ტიპებს, არ გამოიყენებიან მოსავლის მისაღებად და რომელთა ზედაპირი არის ციცაბო ან მკვეთრად დახრილი. სავარაუდოდ, აღნიშნული მიწის ნაკვეთები გამოიყენება სათიბად და/ან მრავალნლოვანი მცენარეების გასაზრდელად.

მიწის ნაკვეთების საბაზრო სეგმენტისა და ღირებულების განსაზღვრის მიზნით გაანალიზდა ანალოგიურ უძრავ ქონებაზე გაფორმებულ ხელშეკრულებებსა და შეთანხმებებში განსაზღვრული ფასები, რომლებიც დადებული იყო ზემოთ აღნიშნული და მიმდებარე სოფლების ფარგლებში. „ექსპერტ XXI“-ის მიერ განხორციელებულ შეფასების პროცესში, მიწის ნაკვეთების საბაზრო ფასის დასადგენად, შემფასებელმა კომპანიამ (ექსპერტი XXI) მოიპოვა ანალოგიური ობიექტების შესახებ მონაცემები, რომლებიც ეფუძნება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ რეგისტრირებულ გარიგებებს.

სერვიტუტის ხელშეკრულებების ფარგლებში დასაწესებელი შეზღუდვის შედეგად, პროექტით დაზარალებულ მიწის ნაკვეთებზე (საცხოვრებელ და სასოფლო-სამეურნეო) გამოყენებაზე დაწესებული შეზღუდვები შეამცირებს აღნიშნული მიწის ნაკვეთების გამოყენების შესაძლებლობას. ეს ნიშნავს, რომ პროექტით დაზარალებული პირები (PAPs) შეინარჩუნებენ მიწის ნაკვეთებზე მფლობელობის/სარგებლობის უფლებებს და კვლავ შეძლებენ მათი გამოყენებას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, თუმცა ნებისმიერი ნაგებობის მშენებლობა და მაღალი ხეების დარგვა (4 მეტრზე მაღალი) დაუმშავებელი იქნება. მიწის სერვიტუტის ღირებულება განისაზღვრება როგორც განსხვავება ამ ტიპის მიწის მიმდინარე საბაზრო ღირებულებას (პროექტის განხორციელებამდე) და პროექტის ზემოქმედების შემდეგ არსებულ ღირებულებას შორის (მიწის გამოყენებაზე

დანესებული შემლუდების გათვალისწინებით). შესაბამისად, სხვადასხვა ტიპის მიწის ნაკვეთებისთვის მიწის ერთეულის საბაზრო ღირებულება შეფასდა შემდეგნაირად:

ცხრილი 4 მიწის კატეგორიების საბაზრო ფასი

N	მიწის კატეგორიები	კომპენსაციის ოღონობა 1 კვ.მ. მიწაზე ლარში	კომპენსაციის ოღონობა სერვიტუტზე 1 კვ.მ. მიწაზე ლარში
1	არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ცენტრალური მაგისტრალის გასწვრივ და გზასთან სიახლოვის გამო გააჩნია კომერციული ღირებულება;	21.11	10.56
2	სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ცენტრალურ მაგისტრალთან და საცხოვრებელ სახლთან ახლოს და გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო კულტურების (ერთწლოვანი და/ან მრავალწლოვანი) მოყვანისა და მოსავლის აღებისთვის.	19.49	8.93
3	სასოფლო-სამეურნეო/არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ცენტრალური მაგისტრალიდან და საცხოვრებელი სახლიდან მოშორებით და გამოიყენება ხვნა-თესვა, თიბვისთვის და/ან ბაღების გასაშენებლად.	16.24	5.68
4	მიწის ნაკვეთები, რომელთა ნაწილი მიეკუთვნება III ჯგუფს, ხოლო ნაწილი V ჯგუფს	13.80	3.25
5	სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ცენტრალური მაგისტრალიდან და საცხოვრებელი სახლიდან მოშორებით, არ აქვს მათთან საზღვარი, არ აღენიშნება დამუშავების კვალი და სავარაუდოდ არ გამოიყენება მოსავლის მისაღებად (საძოვრები)	10.56	2.11
6	მიწის ნაკვეთები, რომელთა ნაწილი მიეკუთვნება V ჯგუფს, ხოლო ნაწილი VII ჯგუფს	8.93	1.79
7	სასოფლო-სამეურნეო, დაუმუშავებელი მიწის ნაკვეთები, რომლებიც არ მიეკუთვნებიან I-VI ტიპებს, არ გამოიყენებიან მოსავლის მისაღებად და რომელთა ზედაპირი არის ციცაბო ან მკვეთრად დახრილი. სავარაუდოდ, აღნიშნული მიწის ნაკვეთები გამოიყენება სათიბად და/ან მრავალწლოვანი მცენარეების გასაზრდელად.	6.50	1.30
	<i>საშუალო საბაზრო ფასი შვიდივე კატეგორიაზე</i>	<i>13.8</i>	<i>4.80</i>

