



सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग दोन

वर्ष १२, अंक ५१]

गुरुवार, जुलै ९, २०२६/आषाढ १८, शके १९४८

[पृष्ठे ७, किंमत : रुपये १२.००

असाधारण क्रमांक ८७

प्राधिकृत प्रकाशन

जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरण

विशेष आर्थिक क्षेत्र

अधिसूचना

का.आ.१८९८५ (अ), दिनांक ०८/०६/२०२६.- जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरण प्रमुख बंदर प्राधिकरण (दर, शुल्क व अटी निश्चित करणे आणि अंमलबजावणी) विनियम, २०२१ चे नियम ६(२) सह पठित प्रमुख बंदर प्राधिकरण अधिनियम, २०२१ च्या कलम २७ अंतर्गत प्रदान केलेल्या अधिकारांचा वापर करीत जेएनपीए जवळ विशेष आर्थिक क्षेत्र (SEZ) विकसित करण्यासाठी ६० वर्षासाठी भाडेत्त्वावर १६२ हेक्टर जमिनीच्या वाटपासाठी खालील दर अधिसूचित करते. दिनांक ११/०८/२०१४ रोजीची अधिसूचना क्रमांक का.आ.२०४७ (अ) द्वारे अधिसूचित केल्याप्रमाणे.

क. जेएनपीए सेझ (विशेष आर्थिक क्षेत्र) च्या भूखंडासाठी भाडेपट्टा

जेएनपीए सेझ (विशेष आर्थिक क्षेत्र) च्या भूखंडासाठी भाडेपट्टा	आधारभूत दर – प्रति वर्ष प्रति चौ. मीटर रु.६९२.४१/-
--	--

वरील आधारभूत दर खालील गोष्टींच्या अधीन असतील :

- भूमि व्यवस्थापन, २०१९ (सुधारित) च्या धोरण मार्गदर्शक तत्वांनुसार भाडेपट्ट्यामध्ये प्रति वर्ष २% वार्षिक वाढ.
- याव्यतिरिक्त भूखंड वाटप / भाडेपट्टे देताना प्राधिकरण भूमि व्यवस्थापन धोरण मार्गदर्शक तत्त्वे (पीजीएलएम) २०१४ (सुधारित) आणि केंद्र सरकारने वेळोवेळी जारी केलेल्या इतर मार्गदर्शक तत्त्वांचा विचार करून राखीव किंमत निश्चित करेल.
- वरील दर ५ वर्षासाठी वैध असतील, तथापि ते प्रमुख बंदर प्राधिकरण (दर, शुल्क व अटी निश्चित करणे आणि अंमलबजावणी) नियम, २०२१ च्या नियम ९ नुसार पुनरावलोकन आणि पुनरावृत्तीच्या अधीन असतील.

४. वरील दरमाण केवळ किमान दर दर्शवितात ज्याच्या खाली प्राधिकरणाद्वारे भूखंडाचे वाटप केले जाऊ शकत नाही आणि ते सेज क्षेत्रामध्ये जेएनपीए द्वारे ज्या दराने जमिनीचे वाटप अनिवार्यपणे केले जावे ते दर्शवत नाही. जेएनपीए पीजीएलएम २०१४ (सुधारित) आणि केंद्र सरकारकडून वेळोवेळी अधिसूचित केल्या जाणाऱ्या इतर मार्गदर्शक तत्वांनुसार भूखंड वाटपाच्या संदर्भात नमूद केल्यानुसार निविदा - कम - लिलाव पद्धतीचा अवलंब करेल.

५. जेएनपीए ५% ते २०% च्या दरम्यान जमिनीच्या / भूखंडांच्या स्थानावर आधारित मूळ (आधारभूत) दरावर प्राधान्य स्थान शुल्क देखील आकारेल.

