



सत्यमेव जयते

# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

## असाधारण भाग दोन

वर्ष ८, अंक ५७]

मंगळवार, जुलै २६, २०२२/श्रावण ४, शके १९४४

[पृष्ठे ६, किंमत : रुपये १२.००

असाधारण क्रमांक १०९

प्राधिकृत प्रकाशन

जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरण

विशेष आर्थिक क्षेत्र

प्रशासन भवन, शेवा, रायगड, नवी मुंबई ४०० ७०७, महाराष्ट्र  
दूरभाष सं. + ९१ २२ २७२४४१९७, वेबसाइट : [www.jnport.gov.in/sez](http://www.jnport.gov.in/sez)

का. आ. १८९८५(अ) दिनांक २१ जुलै २०२२.—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 जेएनपीएजवळ विशेष आर्थिक क्षेत्र (SEZ) विकसित करण्यासाठी ६० वर्षांसाठी भाडेत्त्वावर १६२ हेक्टर जमिनीच्या वाटपासाठी खालील दर अधिसूचित करते. दिनांक ११ ऑगस्ट 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. ३२४/-
--	--

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 तत्वांचा विचार करून राखीव किंमत निश्चित करेल.
- वरील दर ३ वर्षांसाठी 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 तत्त्वानुसार 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 शुल्कदेखील 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 सेझमधील युनिट्स/प्लॉट्ससाठी पाणी शुल्क

पाणी शुल्क दर	रु. ३९,४७/- क्यू.मी.
---------------	----------------------

- युनिट दरामध्ये प्रति वर्ष २% वार्षिक वाढ लागू आहे.
- जेएनपीए सेझला पाणीपुरवठा करणाऱ्या एजन्सींनी दरात वाढ केल्यास दरात त्या प्रमाणानुसार वाढ लागू होईल.
- याव्यतिरिक्त, वरील दर हे केंद्र सरकार / प्राधिकरण / इतर वैधानिक संस्था इत्यादींनी वेळोवेळी जारी केलेल्या लागू मार्गदर्शक तत्त्वे / नियमांच्या तरतुदींच्या अधीन असतील.

जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरणसाठी,

**उन्मेश वाघ,**

अधिकृत सहीकर्ता,

जवाहरलाल नेहरू पोर्ट प्राधिकरण.

## जवाहरलाल नेहरू पत्तन प्राधिकरण

### विशेष आर्थिक क्षेत्र

प्रशासन भवन, शेवा, रायगड, नवी मुंबई 400 707, महाराष्ट्र  
दूरभाष सं. + 91 22 27244197, वेबसाइट : [www.jnport.gov.in/sez](http://www.jnport.gov.in/sez)

का.आ.18985(अ) दिनांक-21 जुलाई 2022.—जबकि जवाहरलाल नेहरू पत्तन प्राधिकरण महापत्तन प्राधिकरण (दरमानों, शुल्क और शर्तों निर्धारण एवं कार्यान्वयन) विनियम, 2021 के नियम 6(2) के साथ पठित महापत्तन प्राधिकरण अधिनियम, 2021 की धारा 27 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए इसके द्वारा जेएनपीए के नजदीक विशेष आर्थिक क्षेत्र (एसईजेड) के विकास के लिए 60 वर्षों के लिए पट्टा किराये के आधार पर 162 हेक्टेयर भूमि के आवंटन के लिए निम्नलिखित दरमानों को अधिसूचित करता है : यथा अधिसूचना संख्या का.आ.2047 (अ), दिनांक 11 अगस्त 2014 द्वारा अधिसूचित।

क. जेएनपीए सेज़ (विशेष आर्थिक क्षेत्र) की जमीन के लिए पट्टा किराया

जेएनपीए सेज़ (विशेष आर्थिक क्षेत्र) की जमीन के लिए पट्टा किराया	आधार दर – प्रति वर्ष प्रति वर्ग मीटर रु. 324/-
---	--

उपरोक्त आधार दर निम्नलिखित के अधीन होंगे :—

- 1 भूमि प्रबंधन, 2019 (संशोधित) के नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों के अनुसार पट्टा किराया में प्रति वर्ष 2% की वार्षिक वृद्धि।
- 2 इसके अलावा भूमि आबंटन/पट्टे पर अग्रिम आधार पर प्राधिकरण भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश (पीजीएलएम) 2014 (यथा संशोधित) के प्रावधानों और समय-समय पर केंद्र सरकार द्वारा जारी अन्य दिशानिर्देशों पर विचार करते हुए आरक्षित मूल्य तय करेगा।
- 3 उपरोक्त दरें 3 वर्षों के लिए वैध होंगी, हालांकि यह महा पत्तन प्राधिकरण (दरमानों, शुल्क और शर्तों का निर्धारण एवं कार्यान्वयन) नियम, 2021 के नियम 9 के अनुसार समीक्षा एवं संशोधन के अधीन होगी।
- 4 उपरोक्त दरमान केवल न्यूनतम दरमानों के लिए है जिसके नीचे प्राधिकरण द्वारा भूमि आबंटित नहीं की जा सकती है और इसका अर्थ यह नहीं कि इस दरमान पर एसईजेड क्षेत्र में जेएनपीए द्वारा भूमि अनिवार्य रूप से आवंटित की जानी चाहिए। जेएनपीए भूमि आबंटन के संबंध में समय-समय पर केंद्र सरकार द्वारा अधिसूचित पीजीएलएम 2014 (संशोधित) के प्रावधानों और अन्य दिशानिर्देशों के तहत निर्धारित निविदा-सह-नीलामी पद्धति को अपनाएगा।
- 5 जेएनपीए 5% से 20% के बीच भूमि / भूखंडों के स्थान के आधार पर मूल दर पर अधिमान्य स्थान शुल्क भी प्रभारित करेगा।

