പതിനാറാം കേരളനിയമസഭ

രണ്ടാം സമ്മേളനം

നക്ഷത്രചിഹ്നമിടാത്ത ചോദ്യം നമ്പർ: 967 **14-10-2026-ൽ മറുപടിയ്ക്ക്**

കൊച്ചി മറൈൻ ഇക്കോ സിറ്റി പദ്ധതി

ചോദ്യം ഉന്നയിച്ച അംഗങ്ങൾ

ശ്രീ. പി. എ. മുഹമ്മദ് റിയാസ്

പ്രൊഫ. സി. രവീന്ദ്രനാഥ്

ശ്രീ. കെ. കെ. രാമചന്ദ്രൻ

ശ്രീ. ജി. സ്റ്റീഫൻ

മറുപടി നൽകിയ മന്ത്രി

ശ്രീ. മോൻസ് ജോസഫ്

(ജലവിഭവ - ഭവനനിർമ്മാണ വകുപ്പ് മന്ത്രി)

(എ) സംസ്ഥാന ഭവനിർമ്മാണ ബോർഡിന്റെ കൊച്ചി മറൈൻ ഇക്കോ സിറ്റി പദ്ധതിയിൽ നിന്ന് കേന്ദ്ര പൊതുമേഖലാ സ്ഥാപനമായ നാഷണൽ ബിൽഡിംഗ്സ് കൺസ്ട്രക്ഷൻ കോർപ്പറേഷൻ ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ് (എൻ.ബി.സി.സി.)-യെ ഒഴിവാക്കാൻ എടുത്ത തീരുമാനം റദ്ദാക്കിയിരുന്നോ; എങ്കിൽ റദ്ദാക്കിയതിന്റെ കാരണം വിശദമാക്കാമോ; റദ്ദാക്കിയിട്ടില്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ കാരണവും വിശദമാക്കാമോ;

മറുപടി: സംസ്ഥാന ഭവനനിർമ്മാണ ബോർഡിന്റെ കൊച്ചി മറൈൻ ഇക്കോ സിറ്റി പദ്ധതിയിൽ നിന്ന് നാഷണൽ ബിൽഡിംഗ്സ് കൺസ്ട്രക്ഷൻ കോർപ്പറേഷൻ ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡിനെ (എൻ.ബി.സി.സി.)-യെ ഒഴിവാക്കാൻ തീരുമാനം എടുത്തിട്ടില്ല.

(ബി) മുൻ സർക്കാരിന്റെ കാലത്ത് പ്രസ്തുത പദ്ധതിക്കായി ഒപ്പുവച്ച ധാരണാപത്രത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ എന്തെല്ലാമാണെന്ന് വിശദമാക്കാമോ;

മറുപടി: സംസ്ഥാന ഭവനനിർമ്മാണ ബോർഡ് കേന്ദ്ര പൊതുമേഖലാ സ്ഥാപനമായ എൻ.ബി.സി.സി. (ഇന്ത്യ) ലിമിറ്റഡുമായി (NBCC India Ltd.) 31.01.2024-ൽ ഒപ്പുവച്ച ധാരണാപത്രത്തിലെ (MOU) പ്രധാന വ്യവസ്ഥകൾ അനുബന്ധമായി ചേർക്കുന്നു.

(സി) പദ്ധതിയുടെ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനത്തിന് നാളിതുവരെ സ്വീകരിച്ച നടപടികൾ അറിയിക്കാമോ;

മറുപടി: കൊച്ചി മറൈൻ ഇക്കോ സിറ്റി പദ്ധതിയുടെ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നാളിതുവരെ സ്വീകരിച്ച പ്രധാന നടപടികൾ ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

പദ്ധതി നിർവ്വഹണത്തിനായി 31.01.2024-ൽ എൻ.ബി.സി.സി. (ഇന്ത്യ) ലിമിറ്റഡുമായി ധാരണാപത്രം ഒപ്പുവച്ചു. പദ്ധതി മേൽനോട്ടത്തിനായി ചീഫ് സെക്രട്ടറി അധ്യക്ഷനായി ഉന്നതാധികാര സമിതി (Empowered Committee) രൂപീകരിക്കുകയും, സമിതിയുടെ യോഗങ്ങൾ ചേർന്ന് പദ്ധതി മാസ്റ്റർ പ്ലാനിനും നിർമ്മാണ ഘട്ടങ്ങൾക്കും തത്വത്തിൽ അംഗീകാരം നൽകി.