श्रेणी	तपशील	वर्णन
१	१८ मीटर रुंद प्रवेश मार्ग/ मार्गाच्या समोर असलेला अंतर्गत भूखंड	आधारभूत दर
२	१८ मीटर रुंद प्रवेश मार्ग/ मार्गाच्या समोर असलेला कॉर्नर भूखंड	आधारभूत दरावर ५% प्रीमियम
३क	तिन्ही दिशेला १८ मीटर रुंद प्रवेश मार्ग असलेला कॉर्नर भूखंड	आधारभूत दरावर १०% प्रीमियम
३ख	२४ मीटर किंवा त्याहून अधिक रुंदीच्या प्रवेश मार्गासह अंतर्गत भूखंड	आधारभूत दरावर १०% प्रीमियम
४क	२४ मीटर किंवा त्याहून अधिक रुंदीचा एक प्रवेश मार्ग व १८ मीटर किंवा त्याहून अधिक रुंदीचा दुसरा/तीसरा प्रवेश मार्ग असलेला कॉर्नर भूखंड	आधारभूत दरावर १५% प्रीमियम
४ख	२४ मीटर किंवा त्याहून अधिक रुंदीच्या प्रवेश मार्गासह अंतर्गत भूखंड.	आधारभूत दरावर १५% प्रीमियम
५	तिन्ही दिशेला २४ मीटर रुंद मार्ग असलेला कॉर्नर भूखंड	आधारभूत दरावर २०% प्रीमियम

ख. जेएनपीए वि. आ. क्षेत्र मधील युनिट्स / भूखंडांसाठी आकारण्यात येणारे शुल्क

अ. क्र.	तपशील	दर
१	विकसित औद्योगिक भूखंड (*)	₹५७.७० प्रति चौ.मी./महिना
२	विकसित व्यावसायिक भूखंड (*)	₹६९.२४ प्रति चौ.मी./महिना
३	लीव्ह अँड लायसन्स तत्वावरील सहाय्यक उपक्रमांसाठी औद्योगिक भूखंड (*)	₹५७.७० प्रति चौ.मी./महिना
४	लीव्ह अँड लायसन्स तत्वावरील सहाय्यक उपक्रमांसाठी व्यावसायिक भूखंड (*)	₹६९.२४ प्रति चौ.मी./महिना
५	बांधकाम केलेली जागा (Built-up Space) (*)	₹४३५.९४ प्रति चौ.मी./महिना
६	पाणी वापर शुल्क (*)	₹४१.०० प्रति घनमीटर/महिना
७	सेवा शुल्क (*)	₹६.०० प्रति चौ.मी./महिना
८	जाहिरात शुल्क (*)	परिशिष्ट - I नुसार
९	राईट-ऑफ-वे (RoW) शुल्क	परिशिष्ट - II नुसार
१०	बांधकाम केलेल्या जागेसाठी कॉमन एरिया मेंटेनन्स (CAM) शुल्क	₹३०.०० प्रति चौ.मी./महिना
११	विलंबित देयकांवरील दंडात्मक व्याज	१५%
१२	गहाण (Mortgage), जमिनीच्या वापरामधील बदल (Change of Land Use) अथवा सुधारित LOI साठी शुल्क	प्रति प्रकरण ₹२०,००० + लागू जीएसटी
१३	विविध शासकीय प्राधिकरणांकडून मागविण्यात येणाऱ्या स्पष्टीकरणासाठी लियन पुष्टीकरण (Lien Confirmation) / ना-हरकत प्रमाणपत्र (NOC) शुल्क	प्रति प्रकरण ₹२,००० + लागू जीएसटी

टीप

- (१) (*) चिन्हांकित शुल्कांवर दरवर्षी २% **वार्षिक वाढ** लागू राहिल.
- (२) वरील सर्व दर हे केंद्र शासन, सक्षम प्राधिकरण किंवा इतर वैधानिक संस्थांकडून वेळोवेळी जारी करण्यात येणाऱ्या लागू नियम, मार्गदर्शक तत्त्वे व अधिसूचनांच्या अधीन राहतील.
- (३) जेएनपीए विशेष आर्थिक क्षेत्रास पाणीपुरवठा करणाऱ्या संस्थांकडून पाणीदरात वाढ झाल्यास, त्या प्रमाणात पाणी वापर शुल्कातही वाढ लागू करण्यात येईल.

जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरणाकरिता,

गौरव दयाळ,
अध्यक्ष, जेएनपीए,
अधिकृत स्वाक्षरीकर्ता,
जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरण.

जवाहरलाल नेहरू पत्तन प्राधिकरण

विशेष आर्थिक क्षेत्र

अधिसूचना

सां.आ. १८९८५ (ई)-दिनांक ०८/०६/२०२६.- जबकि, जवाहरलाल नेहरू पत्तन प्राधिकरण महा पत्तन प्राधिकरण (दरों, शुल्कों तथा शर्तों के पैमानों का निर्धारण और कार्यान्वयन) नियम, २०२१ के नियम ६(२) के साथ पठित महा पत्तन प्राधिकरण अधिनियम, २०२१ की धारा २७ के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, इसके द्वारा जेएनपीए परिसर में स्थित विशेष आर्थिक क्षेत्र (एसईजेड) के लिए दरों के निम्नलिखित पैमाने को अधिसूचित करता है, जैसा कि दिनांक ११ अगस्त २०१४ की अधिसूचना संख्या सां.आ.२०४७ (ई) के माध्यम से अधिसूचित किया गया है।

क. एसओआर के अनुसार जेएनपीए विशेष आर्थिक क्षेत्र (एसईजेड) भूमि के लिए पट्टा किराया

जेएनपीए एसईजेड भूमि के लिए पट्टा किराया	बेस रेट -प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष ६९२.४१ रुपये
---	--

उपर्युक्त आधार दर (बेस रेट) निम्नलिखित के अधीन होगा :-

- भूमि प्रबंधन, २०१९ के नीतिगत दिशानिर्देशों (यथा संशोधित) के प्रावधानों के अनुसार पट्टा किराया के लिए प्रति वर्ष वार्षिक वृद्धि २% होगी।
- इसके अलावा, अग्रिम आधार पर भूमि का आवंटन/पट्टा करते समय, प्राधिकरण पीजीएलएम, २०१४ (यथा संशोधित) के प्रावधानों और केंद्र सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए अन्य दिशानिर्देशों पर विचार करते हुए आरक्षित मूल्य निर्धारित करेगा।
- उपर्युक्त दरें ५ साल के लिए वैध होंगी, हालांकि यह महा पत्तन प्राधिकरण (दरों, शुल्कों और शर्तों के पैमाने का निर्धारण और कार्यान्वयन) नियम, २०२१ के नियम ९ के संदर्भ में समीक्षा और संशोधन के अधीन होंगी।
- दरों का उपर्युक्त पैमाना केवल दरों के न्यूनतम पैमाने को दर्शाता है जिससे कम दर पर प्राधिकरण द्वारा भूमि आवंटित नहीं की जा सकती है और यह उस दर का प्रतिनिधित्व नहीं करता है जिस पर एसईजेड क्षेत्र में जेएनपीए द्वारा अनिवार्य रूप से भूमि आवंटित की जानी चाहिए। जेएनपीए पीजीएलएम २०१४ (यथा संशोधित) के प्रावधानों और भूमि के आवंटन के संबंध में समय-समय पर केन्द्र सरकार द्वारा अधिसूचित किए जाने वाले अन्य दिशा-निर्देशों के तहत निर्धारित निविदा-सह-नीलामी पद्धति अपनाएगा।
- प्राधिकरण, जेएनपीए भूमि/भूखंडों के लोकेशन के आधार पर बेस रेट पर ५% से २०% तक अधिमाम्य स्थान शुल्क (प्रेफरेंशियल लोकेशन चार्ज) भी लेगा।

