

REVENUE AND FORESTS DEPARTMENT

Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk, Mantralaya,
Mumbai 400 032, dated the 27 August 2014.

NOTIFICATION

RIGHT TO FAIR COMPENSATION AND TRANSPARENCY IN LAND ACQUISITION REHABILITATION AND RESETTLEMENT ACT, 2013.

No.LQN. 12/2013/C.R. 190/A-2.—Whereas, by Government Notification, Revenue and Forests Department, No. LQN. 12/2013/C.R. 190/A-2, dated the 22nd May 2014 (hereinafter referred to as "the said notification"), the Government of Maharashtra has, published a preliminary draft policy for the observance by the various Departments of the Government of Maharashtra, under section 108 of the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013(30 of 2013), so as to provide higher compensation than calculated under the said Act, in case of the acquisition of land, rehabilitation and resettlement, whose entitlements are overall higher than the Compensation, Rehabilitation and Resettlement package provided under the said Act so as to facilitate the affected persons or his family to opt to avail such higher compensation and rehabilitation and resettlement under any other State laws for the time being in force in the State under which his land is proposed to be acquired.

Now, therefore, the Government of Maharashtra, after considering all the objections or suggestions received by it in respect of the proposed policy published in the said notification hereby publish the policy under section 108 of the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013, as follows, namely :—

Part-1. Land Valuation:—

1. The market value of land to be acquired will be determined by ready reckoner value fixed under the Maharashtra Stamp Act (59 of 1958) and the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995.

2. The multiplication factor by which market value of the land is multiplied will be 1.20 in case of rural areas and 1.10 for urban areas. (This factor should be at least 10 percent higher than the State approved multiplier).

3. Compensation of the land to be acquired in rural area: (market value x 1.20) *plus* value of assets attached to land or building *plus* (100% solatium) = Land Compensation Price;

Compensation of the land to be acquired in urban area: (market value x 1.10) *plus* value of assets attached to land or building *plus* (100% solatium) = Land Compensation.

4. In case the land is acquired for urbanization purpose, 20% of the developed land will be reserved and offered to the landowner at price equal to cost of acquisition and cost of development. The net land reserved and offered will be excluding the land required for infrastructure development by recovering the cost of acquisition and cost of development gross land i.e. 20%. The land required for infrastructure development and cost of the same as per norms prescribed by Public Works Department or Irrigation Department or Rural Development Department or Municipal Corporations or City and Industrial Development Corporation of Maharashtra (CIDCO) or Mumbai Metropolitan Region Development Authority (MMRDA) or Maharashtra Industrial Development Corporation (MIDC). The actual area required for development of infrastructural facilities will be taken into consideration at the time of calculation of land to be allotted.

The net land to be reserved or offered to land owner will be—

Department or Municipal Corporations or City and Industrial Development Corporation of Maharashtra (CIDCO) or Mumbai Metropolitan Region Development Authority (MMRDA) or Maharashtra Industrial Development Corporation (MIDC) norms-recovery of cost of acquisition as per Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 and cost of development as per norms prescribed by Public Works Department or Irrigation Department or Rural Development Department or Municipal Corporations or City and Industrial Development Corporation of Maharashtra (CIDCO) or Mumbai Metropolitan Region Development Authority (MMRDA) or Maharashtra Industrial Development Corporation (MIDC) for gross 20% land.

Explanation.—As per the City and Industrial Development Corporation of Maharashtra (CIDCO) norms, the area required for infrastructure development considered is 30%, then the net land to be reserved or offered to land owner will be 20% of the gross land-7% area required for infrastructure development=14% of the land acquired- (recovery of cost of acquisition and cost of development as per City and Industrial Development Corporation of Maharashtra (CIDCO) norms for gross 20% land.

The acquiring body may also give monetary value equivalent of the net developed land in lieu of actually providing the land to the displaced persons or his family.

Part-2. Rehabilitation and Resettlement components:—

1. If a house is lost in rural area, a constructed house shall be provided as per the specifications of *Indira AawasYojana* or Rs. 1.65 lacs in lieu of house.

Explanation.—In case of *Indira AawasYojana*, a house of 25 sq.mt.will be provided. Considering the low specifications, the construction cost will be minimum Rs. 600 per sq.ft.which gives Rs. 1,61,400 excluding the cost of the developed land.

2. If a house is lost in urban area, a constructed house shall be provided of 50 sq.mt.plinth area as per Public Works Department norms or Rs. 5.5 lacs in lieu of house.

Explanation.—Considering the construction cost of Rs. 1000 per sq.ft., the cost of house will be Rs. 5,38,000 excluding the cost of the developed land.

3. One time payment of Rs. 5 lacs to each affected family to those who have eligible candidate for employment.

4. Subsistence allowance to the affected displaced families of Rs. 3000 per month for a year after displacement date. For the families belonging to Scheduled Castes or Scheduled Tribes such families will get additional Rs. 50,000.

