

Presentation on

Revised DPR of Suryatejanagar in GVMC under Rajiv awas Yojana (Pilot Project)

Project Cost: Rs 1011.46 lakhs

Prepared by

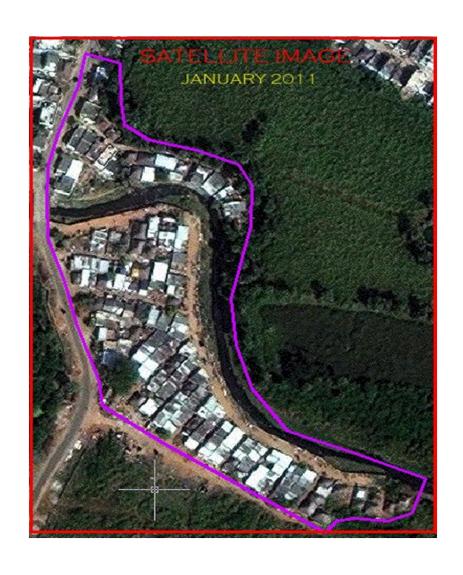


GREATER VISHAKAPATNAM MUNICIPAL CORPORATION

January,2014

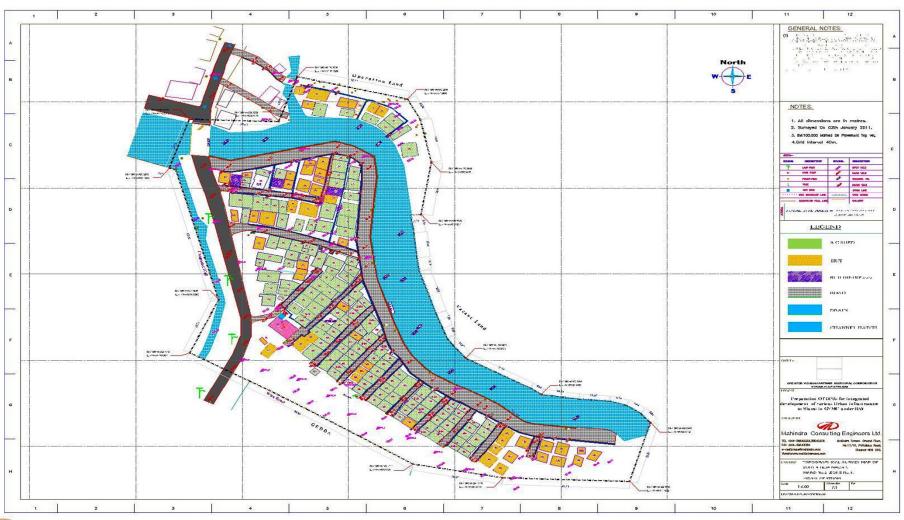
General Details of the Slum

- Non-notified slum(Notification proposal submitted to Govt.)
- 2.66 Acres
- Located in Ward No.2 and at a distance of 10 kms from city centre.
- Land Ownership State Govt encroached land.
- The site does not have any constraints





Existing Slum Map





Surya Teja Nagar – Pilot Slum

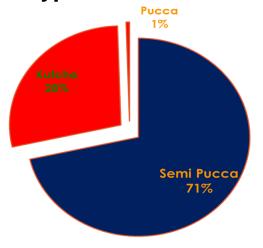




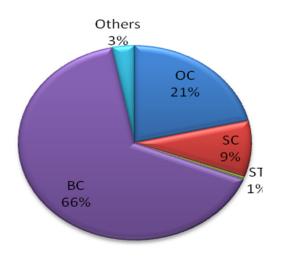


Analysis of House Hold Data (Slum Level Details)