वर्ग	भूखंड विवरण	दर विवरण
१	१८ मीटर चौड़ी सड़क से पहुंच वाला /के सामने वाला आंतरिक भूखंड	आधार दर
२	१८ मीटर चौड़ी दो सड़कों से पहुंच वाला /के सामने वाला कॉर्नर प्लॉट	बेस रेट पर ५% प्रीमियम
३क	कॉर्नर का भूखंड जिसके तीन तरफ से १८ मीटर चौड़ी सड़क हो	बेस रेट पर १०% प्रीमियम
३ख	२४ मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क से पहुंच वाला आंतरिक भूखंड	बेस रेट पर १०% प्रीमियम
४क	कॉर्नर प्लॉट जिसके एक तरफ २४ मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क और दूसरी / तीसरी तरफ १८ मीटर या उससे अधिक सड़क हो	बेस रेट पर १५% प्रीमियम
४बख	आंतरिक भूखंड जिसके दोनों तरफ आने-जाने के लिए २४ मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क हो	बेस रेट पर १५% प्रीमियम
५	कॉर्नर प्लॉट जिसके तीनों तरफ आने-जाने के लिए २४ मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क हो	बेस रेट पर २०% प्रीमियम

ख. जेएनपीए एसईजेड में इकाइयों/भूखंडों के लिए प्रभार

क्र. सं.	विवरण	दर
१	विकसित औद्योगिक भूमि (*)	₹५७.७०/वर्ग मीटर/माह
२	विकसित वाणिज्यिक भूमि (*)	₹६९.२४/वर्गमीटर/माह
३	लीव और लाइसेंस के आधार पर सहायक गतिविधियां (औद्योगिक भूमि) (*)	₹५७.७०/वर्ग मीटर/माह
४	लीव और लाइसेंस के आधार पर सहायक गतिविधियां (वाणिज्यिक भूमि) (*)	₹६९.२४/वर्गमीटर/माह
५	बिल्ट-अप स्पेस (*)	₹४३५.९४/वर्गमीटर/माह
६	जल प्रभार (*)	₹४१.००/घनमीटर/माह
७	सेवा शुल्क (*)	₹६.००/वर्ग मीटर/माह
८	विज्ञापन शुल्क (*)	अनुलग्नक I के अनुसार
९	राइट-ऑफ-वे (आरओडब्ल्यू) शुल्क	अनुलग्नक II के अनुसार
१०	बिल्ट-अप स्पेस के लिए कॉमन एरिया मेंटेनेंस (सीएएम)	₹३०.००/वर्गमीटर/माह
११	विलंबित भुगतान के लिए दंडात्मक ब्याज	१५%
१२	बंधक/भूमि के उपयोग में परिवर्तन/संशोधित एलओआई के लिए शुल्क	₹२०,००० प्रति भूखंड + जीएसटी (यदि लागू हो)
१३	विभिन्न सरकारी प्राधिकारियों द्वारा स्पष्टीकरण के लिए लीन कन्फर्मेशन और एनओसी मांगी गई	₹२,००० प्रति भूखंड + जीएसटी (यदि लागू हो)

नोट:

१. इकाई दर के लिए प्रति वर्ष २% की वार्षिक वृद्धि लागू है (*) ।

२. इसके अलावा, उपरोक्त दर केंद्र सरकार/प्राधिकरण/अन्य सांविधिक निकाय आदि द्वारा समय-समय पर जारी किए गए लागू दिशा-निर्देशों/विनियमों के प्रावधानों के अधीन होगी ।

३. जेएनपीए एसईजेड को पानी की आपूर्ति करने वाली एजेंसियों द्वारा दर में वृद्धि के मामले में दर में आनुपातिक वृद्धि लागू होगी ।

जवाहरलाल नेहरू पत्तन प्राधिकरण के लिए,

गौरव दयाल,

अध्यक्ष, जेएनपीए,

प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, जवाहरलाल नेहरू पत्तन प्राधिकरण.

**JAWAHARLAL NEHRU PORT AUTHORITY
SPECIAL ECONOMIC ZONE**

NOTIFICATION

S.O. 18985 (E)-dated 08/06/2026.—WHEREAS, Jawaharlal Nehru Port Authority in exercise of the powers conferred under section 27 of the Major Port Authorities Act, 2021 read with rule 6(2) of the Major Port Authorities (Fixation and Implementation of Scale of Rates, Fees and Conditions) Rules, 2021 hereby notifies the following scale of rates for Special Economic Zone (SEZ) near JNPA as notified *vide* Notification No. S.O. 2047 (E), dated 11th August 2014.