როგორც ინვენტარიზაციამ აჩვენა, თითქმის ყველა შემთხვევაში მიწის დანაკარგები ძალიან მცირეა და ყველა დაზარალებული ოჯახი კარგავს მიწის ნაკვეთების 10%-ზე ნაკლებს.

შესყიდული მიწის ნაკვეთების ანალიზის შედეგების მიხედვით, დაზარალებული ოჯახების უმრავლესობა III კატეგორიის მიწის ნაკვეთებს კარგავს. ამ კატეგორიის მიწა არის სასოფლო-სამეურნეო / არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ცენტრალური გზისა და საცხოვრებელი სახლისგან მოშორებით და გამოიყენება ხვნა-სათესად, სათიბად და/ან ბაღების გასაშენებლად. ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, AGL განახორციელებს დანაკარგების ფულადი კომპენსაციას, როგორც 2014 წლის LALRP-ის ფარგლებში შექმნილი მიწის შემთხვევაში გაკეთდა. დამატებით, AGL-ის კომპენსაცია მოიცავს უმწეობის დახმარებას საბაზრო ღირებულების 10%-იანი ნამატის სახით, მხოლოდ მუდმივი მიწის დანაკარგისთვის. შენობებისა და ნაგებობების შექმნა საჭიროება არ არის, რადგან ისინი არ დაზარალებულან.

ვინაიდან, მინის ნაკვეთების უმეტესობაზე არ განხორციელებულა გასაუმჯობესებელი სამუშაოები, კომპანია „ექსპერტი XXI“ ძირითადად იყენებს გაყიდვების შედარების მეთოდს (პირდაპირი შედარება). გაყიდვების შედარების მეთოდის მიხედვით, საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება მსგავსი ობიექტების შედარებით, რომლებიც ახლახან გაიყიდა ან იყიდება. ყველა შეფასებულ ობიექტზე, კომპანია „ექსპერტი XXI“-მა მოიპოვა სრული და სანდო ინფორმაცია რეგიონში ახლახან გაყიდული სამი მინის ნაკვეთის შესახებ. შეფასების პროცესში გათვალისწინებული იქნა მინის დანიშნულება, გამოყენება, საბაზრო მდგომარეობა, მდებარეობა და ზოგადი მახასიათებლები. ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, კომპანიამ შეძლო მინის ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც სრულად შეესაბამება შეესაბამება საბაზრო პირობებს.

კომპანია „ექსპერტი XXI“ განსაზღვრავს სერვიტუტის საშუალო ფასს - კვადრატულ მეტრზე 4.79 ლარი და ანძის საძირკველისთვის 13.8 ლარი კვადრატულ მეტრზე⁶. ანძების გადაადგილებით/მშენებლობით დაზარალებული მიწა მიეკუთვნება II, III, V და VII კატეგორიებს, ამიტომ აღნიშნული ოთხი კატეგორიის საშუალო ფასი კვადრატულ მეტრზე შეადგენს 13.20 ლარს შესყიდვისთვის და 4.5 ლარს სერვიტუტისთვის.

