JAWAHARLAL NEHRU PORT AUTHORITY
(Port Planning and Development Department)
Administration Building, Sheva, Uran, Raigad – 400 707, Maharashtra
Tel: +91 22 27244022, website: www.jnport.gov.in

NOTICE

Modifications to the sanctioned Development Control and Promotion Regulations for SEZ area of Jawaharlal Nehru Port Authority in accordance with Section 37(1) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966.

Whereas, the Government of Maharashtra in exercise of the powers conferred under sub-section (1) of the section 40 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah.XXXVII of 1966) (hereinafter referred to as "the said Act") declared vide Notification No.TPS-1717/612/CR-219/17/UD-12 dated 20th December, 2017 (hereinafter referred to as "the said Notification"), Jawaharlal Nehru Port Trust (now, Jawaharlal Nehru Port Authority (JNPA) under Major Port Authority Act, 2021, under Ministry of Ports, Shipping & Waterways (MoPSW), Government of India) as Special Planning Authority (hereinafter referred to as " the SPA") for SEZ area belonging to Jawaharlal Nehru Port Authority admeasuring 277.38 Hectares;

And whereas, Jawaharlal Nehru Port Authority vide notification no. JNPT/SEZ/DDP/2020/1308, dated November 25th, 2020 had published Development Proposal and Development Control and Promotion Regulations for SEZ area of JNPA as a SPA, and after following the procedure of inviting objections and /or suggestions, hearing the same were submitted to the Government of Maharashtra by letter dated 17th March 2021;

And whereas, in exercise of the powers conferred by sub-section (3) of section 115 of the said Act vide notification no. JNPT/SEZ/Sec115(3)/TPV-3/4255, dated September 21st, 2021, the Government of Maharashtra has approved the Development Proposal and Development Control and Promotion Regulations for SEZ area of JNPA as a SPA;

And whereas, the JNPA Borad in its 26th meeting, vide its Resolution No. JNPA / 460/27.01.2026 dated 27th January 2026 has approved the proposed draft modifications to the sanctioned Development Control and Promotion Regulations of SEZ area and authorized the Chairman, Jawaharlal Nehru Port Authority to publish the same for inviting suggestion and/or objection from the public;

Now, therefore, in exercise of the powers under section 37 (1) of the said act, this notice is hereby published inviting objections and/or suggestions from public within a period of 30 days from the date of publication of this notice in the official gazette.

The draft modification is available for public inspection at the following offices of Jawaharlal Nehru Port Authority, during office hours on all working days.

a) Jawaharlal Nehru Port Authority, 15th floor, Express Towers, near Air India Building, Ramnath Goenka Marg, Nariman Point, Mumbai 400 021.

b) Jawaharlal Nehru Port Authority, Administration Building, Sheva, Navi Mumbai 400707

The above document is also available for download on the website of Jawaharlal Nehru Port Authority: www.jnport.gov.in.

Any objection and/or suggestion with respect to the draft modification to Development Control and Promotion Regulations may be sent in writing to the Chief General Manager, Port Planning and Development Department, Jawaharlal Nehru Port Authority, Administration Building, Sheva, Navi Mumbai 400707, or by email to cmppd@jnport.gov.in within period specified above.

Place: Navi Mumbai
Date: 31 March 2026

Chairman,
Jawaharlal Nehru Port Authority

Draft modification to the sanctioned DCPR for JNPA SEZ

Regulation No.19.1

Table 8 - Permissible FSI (page - 30)

Sr.No.	Existing JNPA SEZ DCPR					Proposed Modification				
	Sr. No.	**Land Uses**	**Base FSI**	**Premium FSI**	**Max. Permissible FSI**	**Sr. No.**	**Land Uses**	**Base FSI**	**Premium FSI**	**Max. Permissible FSI**
	Processing					**Processing**				
1	1	Industrial (All permissible industrial uses including Chemical, Flatted Factories and Service Industry)	1.2	0.3	1.5	1	Industrial (All permissible industrial uses including Chemical, Flatted Factories and Service Industry)	1.2	**1.8**	**3.0**
	2	Storage, FTWZ, Warehousing, Data Centers	1.2	0.3	1.5	2	Storage, FTWZ, Warehousing, Data Centers	1.2	**1.8**	**3.0**
	3	Information Technology, ITES, Biotechnology, Nanotechnology	1.5	1.5	3.0	3	Information Technology, ITES, Biotechnology, Nanotechnology	1.5	1.5	3.0
	4	Amenity	1.2	0.3	1.5	4	Amenity	1.2	**1.8**	**3.0**
	5	Commercial	1.2	0.3	1.5	5	Commercial	1.2	**1.8**	**3.0**

Regulation No.19.4 (page -31)

Sr.No.	Existing JNPA SEZ DCPR	Proposed Modification
2	(Para -II) Provided that, the above additional FSI shall be granted subject to payment of additional premium as may be determined by JNPT from time to time. Provided further that all the other provisions of these Regulations including parking are complied with.	(Para- II) **Provided that, the above additional FSI shall be granted subject to payment of additional premium at the rate of 35% of the prevailing ASR.** Provided further that all the other provisions of these Regulations including parking are complied with.

जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरण

(पोर्ट नियोजन आणि विकास विभाग)
प्रशासकीय भवन, शेवा, उरण, रायगड – ४०० ७०७, महाराष्ट्र
दूरध्वनी: +91 22 67814157, संकेत स्थळ: www.jnport.gov.in

सूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३७(१) अन्वये जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरणाच्या विशेष आर्थिक क्षेत्राच्या मंजूर विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावली मध्ये सुधारणा.

ज्याअर्थी, महाराष्ट्र शासनाने, महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर रचना अधिनियम, १९६६ (महा.XXXVII ऑफ १९६६) (यापुढे 'उक्त अधिनियम' म्हणून संबोधले जाईल) च्या कलम ४० च्या उप-कलम (१) अन्वये प्रदान केलेल्या अधिकारांचा वापर करून, दिनांक २० डिसेंबर, २०१७ रोजीची अधिसूचना क्रमांक टीपीएस-१७१७/६१२/सीआर-२१९/१७/यूडी-१२ (यापुढे 'उक्त अधिसूचना' म्हणून संबोधले जाईल) अन्वये, जवाहरलाल नेहरू पोर्ट ट्रस्टला (आता, भारत सरकारच्या बंदरे, नौकानयन आणि जलमार्ग मंत्रालय (एमओपीएसडब्ल्यू) अंतर्गत, मेजर पोर्ट ऑथॉरिटी अधिनियम, २०२१ अन्वये जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरण (जनेपोप्रा) जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरणाच्या मालकीच्या विशेष आर्थिक क्षेत्रासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण (यापुढे 'वि नि प्रा' म्हणून संबोधले जाईल) म्हणून घोषित केले आहे, ज्याचे क्षेत्रफळ २७७.३८ हेक्टर आहे.

आणि ज्याअर्थी जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरणाने, अधिसूचना क्रमांक JNPT/SEZ/DDP/2020/1308, दिनांक २५ नोव्हेंबर २०२० अन्वये, जनेपोप्रा च्या वि.आ.क्षेत्रासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण (वि नि प्रा) म्हणून विकास प्रस्ताव आणि विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, हरकती आणि/किंवा सूचना मागवण्याच्या योग्य प्रक्रियेचे पालन करून प्रकाशित केले होते, ज्यावर सुनावणी होऊन ते दिनांक १७ मार्च २०२१ रोजीच्या पत्रान्वये महाराष्ट्र शासनाला सादर करण्यात आले;

आणि, ज्याअर्थी उक्त अधिनियमाच्या कलम 115 च्या उप-कलम (3) अन्वये प्रदान केलेल्या अधिकारांचा वापर करून, अधिसूचना क्रमांक JNPT/SEZ/Sec115(3)/TPV-3/4255, दिनांक २१ सप्टेंबर २०२१ अन्वये, महाराष्ट्र शासनाने जनेपोप्रा च्या वि.आ. क्षेत्रासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण ('वि नि प्रा') म्हणून विकास प्रस्ताव आणि विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली मंजूर केली आहे;

आणि, ज्याअर्थी जनेपोप्रा च्या संचालक मंडळाने आपल्या २६ व्या बैठकीत, ठराव क्रमांक जेएनपीए – ४६०/२७.०१.२०२६ दिनांक २७ जानेवारी २०२६ अन्वये, उक्त कायद्यांतर्गत तयार केलेल्या विशेष आर्थिक क्षेत्राच्या मंजूर विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीतील प्रस्तावित सुधारणांच्या मसुद्यास मंजुरी दिली आहे आणि जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरणाच्या अध्यक्षांना जनतेकडून सूचना आणि/ किंवा हरकती मागवण्यासाठी प्रस्ताव प्रसिद्ध करण्याचे अधिकार दिले आहेत.