A. LEASE RENTAL FOR JNPA SEZ LAND AS PER SOR

LEASE RENTAL FOR JNPA SEZ LAND	Base Rate – Rs. 692.41 / Sq. Mtr. per annum
--------------------------------	---

The above base rate shall be subject to the following: —

1. Annual escalation of 2% per annum for lease rental as per the provisions of Policy Guidelines of Land Management 2019 (as amended).
2. Further while allotment / lease of land on upfront basis the authority shall fix the reserve price considering the provisions of the PGLM 2014 (as amended) and other guidelines issued by Central Government from time to time.
3. The above rates shall be valid for 5 years, however the same shall be subject to review and revision in terms of Rule 9 of the Major Port Authorities (Fixation and Implementation of Scale of Rates, Fees and Conditions) Rules, 2021.
4. The above scale of rates only represents the minimum scale of rates below which land cannot be allotted by the Authority and it does not represent the rate at which the land should mandatorily be allotted by JNPA in the SEZ area. JNPA shall be adopting tender-cum-auction methodology as stipulated under the provisions of the PGLM 2014 (as amended) and other guidelines as may be notified by the Central Government from time to time with respect to Allotment of Land.
5. The authority, JNPA shall also be charging preferential location charges on the base rate based on the location of the land / plots ranging between 5% to 20%.

Category	Particular	Description
1	Internal Plot having access/facing 18 mtrs. wide road	Base Rate
2	Corner Plot with access/facing two 18 mtrs. wide roads	5% Premium on Base Rate
3a	Corner Plot with access from 18 mtrs. road on three sides	10% Premium on Base Rate
3b	Internal Plot with access from 24 mtrs. and above road width	10% Premium on Base Rate
4a	Corner Plot with one access from 24 mtrs. and above road width and second/third access from 18 m. wide road and above	15% Premium on Base Rate
4b	Internal Plot with access on two sides from 24 mtrs. road and above width	15% Premium on Base Rate
5	Corner Plot with access from 24 mtrs. and above wide road on three sides	20% Premium on Base Rate

B. CHARGES FOR UNITS / PLOTS IN JNPA SEZ

Sr. No.	Description	Rate
1	Developed Industrial Land (*)	₹57.70/sq.m./month
2	Developed Commercial Land (*)	₹69.24/sq.m./month
3	Supporting Activities on Leave and License Basis (Industrial Land) (*)	₹57.70/sq.m./month
4	Supporting Activities on Leave and License Basis (Commercial Land) (*)	₹69.24/sq.m./month
5	Built-up Space (*)	₹435.94/sq.m./month
6	Water charges (*)	₹41.00/cu.m./month
7	Service Charges (*)	₹6.00/sq.m./month
8	Advertisement Charges (*)	As per Annexure I
9	Right-of-Way (RoW) Charges	As per Annexure II
10	Common Area Maintenance (CAM) for Built-up Space	₹30.00/sq.m./month
11	Penal Interest for Delayed Payment	15%
12	Fees for Mortgage/ Change of Use of land / Revised LOI.	₹20,000 per instance + GST (if applicable)
13	Lien Confirmation, NOC for clarification sought by various Government authorities.	₹2,000 per instance + GST (if applicable)

NOTE :

1. Annual escalation of 2% per annum for unit rate is applicable for (*) .
2. Further the above rate shall be subject to provisions of applicable guidelines / regulations as issued by Central Government / Authority / Other Statutory Body etc. from time to time.
3. In case of increase in rate by the agencies supplying water to JNPA SEZ the proportionate increase in the rate will be applicable.

For Jawaharlal Nehru Port Authority,

GAURAV DAYAL,
Chairman JNPA,
Authorized Signatory,
Jawaharlal Nehru Port Authority.