3.3. აქტივების მონაცემების შეგროვება შეფასებისთვის

ზემოქმედების ზონაში არსებული აქტივების შეფასების მიზნით მონაცემთა შეგროვების პროცესი განხორციელდა 2014 წლის LALRP-ში განსაზღვრული პროცედურების შესაბამისად. მონაცემების შეგროვების პროცესი დაიწყო 2021 წლის ნოემბერ-დეკემბერში.

18 დაზარალებული ოჯახიდან ოთხი ოჯახი არის ახალი, რაც ნიშნავს, რომ ისინი არ იყვნენ ჩართული 2015 წელს ჩატარებული თავდაპირველი LALRP-ის დამატების საბაზისო კვლევებში. AGL დაუკავშირდა აღნიშნულ ოჯახებს და ჩაატარა სოციალურ-ეკონომიკური კვლევები, ხოლო აქტივების ინვენტარიზაცია ჩატარდა ყველა 18 დაზარალებული ოჯახისთვის, რომლებიც დაზარალდნენ ელექტროგადამცემი ხაზის გადატანით.

დანართი 2 მოიცავს დაზარალებული ოჯახების სიას, დაკარგულ აქტივებს, კომპენსაციის ოდენობებს, აქტივების შეფასების ანგარიშებს, ანგარიშსწორების თარიღებსა და ხელმოწერილი ხელშეკრულებების ნიმუშებს (ინგლისურ და ქართულ ენებზე).

⁶ აღნიშნული ღირებულებები შეესაბამება LALRP-ის ადრე შემუშავებულ დამატებებში მოცემულ მაჩვენებლებს.

3.4. კომპენსაციის მიღების უფლება დაზარალებული პირებისთვის (APs)

საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, მხოლოდ რეგისტრირებულ მესაკუთრეებს აქვთ მიწის კომპენსაციის მიღების უფლება. თუმცა IFC-ის, EBRD-ისა და ADB-ის სტანდარტების შესაბამისად, რეგისტრირებულებთან ერთად, კომპენსაციის მიღების უფლება აქვთ ასევე არარეგისტრირებულ მესაკუთრეებსა და მოსარგებლებებს. AGL-ის LALRP-ის პრინციპების მიხედვით, რეგისტრირებულ და არარეგისტრირებულ მიწისა და ქონების მესაკუთრეებსა და მოსარგებლებებზე თანაბარი პირობები გავრცელდება. 23 მიწის ნაკვეთიდან მხოლოდ 9 ნაკვეთი იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ხოლო 4 ნაკვეთი რეგისტრაციის პროცესში იმყოფებოდა.

კომპენსაციის მოთხოვნის მაქსიმალურ თარიღად გამოცხადდა 2021 წლის 26 ნოემბერი, აქტივების სრული ინვენტარიზაციის პერიოდი.

3.5. კომპენსაციის მიღების უფლებამოსილება

2014 წლის LALRP-ის პრინციპია, რომ პროექტით დაზარალებული საარსებო წყაროები აღდგეს პროექტამდე არსებულ დონემდე და, შესაძლებლობის შემთხვევაში, გაუმჯობესდეს. კომპენსაციის უფლებები განისაზღვრება დანაკარგის ტიპების მიხედვით, ხოლო გარკვეულ შემთხვევებში დაზარალებული ოჯახის თავისებურებების გათვალისწინებით. დაზარალებულ პირს (AP) ან ოჯახს (AH) შესაძლოა ჰქონდეს სხვადასხვა სახის დანაკარგი და შესაბამისად, უფლებამოსილია მიიღოს სხვადასხვა სახის კომპენსაცია და დახმარება. მფლობელობის ან სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია და კომპენსაციასთან დაკავშირებული შეთანხმებები გაიცემა მესაკუთრის სახელზე, ხოლო მიწით სარგებლობის შემთხვევაში ერთ-ერთი მეუღლის სახელზე.

AGL ახორციელებს კომპენსაციისა და საარსებო წყაროების აღდგენის ღონისძიებებს პროექტის უფლებამოსილების მატრიცის საფუძველზე. ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჩვენებს დაზარალებულ პირებზე გასაცემ კომპენსაციებს 2014 წლის LALRP-ის უფლებამოსილების მატრიცის შესაბამისად.