5. Transportation cost of Rs. 50,000 per affected displaced families.

6. Those families having cattle shed or petty shops will get Rs. 25,000 one time financial assistance.

7. One time grant for artisans, small traders of Rs. 50,000.

8. One time resettlement allowance of Rs. 50,000 after shifting of house.

9. Stamp duty and registration charges will be borne by Requiring Body for the first transaction of the rehabilitated person only.

10. The Requiring Body will provide the infrastructure in Rehabilitation and Resettlement area, which includes the roads, drainage, *Panchayatghar*, post office, *samajmandir* and other facilities as mentioned in the THIRD SCHEDULE of the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013. However, if the Requiring Body monetize the amenities as per family costs of

or Urban Development Department or Municipal Corporations City and Industrial Development Corporation of Maharashtra (CIDCO) or Mumbai Metropolitan Region Development Authority (MMRDA) or Maharashtra Industrial Development Corporation (MIDC). In such an eventuality, the Requiring Body shall offer 10% plus the total per family cost of all the amenities to be provided under the THIRD SCHEDULE of the said Act.

11. All monetary value fixed above shall be entitled to be increased by 5% on the 1st January of each year unless the rate of inflation index is less than 5 % for that year.

12. Above package will be applicable if the affected person accepts the same through a written consent.

(Note.- The explanations provided above are only the supportive information on the basis of City and Industrial Development Corporation of Maharashtra (CIDCO) practice and shall not be included part of the Guidelines)

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

S. K. GAWADE,
Deputy Secretary to Government.



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-अ

वर्ष ६, अंक ५९(२)]

बुधवार, ऑगस्ट २७, २०१४/भाद्र ५, शके १९३६

[पृष्ठे ६, किंमत : रुपये १५.००

असाधारण क्रमांक १९५

प्राधिकृत प्रकाशनः

महाराष्ट्र शासनाने केंद्रीय अधिनियमान्वये तयार केलेले
(भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

महसूल व वन विभाग

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक, मंत्रालय,

मुंबई-४०००३२, दिनांक २७ ऑगस्ट २०१४

अधिसूचना

भूमी संपादन, पुनर्वसन व पुनर्स्थापना करताना वाजवी भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३.

क्रमांक एलव्यूएन-१२/२०१३/प्र.क्र.१९०/अ-२.—शासन अधिसूचना, महसूल व वन विभाग, क्र. एलव्यूएन-१२/२०१३/प्र.क्र.१९०/अ-२, दिनांक २२ मे, २०१४ अन्वये शासनाच्या विविध विभागांनी पालन करावे या उद्देशाने महाराष्ट्र शासनाने प्राथमिक प्रारूप धोरण भूमिसंपादन, पुनर्वसन व पुनर्स्थापना करताना वाजवी भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३ (२०१३ चा ३०) च्या कलम १०८ द्वारे प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करून प्रसिद्ध करण्यात आले. त्यामुळे भूमिसंपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना यामध्ये सदर अधिनियमाखाली परिगणना केल्यापेक्षा जास्त नुकसान भरपाई देता येईल. बाधित व्यक्तींचा नुकसान भरपाईचा हक्क सदर अधिनियमाखाली देण्यात येणारी नुकसानभरपाई पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना यांच्या पॅकेज पेक्षा सर्वसाधारणपणे जास्त आहे. त्यामुळे बाधित व्यक्ती किंवा त्यांचे कुटुंबीय त्यांची ज्या राज्यात तात्पुरत्या लागू असलेल्या इतर कोणत्याही शासकीय कायद्याखाली संपादित करण्याचे प्रस्तावित करण्यात आले आहे अशा अधिनियमाखाली अशा प्रकारे जास्त नुकसान भरपाई, पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना प्राप्त करू शकतात.

आता, महाराष्ट्र शासन वरील अधिसूचनेद्वारे प्रसिद्ध करण्यात आलेल्या प्रारूप धोरणाबाबत प्राप्त झालेल्या आक्षेप किंवा सूचनांचा विचार करून भूमिसंपादन पुनर्वसन व पुनर्स्थापना करताना वाजवी भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३ मधील कलम १०८ नुसार खालीलप्रमाणे धोरण प्रसिद्ध करत आहे :-

भाग १.—जमिनीचे मूल्यांकन.—

(१) संपादित होणाऱ्या जमिनीचे बाजार मूल्य महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम (१९५८ चा ५९) आणि महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे रास्त

(२) ग्रामीण भागात जमिनीच्या बाजार मूल्याला १.२० या गुणकाने तर शहरी भागात १.१० या गुणकाने गुणणे आवश्यक आहे (हा गुणक शासनाने मंजूर केलेल्या गुणकापेक्षा किमान १०% जास्त असणे आवश्यक आहे.)