श्रेणी	ब्योरा	विवरण
1	18 मीटर चौड़ा पहुँच मार्ग / मार्ग के सामनेवाला आंतरिक प्लॉट	मूल दर
2	18 मीटर चौड़ा पहुँच मार्ग / मार्ग के सामनेवाला कॉर्नर प्लॉट	मूल दर पर 5% प्रीमियम
3क	कॉर्नर प्लॉट जिसके तीनों ओर 18 मीटर चौड़े मार्ग हो	मूल दर पर 10% प्रीमियम
3ख	24 मीटर और उससे अधिक चौड़ाई के पहुँच मार्ग के साथ आंतरिक भूखंड	मूल दर पर 10% प्रीमियम
4क	कॉर्नर प्लॉट जिसके लिए एक पहुँच मार्ग 24 मीटर या उससे अधिक चौड़ा हो और दूसरा/तीसरा पहुँच मार्ग 18 मीटर या उससे अधिक चौड़ा हो	मूल दर पर 15% प्रीमियम
4ख	आंतरिक प्लॉट जिसके दो तरफ 24 मीटर और उससे अधिक चौड़े पहुँच मार्ग हो	मूल दर पर 15% प्रीमियम
5	कॉर्नर प्लॉट जिसके तीनों ओर 24 मीटर या उससे अधिक चौड़े पहुँच मार्ग हो	मूल दर पर 20% प्रीमियम

ख. जेएनपीए सेज में इकाइयों / भूखंडों के लिए जल प्रभार

जल प्रभार दर	रु. ३९,४७/- क्यू.मी.
--------------	----------------------

1. यूनिट दर में प्रति वर्ष 2% की वार्षिक वृद्धि लागू है ।
2. जेएनपीए सेज को पानी की आपूर्ति करने वाली एजेंसियों द्वारा दर में वृद्धि के मामले में दर में आनुपातिक वृद्धि लागू होगी ।
3. इसके अलावा, उपरोक्त दर केंद्र सरकार / प्राधिकरण / अन्य वैधानिक निकाय आदि द्वारा समय-समय पर जारी किए गए लागू दिशानिर्देशों / विनियमों के प्रावधानों के अधीन होंगे।

जवाहरलाल नेहरू पत्तन प्राधिकरण के लिए,

**उन्मेश वाघ,**

अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता,  
जवाहरलाल नेहरू पत्तन प्राधिकरण।

**JAWAHARLAL NEHRU PORT AUTHORITY  
SPECIAL ECONOMIC ZONE**

Administration Building, Sheva, Raigad, Navi Mumbai 400 707, Maharashtra,  
Tel. : + 91 22 27244022, website : [www.inport.gov.in](http://www.inport.gov.in)

**NOTIFICATION**

S.O. 18985 (E)-dated 21st July 2022.—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 allotment of land admeasuring 162 hectares on lease rental basis for 60 years for development of 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**

<b>LEASE RENTAL FOR JNPA SEZ LAND</b>	<b>Base Rate – Rs. 324 /- Sq. Mtr. per annum</b>
---------------------------------------	--

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

- Annual escalation of 2 % per annum for lease rental as per the provisions of Policy Guidelines of Land Management 2019 (as amended).
- 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.
- The above rates shall be valid for 3 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.
- 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.
- 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	<b>Internal Plot having access/facing 18 mtrs wide road</b>	Base Rate
2	<b>Corner Plot with access/facing two 18 mtrs wide roads</b>	5% Premium on Base Rate
3a	<b>Corner Plot with access from 18 mtrs road on three sides</b>	10% Premium on Base Rate
3b	<b>Internal Plot with access from 24 mtrs and above road width</b>	10% Premium on Base Rate
4a	<b>Corner Plot with one access from 24 mtrs and above road width and second/third access from 18 m wide road and above</b>	15% Premium on Base Rate
4b	<b>Internal Plot with access on two sides from 24 mtrs road and above width</b>	15% Premium on Base Rate
5	<b>Corner Plot with access from 24 mtrs and above wide road on three sides</b>	20% Premium on Base Rate

## B. Water charges for units / plots in JNPA SEZ

<u>WATER CHARGES RATE</u>	<u>Rs. 39.47/ cu.m.</u>
---------------------------	-------------------------

1. Annual escalation of 2 % per annum for unit rate is applicable.
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,

UNMESH WAGH,  
Authorized Signatory,  
Jawaharlal Nehru Port Authority.