ცხრილი 5 უფლებამოსილების მატრიცა

უფლებები	ერთეული	ოდენობა	კომენტარი
მიწა	მ ²	მიწის შეძენის კომპენსაციის რაოდენობა მერყეობს 6.50 ლარიდან 21.11 ლარამდე, ხოლო სერვიტუტის ერთჯერადი კომპენსაცია მერყეობს 1.30 ლარიდან 10.5 ლარამდე.	მიწის ღირებულების შეფასებისთვის გამოყენებულია გაყიდვების შედარების მეთოდი. მიწა დაჯგუფდა 7 კატეგორიად და სერვიტუტისთვის და ანძის საძირკვლისთვის განისაზღვრა სხვადასხვა ფასი მიწის კატეგორიების მიხედვით. გადაადგილების შედეგად დაზარალდება მხოლოდ 2, 3, 5 და 7 კატეგორიის მიწა. კომპენსაციის გადახდა განისაზღვრება ინდივიდუალურად დაზარალებული მიწის შესაბამისი კატეგორიის მიხედვით.

უმწიფობის დახმარება	ერთჯერადი თანხა	მიწის ღირებულების 10%	მუდმივი ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ყველა მიწის ნაკვეთისთვის, როგორცაა ანძის საფუძველი, კომპენსაციის ოდენობა გაიზრდება 10%-ით, უმწიფობის დახმარების სახით.
საარსებო საშუალებების აღდგენა	დაზარალებული ოჯახი	ფასის ეკვივალენტი არ არის ხელმისაწვდომი	საარსებო საშუალებების აღდგენის სქემაში ჩაერთვებიან მხოლოდ ახალი დაზარალებული ოჯახები

4. საჩივრების მართვა და დაკმაყოფილება

საჩივრების მართვის პრინციპებია შემდეგი:

- დაზარალებულ პირებს სრულად მიეწოდებათ ინფორმაცია მათი უფლებებისა და საჩივრების შეტანის პროცესის შესახებ, სიტყვიერი ან წერილობითი გზით, კონსულტაციის, კვლევის ან კომპენსაციის გაცემის დროს;
- ყოველი საჩივარი რეგისტრირდება, დასტურდება განაცხადის მიღება და მონიტორინგი განხორციელდება პროცესის დასრულებამდე;
- ყველა საჩივარი იქნება განხილული და გაეცემა პასუხი სამართლებრივი ვადების ფარგლებში;
- პროცესის ძირითადი მიზანია საჩივრების სასამართლოში შეტანის მაქსიმალური პრევენცია

ენა, წერის უნარი ან სქესი არ წარმოადგენს დაბრკოლებას საჩივრების შეტანის პროცესში. საჩივრის წარდგენა არ წარმოადგენს საჩივრის ადრესატისთვის ზედმეტ ხარჯებს. AGL იცავს 2014 წლის LALRP-ით გათვალისწინებულ ყველა პრინციპს და მოსახლეობას უზრუნველყოფს საჩივრების შესახებ სრული ინფორმაციით. საჩივრები და შენიშვნები უნდა გაიგზავნოს დაინტერესებულ მხარეთა ჩართულობის სპეციალისტის მისამართზე:

სახელი: ინგული დავითაძე

მობილური: +995 577 20 34 15

მისამართი: შუახევის ელექტროსადგური, შუახევის მუნიციპალიტეტი

ელ.ფოსტა: Inguli.davitadze@agl.com.ge

ვებგვერდი: www.agl.com.ge

5. საარსებო საშუალებების აღდგენა

AGL განხორციელებს საარსებო საშუალებების აღდგენის ღონისძიებებს მხოლოდ ახალ დაზარალებული ოთხი ოჯახისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგიერთი მათგანი ცხოვრობს პროექტის ზემოქმედების ზონის გარეთ, ყველა მათგანი თვლობს მიწის ნაკვეთს და ინტერვიუს დროს ყველამ გამოხატა დაინტერესება სასოფლო-სამეურნეო კუთხით დახმარების მიმართ.