(३) ग्रामीण भागात संपादित करावयाच्या जमिनीची नुकसानभरपाई (बाजार मूल्य \times १.२० + जमिनीशी जोडलेल्या मत्तेचे किंवा इमारतीचे मूल्य) + (१००% दिलासा रक्कम) = जमिनीच्या नुकसान भरपाई किंमत.

(४) शहरी भागात संपादित करावयाच्या जमिनीची नुकसानभरपाई (बाजार मूल्य \times १.१०) + जमिनीशी जोडलेल्या मत्ते किंवा इमारतीचे मूल्य) + (१००% दिलासा रक्कम) = जमिनीची नुकसान भरपाईची किंमत.

(५) जर शहरीकरणासाठी जमीन संपादित केली असेल तर, २०% विकसित जमीन राखून ठेवण्यात येईल आणि ती जमीन मालकाला संपादनाचा खर्च आणि विकसनाचा खर्च एवढ्या किंमतीत देऊ करण्यात येईल. संपादनाचा खर्च आणि एकूण जमिनीच्या विकासाचा खर्च वसूल करून पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठी आवश्यक असलेली जमीन वगळून निव्वळ जमीन म्हणजेच २०% जमीन राखीव ठेवण्यात येईल आणि देऊ करण्यात येईल. पायाभूत सुविधांसाठी आवश्यक असलेली जमीन आणि अशा सुविधांचा खर्च सार्वजनिक बांधकाम विभाग किंवा जलसंपदा विभाग किंवा ग्रामीण विकास विभाग किंवा महानगरपालिका किंवा शहर आणि औद्योगिक विकास महामंडळ (सिडको) किंवा मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास प्राधिकरण (एमएमआरडीए) किंवा औद्योगिक विकास महामंडळ (एमआयडीसी) या विभागांनी / संस्थानी विहित केलेल्या प्रमाणकानुसार निश्चित करण्यात येईल. नियत वाटप करावयाच्या जमिनीची परिगणना करताना पायाभूत सुविधांसाठी प्रत्यक्षात आवश्यक असलेले क्षेत्र विचारात घेतले जाईल.

जमीन मालकासाठी राखीव ठेवावयाची किंवा त्याला देऊ करावयाची निव्वळ जमीन पुढील प्रमाणे असेल :—

पायाभूत सुविधांसाठी आवश्यक असलेली एकूण जमिनीच्या २०% जमीन सार्वजनिक बांधकाम विभाग किंवा जलसंपदा विभाग किंवा ग्रामीण विकास विभाग किंवा महानगरपालिका किंवा महाराष्ट्र शहर आणि औद्योगिक विकास महामंडळ (सिडको) किंवा मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास प्राधिकरण (एमएमआरडीए) किंवा औद्योगिक विकास महामंडळ (एमआयडीसी) संस्था / विभाग यांनी विहित केलेल्या प्रमाणकानुसार निश्चित होईल. एकूण २०% विकसित जमिनीसाठीचा संपादनाचा खर्च - भूमिसंपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना यामध्ये योग्य नुकसानभरपाई आणि पारदर्शकता हक्क अधिनियम, २०१३ अन्वये आणि विकासाचा खर्च सार्वजनिक बांधकाम विभाग किंवा जलसंपदा विभाग किंवा ग्रामीण विकास विभाग किंवा महानगरपालिका किंवा शहर आणि औद्योगिक विकास महामंडळ (सिडको) किंवा मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास प्राधिकरण (एमएमआरडीए) किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (एमआयडीसी) या विभागांनी / संस्थानी विहित केलेल्या प्रमाणकानुसार असेल.

स्पष्टीकरण.—शहर आणि औद्योगिक विकास महामंडळ (सिडको) यांच्या प्रमाणकानुसार पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठी ३०% क्षेत्र आवश्यक असते, त्यामुळे जमीन मालकासाठी राखीव ठेवलेली किंवा त्याला देऊ केलेली निव्वळ जमीन पुढील प्रमाणे असेल :—

एकूण जमिनीच्या २०% - पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठी आवश्यक असलेले ७% क्षेत्र = संपादित केलेल्या जमिनीच्या १४% - (एकूण २०% जमिनीसाठी शहर आणि औद्योगिक विकास महामंडळ (सिडको) यांच्या प्रमाणकानुसार वसूल केलेला भूसंपादन खर्च आणि विकसन खर्च)

स्थलांतरित व्यक्तीला किंवा त्याच्या कुटुंबीयांना प्रत्यक्ष जमीन देण्याऐवजी संपादन मंडळ निव्वळ विकसन झालेल्या जमिनीएवढे मूल्य पैशाच्या रुपात देखील देऊ शकेल.