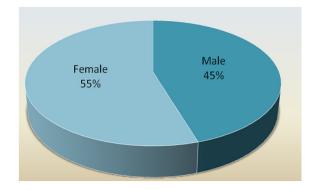
Type of structure



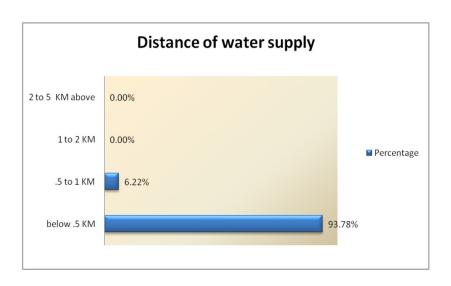
Social Category

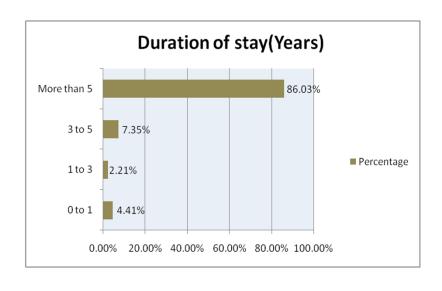


Male Female Population

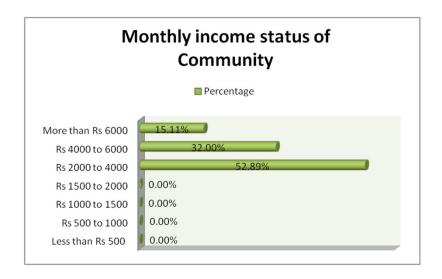




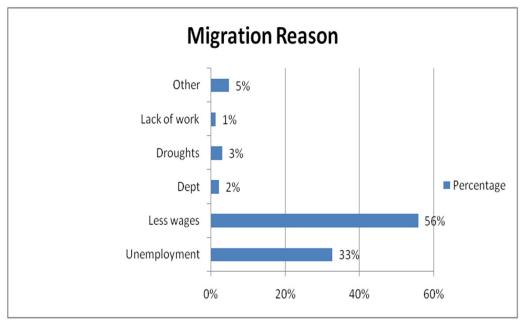


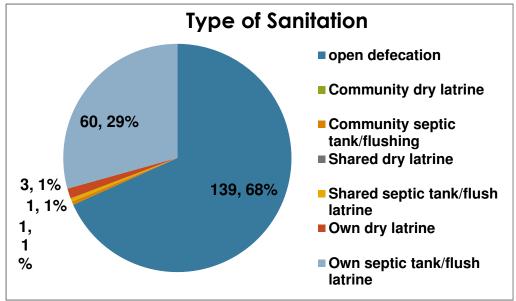














Revision of the DPR

- ➤ DPR of Suryatejanagar slum was approved by SLSC on 16.01.2012 and by CSMC on 15.12.2012 for 240 DUs in G+3 pattern with a project cost of Rs.1131.00 Lakhs.
- Though the community has given consent/willingness for redevelopment of slum with G+3 structures, during the implementation of project, community has shown disinterest in G+ 3 structures and was not ready to handover land to the ULB. Due to recent developments around the slum, the land value of the slum has increased and hence community is not ready to give the land in spite of repeated discussions held by GVMC officials. Community demanded for the individual houses and not G+3 structures.
- > Hence GVMC has suggested redesigning the entire layout.
- The 240 beneficiaries names in the earlier sanctioned DPR were shown under two lists. List II had 32 beneficiaries shown as "kept pending as per the request made by the SANGHAM", which meant that the list is subjected to verification before finalization. These 32 are proposed to be dropped now with community consent.
- Out of the remaining 208 beneficiaries, 4 beneficiaries were proposed to be dropped for the reason that they have permanently shifted from the location by removing their huts. Thus the final list with 204 beneficiaries was published in the slum as well as the community also consented to it.



198 beneficiaries attended community meeting and had given their consent for the revised layout and DU plan.