പദ്ധതിയുടെ ഒന്നാം ഘട്ടത്തിന്റെ നിർമ്മാണത്തിനായി 30.12.2024-ൽ എൻ.ബി.സി.സി. ടെൻഡർ ക്ഷണിച്ചു. ലഭിച്ച ടെൻഡറുകൾ പരിശോധിച്ചതിൽ ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ തുക രേഖപ്പെടുത്തിയ കരാർ ഏജൻസി M/s Dee Vee Projects Ltd ആണ്.

ഒന്നാം ഘട്ട നിർമ്മാണത്തിനായി ആവശ്യമായ സി.ആർ.സെഡ്. അനുമതി (CRZ Clearance), ഭൂമി തരം മാറ്റൽ പ്രക്രിയ (Wet land to dry land),മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡിന്റെ അനുമതി (PCB Consent to Establish),പരിസ്ഥിതി അനുമതി (Environmental Clearance), എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റി NOC & ഫയർ NOC (Airport & Fire NOC), കൊച്ചി മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ വ്യതിയാന അംഗീകാരം (Master Plan Variation Approval - LSGD Gazette)ഗ്രഹ പ്രീ-സർട്ടിഫിക്കേഷൻ (GRIHA Pre-certification) എന്നീ അനുമതികൾ നേടിയിട്ടുണ്ട്.

ഒന്നാം ഘട്ടത്തിനായുള്ള ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് അപേക്ഷ കൊച്ചി കോർപ്പറേഷൻ 03.08.2026-ൽ അംഗീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. അടുത്ത ഉന്നതാധികാര സമിതി (Empowered Committee EC) യുടെ അനുമതി യ്ക്ക് വിധേയമായി പെർമിറ്റ് ഫീസ് തുക അടയ്ക്കുന്നതിനും പെർമിറ്റ് ലഭ്യമാക്കുന്നതിനുമുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നതാണ്. ഉന്നതാധികാര സമിതി കൂടുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിച്ചു വരുന്നു.

പദ്ധതിക്കായി ഹഡ്കോയിൽ (HUDCO) നിന്നുള്ള 275 കോടിയുടെ പ്രാഥമിക വായ്പ തത്വത്തിൽ അനുവദിച്ച് ലഭിച്ചിട്ടുണ്ട്.

ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് തുക അടച്ച് പെർമിറ്റ് ലഭ്യമാകുന്ന മുറയ്ക്ക് തിരഞ്ഞെടുക്കപ്പെട്ട കരാർ കമ്പനിക്ക് Letter of Award നൽകുന്നതിനും, RERA രജിസ്ട്രേഷന് ശേഷം നിർമ്മിത ഭാഗങ്ങളുടെ വിൽപ്പന (E-Auction) ആരംഭിക്കുന്നതിനുമുള്ള നടപടികൾ ഉന്നതാധികാര സമിതിയുടെ അനുമതിയ്ക്ക് വിധേയമായി സ്വീകരിക്കുന്നതുമാണ്.

(ഡി) എൻ.ബി.സി.സി. ഇന്ത്യ ലിമിറ്റഡ് -നെ ഒഴിവാക്കി സ്വകാര്യ കമ്പനിയെ പി.എം.സി ചുമതല ഏൽപ്പിക്കാൻ നീക്കം നടക്കുന്നതായ റിപ്പോർട്ടുകൾ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടോ; വ്യക്തമാക്കാമോ?

<u>മറുപടി:</u> പത്ര വാർത്തകൾ ശ്രദ്ദയിൽപെട്ടിട്ടുണ്ട് . പദ്ധതി പ്രദേശത്തു പ്രൊജക്ട് സംബന്ധിച്ചു സ്വകാര്യ ഏജൻസികൾ സമർപ്പിച്ച പ്രൊപ്പോസലുകളുടെ സാധ്യതകൾ പരിശോധിച്ചിരുന്നു..എന്നാൽ മറൈൻ ഇക്കോ സിറ്റി പദ്ധതിയുടെ ഒന്നാം ഘട്ടത്തിൽ നിന്നും എൻ ബി സി സി യെ ഒഴിവാക്കുന്നതിനുള്ള യാതൊരു തീരുമാനവും സർക്കാർ എടുത്തിട്ടില്ല.