भाग २ — पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना अंतर्गत घटक

(१) जर ग्रामीण भागात घर गमावले तर इंदिरा आवास योजनेच्या निकषानुसार बांधलेले घर किंवा त्याऐवजी रु. १,६५,००० देणे आवश्यक आहे.

स्पष्टीकरण — इंदिरा आवास योजनेनुसार २५ चौ. मीटर घर दिले जाईल. कमी प्रमाणातील निकष लक्षात घेता, बांधकामाचा किमान खर्च रु. ६००/- प्रति. चौ. फुट असेल त्यामुळे जमीन विकासाचा खर्च वगळून एकूण खर्च रु. १,६१,४००/- असेल.

(२) जर शहरी भागात घर गमावले तर सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या निकषानुसार ५० चौ. मीटर जोते क्षेत्र असलेले घर किंवा घराऐवजी रु. ५.५ लाख देणे आवश्यक आहे.

- (३) ज्या कुटुंबात रोजगारासाठी पात्र उमेदवार असेल अशा प्रत्येक बाधित कुटुंबांला ५ लाख रुपये एकदाच दिले जातील.
- (४) बाधित स्थलांतरीत कुटुंबाला दरमहा रु. ३०००/-निर्वाह भत्ता स्थलांतराच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या कालावधीसाठी दिला जाईल. अनुसूचित जाती आणि अनुसूचित जमातीच्या अशा कुटुंबांना अतिरिक्त रु. ५०,०००/- दिले जातील.
- (५) प्रत्येक बाधित स्थलांतरीत कुटुंबाला रु. ५०,०००/- वाहतूक खर्च दिला जाईल.
- (६) ज्या कुटुंबाकडे जनावरांचा गोठा किंवा छोटे दुकान होते. अशा कुटुंबाला एकदाच रु. २५,०००/- आर्थिक मदत दिली जाईल.
- (७) कारागीर, छोटे व्यापारी यांना एकदाच रु. ५०,०००/- अनुदान दिले जाईल.
- (८) घर बदलल्यानंतर एकदाच रु. ५०,०००/- पुनर्स्थापना भत्ता दिला जाईल.
- (९) पुनर्वसन झालेल्या व्यक्तीच्या केवळ पहिल्या व्यवहारासाठी मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी शुल्क हे संबंधित संपादन संस्थेकडूनच भरले जाईल.

(१०) संबंधित संपादन संस्था, पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना क्षेत्रात पायाभूत सुविधा पुरवील त्यामध्ये रस्ते, मल: निस्सारण व्यवस्था, पंचायत घर, टपाल कार्यालय, समाज मंदिर आणि इतर सुविधा ज्यांचा समावेश असेल कि, ज्याचा भूसंपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना योग्य नुकसान भरपाई आणि पारदर्शकता हक्क अधिनियम, २०१३ च्या अनुसूची ३ मध्ये करण्यात आला आहे. तथापि, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, पुनर्वसन विभाग, किंवा जलसंपदा विभाग, किंवा ग्रामीण विकास विभाग, नगर विकास मंत्रालय किंवा महानगरपालिका किंवा शहर आणि औद्योगिक विकास महामंडळ (सिडको) किंवा मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास प्राधिकरण (एमएमआरडीए) किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (एमआयडीसी) विभागांच्या/संस्थांच्या प्रमाणकानुसार प्रत्येक कुटुंबाला अशा प्रकारच्या सुविधा निर्माण करण्यासाठी लागणारा खर्च लक्षात घेऊन संबंधित संपादन संस्था अशा सुविधा ऐवजी त्यांचा मोबदला आर्थिकस्वरूपात देऊ शकेल अशा प्रकरणांत, संबंधित संपादन संस्थेने सदर अधिनियमाच्या तिसऱ्या अनुसूची खाली देण्यात येणाऱ्या सर्व सुविधांसाठी प्रति कुटुंब १०% एवढी अतिरिक्त रक्कम देणे आवश्यक आहे.

(११) जर त्यावर्षी महागाईचा निर्देशांक ५% पेक्षा कमी नसेल तर प्रत्येक वर्षात १ जानेवारी रोजी वर नमूद केल्याप्रमाणे निश्चित केलेल्या आर्थिकमूल्यात ५% वाढ होणे आवश्यक राहील.

(१२) बाधीत व्यक्तीने लेखी स्वरूपात संमती दिली तर वर उल्लेख केलेले पॅकेज अनुज्ञेय होईल.

(टीप — वर उल्लेख केलेली स्पष्टीकरणे म्हणजे केवळ पुष्टी देणारी माहिती आहेत आणि ती शहर आणि औद्योगिक विकास महामंडळ (सिडको) यांच्या कार्यपद्धतीवर आधारित आहेत त्यांचा मार्गदर्शक तत्वांचा भाग म्हणून समावेश करण्यात येणार नाही.)

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

सु. कि. गावडे,

शासनाचे उपसचिव.