Community Participation

- ▶ 150 Individual housing and 27 No's of G+1 structures (54 DUs) requirements to accommodate 204 beneficiaries was prepared. Insets redevelopment strategy is adopted. In accordance with the RAY guidelines, meetings were organized with the local community.
- Initially the community was appraised of the RAY programme and the objectives of the programme.
- The revised development plan prepared was shared with the community.
- ▶ 3D view of DU plan and layout was shown to the community and the details like dimensions, utilities etc., were explained to them.
- ▶ The community was then requested to share their opinion about the development plan.
- The meeting concluded with the community passing a resolution in favour of the revised layout. Individual consent was obtained then and there only. Entire proceeding of the community meeting was video graphed also.
- The implementation of DUs will be beneficiary led whereas infrastructure will be taken up by the GVMC



Mission Director, MEPMA addressing the Suryatejanagar Community on 03-10-2013



Mission Director, MEPMA, ADC, GVMC & other officials of MEPMA & GVMC visited the Suryateja Nagar Slum on 03-10-2013







Suryatejanagar Community attended the meeting held on 03-10-2013



Commissioner, GVMC addressing the Community to the meeting held on 10-12-2013 for obtaining consent on proposed redevelopment plan & lists of beneficiaries



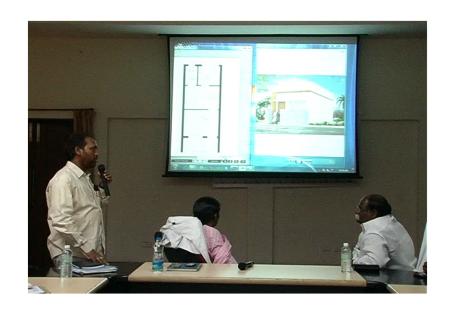
Beneficiaries list revalidation at Suryateja Nagar



Discussions held with the representatives of Suryateja Nagar on revised redevelopment plan on 24-10-2013



Discussions held with the representatives of Suryateja nagar on revised redevelopment plan on 30-10-2013











Community consent for proposed redevelopment plan







Community Consent

· Cold

మహావిశాఖపట్నం నగర పాలక సంస్థ రాజీవ్ ఆవాస్ యోజన పధకం అంగీకార పుతం

మహావిశాఖపట్నం నగర హులక సంస్థ పరిధిలోని వార్లు సెం. 2 నందు గల సూర్యతేజనగర్ ను 'రాజీవ్ ఆవాస్ యోజని' పధకం తింద అభివృద్ధి చేయుటకు లక్షిదారుల(పుజల అభిప్రాయం తెలుసుకోనుట కొరకు తేది: 03-10-2013న మిషన్ కైరెక్టర్ ని మాష్క్తి హైదరాబాద్, అదనపు కమువన్, మహావిశాఖపట్నం నగర పొలక సంస్థ మరియు సూర్యతేజనగర్ గ్రజలలో సమావేశం ఏర్పాటు చేయటమైనదేది. ఈ సమావేశం లో జి+3 నమూనా తరహా గృహనిర్యాణం చేరుకుంటు సుజులు అంగేకరించ లేదు. కానన వారికి అమెగరయోగ్ మన్ కోలి అవంట్ హెన్ కొరకు

చేపడుుదుకు ఘజలు అంగీకరించ లేదు. కావ్రన పారికి ఆమోదయోగ్యమైన 'లే అవుద్' ప్లాన్ కొరకు జి.వి.యం.సి. మరియు సూర్యశేజనగర్ ఘజల భుతినిధులతో సంయుక్తంగా సర్వే జరిపి పలు దఫాలు చర్చించి ఆనగా తేడి: 24-10-2013, 30-10-2013 మరియు 31-10-2013 న సమావేశాలు నిర్వహించడమైనది.

లెడి40-12-2013 న జి.వి.యం.సి. బ్రధానకార్యలయం లోని సమావేశమందిరంలో జరిగిన సమావేశంలో సూర్యలేజునగర్పైప్రజ్ఞు పాల్గోని, ఈ త్రింద చూపబడిన విగ్రీర్లము గల 'లే అవుది' హైట్లతో చేసిన ప్లాన్న్, లెడ్డీలోనేర్డ్ స్మేర్లన్లు పూర్తిగా అంగీకరించబమైనది/సమ్మతి లెలపదమైనది.