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

അനുബന്ധം

കൊച്ചി മറൈൻ ഡ്രൈവിലുള്ള കൊച്ചി മറൈൻ ഇക്കോ സിറ്റി പദ്ധതി - സംസ്ഥാന ഭവനനിർമ്മാണ ബോർഡ്, കേന്ദ്ര പൊതുമേഖലാ സ്ഥാപനമായ എൻ.ബി.സി.സി. (ഇന്ത്യ) ലിമിറ്റഡുമായി (NBCC India Ltd.) 31.01.2024-ൽ ഒപ്പുവച്ച ധാരണാപത്രത്തിലെ (MOU) പ്രധാന വ്യവസ്ഥകൾ .

1. പദ്ധതിയുടെ നിർവ്വഹണവും മോഡലും (Implementation Model):
   - സർക്കാരിന് സാമ്പത്തിക ബാധ്യതയില്ലാത്ത സ്വയംപര്യാപ്ത മാതൃകയിൽ (Self-sustainable Model) പദ്ധതി നിർവ്വഹിക്കുന്നതിന് എൻ.ബി.സി.സി.യെ പ്രോജക്ട് മാനേജ്മെന്റ് കൺസൾട്ടൻറായി (PMC) ചുമതലപ്പെടുത്തി.
   - വികസിപ്പിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ (Residential Built up Areas) വിൽപ്പനയിലൂടെയോ അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമി പണയം വച്ച് ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്ന് വായ്പ കണ്ടെത്തിയോ പദ്ധതി തുക കണ്ടെത്തേണ്ടതാണ്.
   - ആശയരൂപീകരണം മുതൽ പ്രോജക്ട് കമ്മീഷൻ ചെയ്യുന്നത് വരെയുള്ള എല്ലാ മുൻകാല, അനന്തര പ്രവർത്തനങ്ങളും NBCC നിർവഹിക്കും.
   - ബിൽറ്റ്-അപ്പ് ഏരിയ (BUA) ഘട്ടങ്ങളായി, സുതാര്യമായ ഇ-ലേലം വഴി സർക്കാർ വകുപ്പുകൾക്കും, സ്വകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കും, വ്യക്തികൾക്കും മറ്റും വിൽക്കുന്നതാണ്.പ്രോജക്ടിന്റെ മികച്ച താൽപ്പര്യം മുൻനിർത്തി, ഇ-ലേല സമ്പ്രദായം ഒഴിവാക്കി നേരിട്ട് സർക്കാർ വകുപ്പുകൾക്ക് വിൽക്കാൻ അധികാര സമിതിക്ക് (EC) തീരുമാനമെടുക്കാം
2. ഉന്നതാധികാര സമിതി (Empowered Committee - EC):
   - ഭവനനിർമ്മാണ വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി അധ്യക്ഷനായി 5 അംഗ ഉന്നതാധികാര സമിതി രൂപീകരിക്കുക
   - ഭവനനിർമ്മാണ ബോർഡിൽ നിന്ന് 3 അംഗങ്ങളും എൻ.ബി.സി.സി.യിൽ നിന്ന് 2 അംഗങ്ങളും ഇതിൽ ഉണ്ടായിരിക്കും.
   - പദ്ധതിയുടെ രൂപകൽപ്പന (Design), ഡി.പി.ആർ. (DPR) അംഗീകാരം, തുക നിർണ്ണയം, നിർമ്മാണ ഘട്ടങ്ങൾ, വിൽപ്പന വില തുടങ്ങിയവ തീരുമാനിക്കുന്നതിനുള്ള പൂർണ്ണ അധികാരം ഈ സമിതിക്കായിരിക്കും.
3. സാമ്പത്തിക കാര്യങ്ങളും ഫണ്ട് മാനേജ്മെന്റും (Escrow Account & Fund Management):
   - ഭൂമി ഈടുവെച്ചോ അല്ലാതെയോ കണ്ടെത്തുന്ന തുകയും, ബിൽറ്റ്-അപ്പ് ഏരിയകളുടെ (BUA) വിൽപ്പനയിലൂടെ ലഭിക്കുന്ന മുഴുവൻ തുകയും, പ്രത്യേക എസ്ക്രോ അക്കൗണ്ടിൽ നിക്ഷേപിക്കേണ്ടതാണ്. ഉന്നതാധികാര സമിതി (Empowered Committee) തിരഞ്ഞെടുക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും ദേശീയവൽക്കരിച്ച ബാങ്കിലോ ഷെഡ്യൂൾഡ്

കൊമേഴ്സ്യൽ ബാങ്കിലോ ആയിരിക്കും ക്ലയന്റും NBCC-യും ചേർന്ന് ഈ അക്കൗണ്ട് തുറന്ന് പ്രവർത്തിപ്പിക്കുന്നത്.