आता, म्हणून, उक्त कायद्याच्या कलम ३७ (१) अन्वये अधिकारांचा वापर करून, ही सूचना शासकीय राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याच्या तारखेपासून ३० दिवसांच्या कालावधीत जनतेकडून हरकती आणि/किंवा सूचना मागविण्यासाठी याद्वारे प्रसिद्ध करण्यात येत आहे. सुधारणांचा मसुदा जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरणाच्या खालील कार्यालयांमध्ये, सर्व कामकाजाच्या दिवशी कार्यालयीन वेळेत, सामान्य जनतेला पाहणीसाठी उपलब्ध आहे.

अ) जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरण, १५ वा मजला, एक्सप्रेस टॉवर्स, एअर इंडिया बिल्डिंग जवळ, रामनाथ गोएंका मार्ग, नरिमन पॉईंट, मुंबई ४०० ०२१.

ब) जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरण, प्रशासकीय इमारत, शेवा, नवी मुंबई ४००७०७

वरील दस्तऐवज जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरणाच्या www.jnport.gov.in या संकेतस्थळावर डाउनलोड करण्यासाठी देखील उपलब्ध आहे.

विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीतील मसुदा सुधारणेबाबत कोणताही हरकत आणि/किंवा सूचना, ही सूचना शासकीय राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याच्या तारखेपासून ३० दिवसांच्या आत, लेखी स्वरूपात मुख्य महाव्यवस्थापक, पोर्ट नियोजन आणि विकास विभाग, जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरण, प्रशासकीय इमारत, शेवा, नवी मुंबई ४००७०७, यांना पत्राद्वारे किंवा cmppd@jnport.gov.in या ईमेलवर पाठवावी.

स्थळ: नवी मुंबई

दिनांक: ३१ मार्च २०२६

अध्यक्ष,

जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरण

जेएनपीए विशेष आर्थिक क्षेत्रासाठी मंजूर डीसीपीआरमधील सुधारित मसुदा										
नियम क्रमांक १९.१										
तक्ता ८ - अनुज्ञेय एफएसआय (पान - ३०)										
अनु क्रमांक	**विद्यमान जेएनपीए एसईझेड डीसीपीआर**					**प्रस्तावित सुधारणा**				
1	**अनु क्रमांक**	**जमीन वापर**	**मूळ मंजूर चटई क्षेत्र निर्देशांक**	**अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक**	**जास्तीत जास्त अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक**	**अनु क्रमांक**	**जमीन वापर**	**मूळ मंजूर चटई क्षेत्र निर्देशांक**	**अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक**	**जास्तीत जास्त अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक**
	प्रक्रिया करत आहे					प्रक्रिया करत आहे				
	1	औद्योगिक (रासायनिक, फ्लॅटेड फॅक्टरी आणि सेवा उद्योगासह सर्व अनुज्ञेय औद्योगिक उपयोग)	1.2	0.3	1.5	1	औद्योगिक (रासायनिक, फ्लॅटेड फॅक्टरी आणि सेवा उद्योगासह सर्व अनुज्ञेय औद्योगिक उपयोग)	1.2	1.8	3
	2	स्टोरेज, एफटीडब्ल्यूझेड, वेअरहाउसिंग, डेटा सेंटर्स	1.2	0.3	1.5	2	स्टोरेज, एफटीडब्ल्यूझेड, वेअरहाउसिंग, डेटा सेंटर्स	1.2	1.8	3
	3	माहिती तंत्रज्ञान, आयटीईएस, जैवतंत्रज्ञान, नॅनोटेक्नॉलॉजी	1.5	1.5	3	3	माहिती तंत्रज्ञान, आयटीईएस, जैवतंत्रज्ञान, नॅनोटेक्नॉलॉजी	1.5	1.5	3
	4	सुविधा	1.2	0.3	1.5	4	सुविधा	1.2	1.8	3
	5	व्यावसायिक	1.2	0.3	1.5	5	व्यावसायिक	1.2	1.8	3
नियम क्रमांक १९.४ (पान -३१)										
2	(परिच्छेद - II) परंतु, उपरोक्त अतिरिक्त एफएसआय हा जेएनपीटीद्वारे वेळोवेळी निर्धारित केल्यानुसार अतिरिक्त प्रीमियम भरण्याच्या अधीन राहून मंजूर केला जाईल. आणखी असे की, पार्किंगसह या नियमावलीतील इतर सर्व तरतुदींचे पालन केले जाईल.					(परिच्छेद- II) परंतु, प्रचलित एएसआरच्या ३५% दराने अतिरिक्त प्रीमियम भरण्याच्या अधीन राहून उपरोक्त अतिरिक्त एफएसआय मंजूर करण्यात येईल. आणखी असे की, पार्किंगसह या नियमावलीतील इतर सर्व तरतुदींचे पालन केले जाईल.				