క్రమ సంఖ్య	లబ్ధిదారుని పేరు	జోర్ నెం.	సంతకం/ ನಿಕಾನಿ
7	Telu Venkulalarn: up telu Vary	13-739/10	T. Vendentalafash
8	K:lladi Ramy	13-739/16	3-92 2020
9	रेडिक कार्यक के कि	13-739/22	- K. Busya
10	वाड अस्तिकिक	13-739/21	06 5 3 22 23
11	की उठक की W/o की उकार्या	13-734/23	5k 200 %
12	2 5 had to al al	13-739/23	SKN 5 5200

మహావిశాఖపట్నం నగర పాలక సంస్థ రాజీవ్ ఆవాస్ యోజన పధకం అంగీకార పత్రం

మహావిశాఖపట్నం నగర పాలక సంస్థ పరిధీలోని వార్డు సెం. 2 నందు గల సూర్యలేజనగర్ ను 'రాజీవ్ ఆవాస్ యోజని' పర్గకల త్రింద అరివృద్ధి చేయుకున లభిధారుల(పజల అభిధాయం తెలుసుకొనట కొరకు తేడి: 03-10-2013న మీపన్ డైగ్రెక్స్ స్ట్రెష్టిమ్మా, హైచరాబాద్, అదన్ను మీపన్, మహావిశాఖపట్నం నగరి పాలక సంస్థ మరియు మార్వతేజనగర్ (బజలతో సమావేశం ఏర్పాటు చేయటమైనది. ఈ సమావేశం లో జీ+3 నమానా తరహా గృహనిర్యాణం చేపట్టుటకు (పజలు అంగీకరించ లేదు. కావ్రన వారికి ఆమోదయోగ్యమైన 'లే ఆస్తేట్' హైన్ కొరకు జీమియం.సి. మరియు సూర్యతేజనగర్ (పజల (పతినిధులతో సంయుక్తంగా సర్వే జరిపి పట దస్తాలు చర్చింది అనగా తేదీ: 24-10-2013, 30-10-2013 మరియు 31-10-2013 న సమావేశాలు నిర్వహించడమైనది.

చేడి-10-12-2013 న జి.మి.యం.సి. ప్రధానకార్యలయం లోని సమావేశమందిరంలో జరిగిన సమావేశంలో మార్వచేజనగర్ ప్రజలు పాల్గోని, ఈ త్రింద చూపబడిన విస్తీర్ణము గల[ా]లే అవృద్ పాటలో చేసిన ప్రానిమ, లబ్లిదారుల పేర్లను పూర్తిగా అంగకరించటమైనది/సమ్మతి తెలపడమైనది.

క్రమ సంఖ్య	లబ్దిదారుని పేరు	డోర్ నెం.	సంతకం/ నిశాని
25	300 ans Growy	13-739 1-179	K- GEONINGL
26	ENEDIE ZILL ONDE	13-739 / 164	4 13 55 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5
27	Zozas ou saranas		PBaliRo
28	25 552025	13-739/162	gerus 84. 5 hg a
29	2(8) 622,779	13-739/74	a Carrial 1.
30	20130 equi		1B,05g