- ഉന്നതാധികാര സമിതിയുടെ തീരുമാനപ്രകാരം, അവശ്യാനുസരണം, എസ്ക്രോ അക്കൗണ്ടിൽ നിന്ന് പ്രൊജക്ട് അക്കൗണ്ടിലേക്ക് പണം കൈമാറും.
- നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ എളുപ്പമാക്കുന്നതിനായി തടസ്സങ്ങളില്ലാത്തതും വ്യക്തമായ കൈവശാവകാശമുള്ളതുമായ ഭൂമി KSHB , എൻ.ബി.സി.സിക്ക് (NBCC) നൽകുക
- ആദ്യഘട്ട നിർമ്മാണച്ചെലവുകൾക്കായി ആവശ്യമെങ്കിൽ KSHB ഭൂമി പണയം വച്ച് വായ്പയെടുക്കുന്നതിന് എൻ.ബി.സി.സി. ആവശ്യമായ സഹായം നൽകും.

4. PMC സേവന നിരക്കുകൾ (PMC & Marketing Fees):

- പദ്ധതി നിർവ്വഹണത്തിനുള്ള PMC ഫീസായി അന്തിമ പദ്ധതി തുകയുടെ 5% (+ GST) എൻ.ബി.സി.സി.ക്ക് നൽകും. (DPR അംഗീകാര വേളയിൽ 1.5%, ടെൻഡർ ഘട്ടത്തിൽ 0.5%, നിർമ്മാണ പുരോഗതിക്കനുസരിച്ച് ബാക്കി 3%).
- കെട്ടിടങ്ങളുടെ പരസ്യത്തിനും വിൽപ്പനയ്ക്കുമായി 2% മാർക്കറ്റിംഗ് ഫീസ് നൽകും.

5. ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥതയും അവകാശങ്ങളും (Land Ownership & Rights):

- ഭൂമിയുടെ സമ്പൂർണ്ണ ഉടമസ്ഥാവകാശം KSHB-യിൽ തന്നെ നിക്ഷിപ്തമായിരിക്കും.
- കെട്ടിടങ്ങളുടെ പരമാവധി 50% ഭൂമി മാത്രമേ നിർമ്മാണത്തിന് ഉപയോഗിക്കാൻ പാടുള്ളൂ. ഉപയോഗിക്കാത്ത ബാക്കി ഭൂമി KSHB-യുടെ കസ്റ്റഡിയിൽ തുടരും.
- വിൽക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് ആ നിർമ്മിതിയിൽ മാത്രമേ അവകാശമുണ്ടായിരിക്കുകയുള്ളൂ. ഭാവിയിലുണ്ടാകുന്ന എഫ്.എ.ആർ. വർദ്ധനവോ പുനർവികസന അവകാശങ്ങളോ KSHB-ക്ക് മാത്രമായിരിക്കും.
- കൊമേഴ്സ്യൽ കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഒരു ഭാഗം KSHB-യുടെ വരുമാന മാർഗ്ഗത്തിനായി നീക്കിവയ്ക്കും.

6. പദ്ധതി കാലാവധിയും സമയപരിധിയും (Duration & Timelines):

- ധാരണാപത്രത്തിൻറെ ആകെ കാലാവധി 5 വർഷമാണ്.
- നിയമപരമായ എല്ലാ അംഗീകാരങ്ങളും (RERA, Environmental Clearances, Local body approval) ലഭിച്ചതിനു ശേഷം, ഫേസ്-1 നിർമ്മാണം 24 മാസത്തിനകവും ഫേസ്-2 നിർമ്മാണം 36 മാസത്തിനകവും പൂർത്തിയാക്കേണ്ടതാണ്.