AGL-ის მიერ შემოთავაზებული იქნა იგივე ტიპის ღონისძიებები, როგორც ყველა სხვა დაზარალებული ოჯახისთვის 35კვ გადამცემი ხაზის ფარგლებში, კერძოდ: სასოფლო-სამეურნეო ტრენინგები, სასოფლო-სამეურნეო ქიმიკატები (პესტიციდები) და სასუქი, თესლი და/ან ხილის ნერგები. თითოეულ ოჯახს შეუძლია შეარჩიოს მხოლოდ ერთი აქტივობა. საარსებო საშუალებების აღდგენის ღონისძიებები დაიწყება 2023 წლის გაზაფხულზე. დამატებით, AGL გამოყოფს 1,000 ლარს იმ ოჯახებისთვის, რომლის უფროსი ქალია (ოჯახი N3) და შეიძენს მასალებს, მონწყობილობებს, მედიკამენტებს და სხვა საჭირო ნივთებს მისი ინდივიდუალური საჭიროებების მიხედვით.

6. ბიუჯეტი და ქრონოლოგია

AGL მოამზადებს ხელშეკრულებას თითოეულ დაზარალებულ პირთან, ხოლო მშენებლობა გაგრძელდება მას შემდეგ, როდესაც სრულად იქნება გადახდილი კომპენსაცია. ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჩვენებს ანძების გადაადგილებასთან დაკავშირებულ სავარაუდო ხარჯებს.

ცხრილი 6: მიწის შეძენის კომპენსაციის ხარჯთაღრიცხვა

ერთეული	მიწის ნაკვეთების რაოდენობა	ზემოქმედების ქვეშ მყოფი მიწის ფართობი, კვ.მ.	ჯამი ლარში
მიწის ჯამური ფართობი	26	18,596	68,483
ა) მუდმივი დაკარგვა	8	554	6,686.66
ბ) სერვიტუტი	26	18,042	61,483.58

მიწის შეძენის პროცესი დაიწყება 2022 წლის აგვისტო-სექტემბერში. ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს სხვადასხვა პროცესის ქრონოლოგიას.

ცხრილი 7 მიწის შეძენის პროცესის ქრონოლოგია

მოქმედება	პასუხისმგებლობა	სტატუსი	დასრულების დრო
მიწის იდენტიფიცირება და მოლაპარაკება			
მარშრუტის ცვლილება - პროექტის შეთანხმება	GSE/AGL	დასრულებულია	სექტემბერი-ოქტომბერი 2022
მიწის მფლობელის იდენტიფიცირება	AGL	დასრულებულია	ოქტომბერი-ნოემბერი 2022
მისის ნაკვეთის შეფასება და საბაზრო ფასის დადგენა	AGL	დასრულებულია	ნოემბერი-დეკემბრის დასაწყისი 2022
შეთავაზების ფასის განსაზღვრა	AGL	დასრულებულია	ნოემბერი-დეკემბრის დასაწყისი 2022

LALRP-ის დამატების ამ დანართის მომზადება	AGL	დასრულებულია	იანვარი-აგვისტო 2022
კრედიტორების თანხმობა და გასაჯაროება	AGL	მოლოდინის რეჟიმი	აგვისტო-სექტემბერი 2022
ხელშეკრულებების გაფორმება	AGL	მიმდინარე	სექტემბერი 2022
კომპენსაციის გადახდა	AGL	მიმდინარე	სექტემბერი 2022
მინის რეგისტრაცია	AGL	მიმდინარე	აგვისტო-ნოემბერი 2022
LRP ღონისძიებების იმპლემენტაცია	AGL	უახლოეს მომავალში	გაზაფხული 2023
შიდა მონიტორინგი	AGL	მიმდინარე	

ქვემოთ მოცემული ცხრილი 8 ასახავს მარშრუტის ცვლილებით გამოწვეულ სავარაუდო ხარჯთაღრიცხვას. საერთო ბიუჯეტი შეადგენს 76,048.84 ლარს (არ მოიცავს 20%-იან საშემოსავლო გადასახადს, რომელსაც AGL გადაიხდის დაზარალებული მესაკუთრეების/მოსარგებლეების სახელით).