మహావిశాఖపట్నం నగర పాలక సంస్థ ్యాజ్రీష్ ఆవాస్ యోజన పద్రకం అంగీకార పత్రం

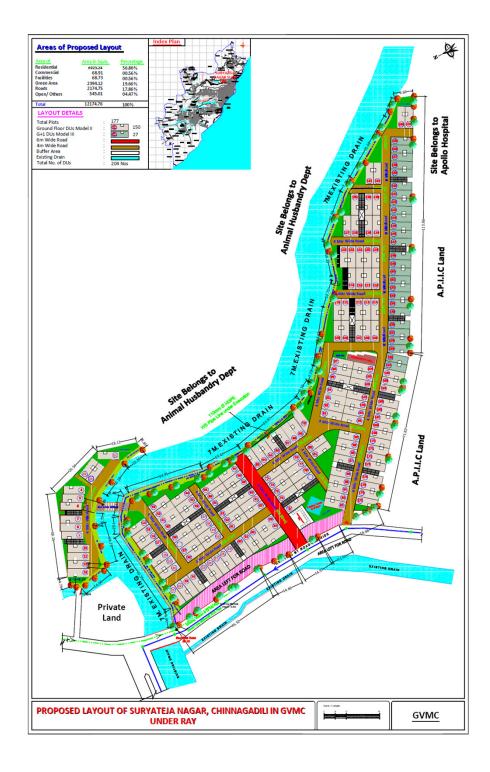
మహావిశాఖపట్నం నగర పాలక సంస్థ పరిఫిల్లోని వార్డు నెం. 2 నందు గల సూర్యలేజనగర్ ను 'అడేప్ ఆవాస్ యోజన' పథకం త్రింద అధివృద్ధి చేయుకు లద్దికారుల/భజల అధివ్రాయం తెలుసుకొనుట కొరకు లేది: 03-10-2013న మీషన్ డైరెక్టర్, మెహ్మా, ైచరలాకార్, ఆదన్సు కమషనక్, మహహికాఖమట్నం నగర పాలక సంస్థ మరియు సూర్యలేజనగర్ గ్రుజులతో సమాహేకం ఏర్పాటు చేయటమైనది. ఈ సమాహేకం లో జీ+3 నమూనా తరహా గృహనిర్యాణం చేపట్టుటకు భజలు అంగీకరించ లేదు. కావ్రన వారికి ఆమోదయోగ్యమైన 'లే ఆవృట్' హ్లాన్ కొరకు జి.వి.యం.సి. మరియు సూర్యలేజనగర్ (బజల (పతినిధులతో సంయుక్తంగా సర్వే జరికి పలు చేస్తాలు వర్చింది అనగా లేదీ: 24-10-2013, 30-10-2013 మరియు 31-10-2013 న సమాహేలలు నిర్వహించచినుది.

తేడ్డి10-12-2013 న డ్యోప్లియం.ఫి. ప్రధానకార్యలయం లోని సమావేశమందిరంలో జరిగిన సమావేశంలో బూర్యలేజనగర్ చేకులు పాల్లోని, ఈ తింద చూపబడిన విస్తీర్ణము గల 'లే అవుట్' ప్రాటలో చేసిన ప్లాన్ఎను, లబ్జిదారుల పేర్లను పూర్తిగా అంగకరించటమైనది/సమ్మతి తెలపడమైనది.

క్రమ సంఖ్య	లబ్ధిదారుని పేరు	డోర్ నెం.	సಂతకం/ ನಿಕಾನಿ
43	Elwis A Jusa	13-739 / 121	D. 8 508 L
44	20092 208568	13-739 /121A	7. 30858 4.7
45	3000 8558 8 M	13-739/1218	No. 8828 211.
46	WESTER OFFIN	13-739/126	M-35802
47	Exercise a manous of	13739/116	1. No organ
48	300000	13-739 /114	> R.065





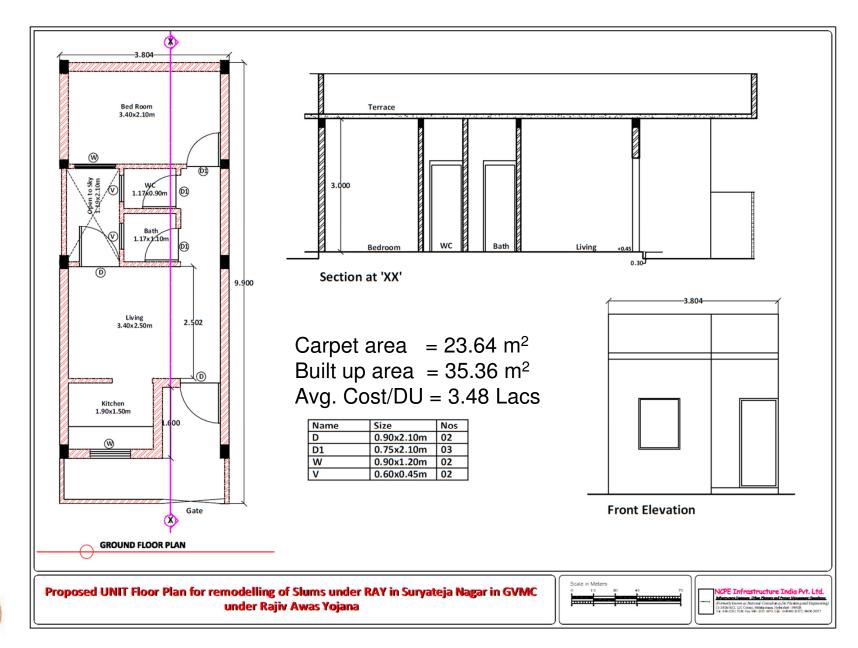


Proposed Layout

Areas of Proposed Layout							
Area of	Area in Sq.m.	Percentage					
Residential	6923.24	56.86%					
Commercial	68.91	00.56%					
Facilities	68.73	00.56%					
Green Area	2394.12	19.66%					
Roads	2174.75	17.86%					
Open/ Others	545.01	04.47%					
Total	12174.76	100%					

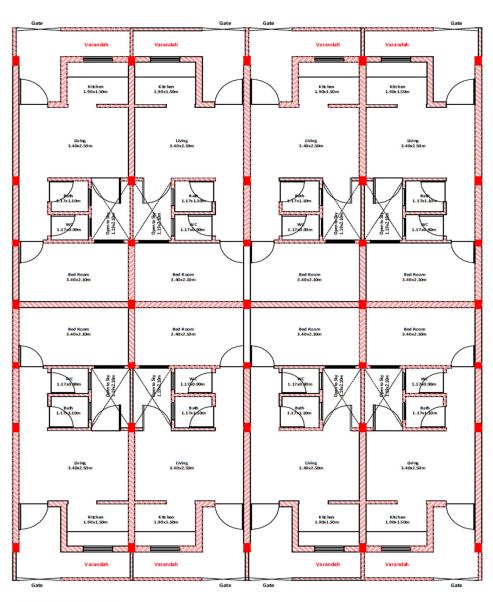


Proposed Dwelling unit plan





Proposed Dwelling unit plan (cluster)





Details of Dwelling Unit

SI.No	Description	Details					
		Earlier Proposal	Present Proposal				
1	No of Units Proposed	240	204				
2	Proposed area of the dwelling unit	Carpet area = 25.04.m ² Built up area = 30.94 m ²	Carpet area = 23.64 m ² Built up area = 35.36 m ²				
3	Number of rooms proposed to be made per dwelling unit		Hall, Bedroom, kitchen, Utility area, toilet, bathroom and balcony				
4	Density of proposed houses	15 Blocks with 16 No of DUs in each	It is proposed to construct 150 nos individual housing and 27 Nos G+1 structure (150+54)				
5	Average Cost of DU	3.21 Lakhs	3.48 Lakhs				

PROJECT COMPONENTS AND COST

SI.	Description of Item	Units	Amount in Rs.Lakhs
	HOUSING		
1	Construction of Dwelling Unit - Ground Floor	150 Nos	545.64
2	Construction of Dwelling Unit - G+1 pattern	27 Nos	163.62
A	Sub Total (Housing for 204 DUs)		709.26
	ON SITE INFRASTRUCTURE		
3	Cement Concrete Roads	636 Rmt	34.38
4	Water supply 110mm dia HDPE distribution lines.	615 Rmt	11.29
5	Sewer Pipeline- 150mm dia SWG pipe	711	30.36
6	Retaining wall	210 Rmt	39.03
7	Street Lighting		6.5
8	Culvert	-	6.98
9	SOCIAL INFRASTRUCTURE		
10	Community hall	1 No	6
11	Transit accommodation	60 Nos	34.62
В	Total (3 to 11)		169.16