ცხრილი 8 დეტალური ბიუჯეტი

აღწერა	ერთეული	ოდენობა	სრული კომპენსაცია ლარში
კერძო მოსარგებლეების მიერ გამოყენებული შესასყიდი მინა ანძის საძირკველში	კვ.მ.	6,686.66	6,686.66
უმწერობის დახმარება 10% დანამატი საბაზრო ფასზე	კვ.მ.		668.6
კერძო მოსარგებლეების მიერ გამოყენებული სერვიტუტით დატვირთული მინა	კვ.მ.		61,483.58
ტრანსაქციის ღირებულება / მინის რეგისტრაციის ღირებულება	მინის ნაკვეთების რაოდენობა	4	1,210
საარსებო წყაროების აღდგენა	N	ერთჯერადი თანხა	5,000
ქალი ოჯახის უფროსის მქონე ოჯახების დახმარება	1	1,000 ლარი ოჯახზე	1,000
ჯამი			76,048.84

დანართი 1:

დაზარალებული ოჯახების სოციალურ-ეკონომიკური კვლევის კითხვარი

კითხვარი # _____ HH # _____ თარიღი _____

ოჯახის უფროსის სახელი, გვარი და პირადი ნომერი		
საკონტაქტო ნომერი		
ნაკვეთი	ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის მდებარეობა
1		
2		
3		
4		

1. ინფორმაცია ოჯახის შესახებ (პირველი არის ოჯახის უფროსი)							
#	სახელი, გვარი	სქესი 1. ქალი 2. კაცი	ასაკი	განათლება 1. განათლების გარეშე 2. ბალი 3. დანყებითი 4. საშუალო 5. ტექნიკური / პროფესიული 6. უმაღლესი	ოჯახური მდგომარეობა: 1. დაუქორწინებელი 2. დაქორწინებული 3. განქორწინებული 4. ქვრივი	ეთნიკური კუთვნილება: 1. ქართველი 2. სომეხი 3. აზერბაიჯანელი 4. რუსი 5. ოსი 6. სხვა	სოციალური სტატუსი 0. არანაირი 1. შიდა იძულებით გადაადგილებული პირი 2. ეკო-მიგრანტი 3. პენსიონერი 4. შშმ პირი 5. სხვა (დააკონკრეტეთ)
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							

2. ოჯახის სოციალური სტატუსი							
სიღარიბის ზღვარს მიღმა / უმწეობის დახმარება		იძულებით გადაადგილებული პირების დახმარება		შშმ პირების დახმარება		სხვა ტიპის სოციალური დახმარება	
1. კი	2. არა	1. კი	2. არა	1. კი	2. არა	1. კი	2. არა
3. საცხოვრებელი ადგილი							
ქალაქი				სოფელი			
4. ოჯახები, რომლის უფროსი ქალია							
1. კი				2. არა			

7. ოჯახის თვიური შემოსავალი (ლარი)

(მონიშნეთ მთავარი წყარო და ჩანერეთ ოდენობა ქვემოთ უჯრაში. იმ შემთხვევაში, თუ არ გაქვთ არანაირი შემოსავალი, ჩანერეთ 0)

7.1. რამდენი ხანია, რაც ოჯახი იღებს მითითებულ ყოველთვიურ ოდენობას? (ჩანერეთ)

ხელფასი საჯარო სექტორიდან	ხელფასი კერძო სექტორიდან	შემოსავალი სოფლის მეურნეობიდან	პენსია	სოციალური დახმარება	ნათესავების დახმარება	კერძო ბიზნესი	დროებითი სამუშაო	სხვა (დააკონკრეტეთ)
1	2	3	4	5	6	7	8	9

8. სესხი და მისი სტრუქტურა (კი/არა, სესხი ბანკიდან ან კერძო სუბიექტისგან)