PROJECT COMPONENETS AND COST

SI. No.	Description of Item	Units	Amount in Rs.Lakhs
В	Total (3 to 11)		169.16
С	O & M Charges (excluding Transit Accn)		33.75
D	Sub Total (A+B+C)		912.17
12	Consultancy charges for DPR preparation / TPQC / PN etc.(@ 1.5%)	ИC	13.18
13	Social Audit Charges		4.39
14	Contingencies.(@3%)		26.35
15	VAT (Housing)		36.28
16	VAT(Infrastructure)		9.88
17	Labour Cess (Housing)		7.25
18	Labour Cess (Infrastructure)		1.96
	Sub Total (In Lakhs)		99.29
	GRAND TOTAL		1011.46



Comparative Statement of project cost

Draiget company	Project cost (in Rs.Lakhs)				
Project component	Revised DPR	Previous DPR			
Housing (204 Units)	709.26	848.67			
Physical Infrastructure	163.16	204.99			
Social Infrastructure	6	56.06			
O & M Charges	33.75	21.36			
Others	99.29	0			
Total	1011.46	1131.08			



FUNDING PATTERN

	Share of Project (in Rs.Lakhs)							
Project component	GOI	State Govt.	ULB Share	Benefici ary Share	Total			
Housing	354.63	177.32	0	177.32	709.26			
Physical								
Infrastructure	81.58	49.45	32.14	0.00	163.16			
Social Infrastructure	3	1.5	1.5	0.00	6			
O & M Charges	16.88	8.44	8.44	0.00	33.75			
Others	0.00	61.96	37.33	0.00	99.29			
Total	456.09	298.66	79.41	177.32	1011.46			



	Implementation Schedule																	
Description	M 1	M 2	M 3	M 4	M 5	M 6	M 7	M 8	M 9	M 10	M 11	M 12	M 13	M 14	M 1 5	M 16	M 17	M 18
Project Preparation & approval																		
Administration approval & tendering process																		
Transit & Site clearance																		
Construction of Housing Blocks																		
Construction of Social Infrastructure																		
Environmental Infrastructure																		
Handing over of Houses and Patta's																		



ISSUES

- GVMC Proposed 204 Transit Accommodation
- Transit Accommodation restricted to 60 Nos by the appraisal agency
- ❖ It will result in prolonged project implementation
- Cost of DU may hike during this period
- ❖ Prioritizing beneficiaries for 1st, 2nd and 3rd lots may difficult
- ❖ Infrastructure development cannot be taken up till the housing gets completed resulting in further delay in project and problems to the beneficiaries who constructed houses in the first and second phases



Comparative Statement of Transit Accommadation proposed in Suryatejanagar in GVMC (Bricks / GI sheets for sidewalls) FINANCIAL PARAMETERS

S.No	Component	Option I (Side walls with cement bricks)	Option II (Side walls with GI sheets)	Difference of Cost
1	Foundation	CRS 0.45m below ground and .15m above ground	CRS 0.45m below ground and .15m above ground	0.00
2	Walls	Cement bricks without plastering	GI Sheets	7200 less for option II
3	Roofing	AC Sheets	AC sheets	0.00
4	Toilets	Cement bricks without plastering	Cement bricks without plastering	0.00
5	Flooring	Rough Shabad Stone	Rough shabad stone	0

Option I: Transit Accn with cement brick walls and AC sheet roofing Option II: Transit Accn with GI Sheeting partition and AC sheet roofing

Comparative Statement of Transit Accomadation proposed in Suryatejanagar in GVMC (Bricks / GI sheets for sidewalls) TECHNICAL AND SOCIAL PARAMETERS

S.No	Parameter	Option I (Side walls with cement bricks)	Option II (Side walls with GI sheets)
1	Heat inside DU	Less	High
2	Wind protection	High	Low
3	Privacy	Reasonable /Acceptable	Low
4	Security	Reasonable /Acceptable	Low
5	Costing	Slightly Higher	Lower
6	Durability	Reasonable	Low
7	Reuse of Material	% of reusable material is low	% of reusable material is comparatively high

Thank You