სესხი ბანკიდან		სესხი კერძო სუბიექტისგან		სესხი მიკრო-საფინანსო ორგანიზაციიდან	1. არა
1. კი	2. არა	1. კი	2. არა		

7.1. ოჯახის აქტივები / მიწა

მიწის ნაკვეთი	1. სასოფლო-სამეურნეო		1. საცხოვრებელი 2. მრავალწლიანი 3. მოსავლიანი 3. სათიბი 4. საძოვარი					ფართობი (ჰა)	მდებარეობა სოფლის/ქალაქის სახელი
	2. არასასოფლო-სამეურნეო	1	2	3	4	5			
1	1	2	1	2	3	4	5		
2	1	2	1	2	3	4	5		
3	1	2	1	2	3	4	5		
4	1	2	1	2	3	4	5		

7.2. ოჯახის აქტივები / უძრავი ქონება

შენობა	შენობის ტიპი 1. საცხოვრებელი 2. კომერციული 3. დამხმარე	შენობაში სართულების რაოდენობა	მასალა			სოფელი / ქალაქი
			1. ბლოკი/აგური	2. ქვა	3. ხე	
შენობა #1	1	2	3	4. ბეტონი	5. სხვა (დააკონკრეტეთ)	
შენობა #2	1	2	3			
შენობა #3	1	2	3			
შენობა #4	1	2	3			
შენობა #5	1	2	3			

8. მოძრავი ქონება (რაოდენობა)

TV	საზის ტელეფონი	მობილური ტელეფონი	ინტერნეტი	რადიო	კომპიუტერი	სარცხი მანქანა	მაცივარი	მოტოციკლეტი	მანქანა	ველოსიპედი	სხვა

9. შინაური საქონელი (რაოდენობა)

ძროხა	ცხვარი	თხა	ლორი	ცხენი	ვირი	შინაური ფრინველი	სხვა (დააკონკრეტეთ)

10. ოჯახის ძირითადი ხარჯები ბოლო 12 თვის განმავლობაში (საშუალო ყოველთვიური ოდენობა ლარში)

საკვებისთვის	სხვა (არა საკვებისთვის)	ჯამი

11. წყალმომარაგება და კანალიზაციის სისტემა (1. კი / 2. არა)									
ონკანის წყალი სახლში	ონკანის წყალი ეზოში	წყლის მოძრაობის ავზი	საერთო ჭა	საკუთარი ჭა	წყარო	სხვა (დააკონკრეტეთ)	ცენტრალური კანალიზაციის სისტემა	ხვრელი	სხვა (დააკონკრეტეთ)

12. ენერგორესურსები (1. კი / 2. არა)				
ელექტროენერჯია				

13. დისტანცია საგანმანათლებლო, სამედიცინო და კომუნალური მომსახურების ობიექტებამდე (დისტანცია, კმ) (თუ არ არის - 55, ხოლო თუ არ არის ცნობილი - 99)							
ადგილობრივი პოლიკლინიკა	ადგილობრივი ჰოსპიტალი	რაიონული ან ქალაქის ჰოსპიტალი	საბავშვო ბაღი	სკოლა	უნივერსიტეტი	ადგილობრივი გზა	ცენტრალური გზა

14. პროექტის მიმართ დამოკიდებულება					
ძალიან უარყოფითი	უარყოფითი	არც უარყოფითი არც დადებითი	დადებითი	ძალიან დადებითი	ვერს აკონკრეტებს
1	2	3	4	5	99

15. პროექტის გავლენა მუნიციპალიტეტის სოციალურ-ეკონომიკურ საქმიანობაზე					
ძალიან უარყოფითი	უარყოფითი	არც უარყოფითი არც დადებითი	დადებითი	ძალიან დადებითი	ვერს აკონკრეტებს
1	2	3	4	5	99

16. ინტერვიუერის შენიშვნები
<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

რესპონდენტის ხელმოწერა / თარიღი _____ / _____ /

ინტერვიუერის სახელი, გვარი და ხელმოწერა / თარიღი _____ / _____ /

დანართი 2:

მინის მფლობელების/მოსარგებლეების სია