

# Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban)



## In-situ Slum Redevelopment Execution of the product



**Affordable Housing Mission  
Urban Development and Urban Housing Department**

# In-Situ Slum Redevelopment (ISSR):

➤ Assistance under this component :

Component		Central Assistance	State Assistance
In-situ Slum Redevelopment (ISSR)	In case of Positive Bidding	Rs 1.0 lakhs	Rs 1.0 lakhs
	In the case of Negative bidding	Rs 1.0 lakhs	Rs 2.0 lakhs
	Un Tenable Slum	Rs 1.5 lakhs	Rs 4.0 lakhs

- House with full amenities provided to the slum dwellers free of cost.
- Shops with 15 sq.m. also provided to the slum dwellers as per norms in the State Policy.

➤ Progress under ISSR :

No. Of Projects	Total Project Cost	No. of Dwelling Units Approved	Tender Invited/ Online/ Work Order Level	Work In Progress	Completed	To be Started
108	3451.55	55726	14173	15325	2292	23936

# Roles and Responsibilities of the State / ULB

## State Level:

- To function as a regulator, mediator and enabler of the policy
- Communication and inter departmental approval at State level
- To decide the smooth functioning of District level Prescribed Authority

## City Level:

- To notify the slum in the prescribed authority
- To prepare scheme for in-situ rehabilitation of the slums
- To prepare lists of families residing in slums as on or before 1.12.2010
- To prescribe benchmark specifications of the scheme
- To select private developers by open and transparent bidding process
- To provide necessary statutory clearance
- To provide external trunk infrastructure facilities for basic civic amenities

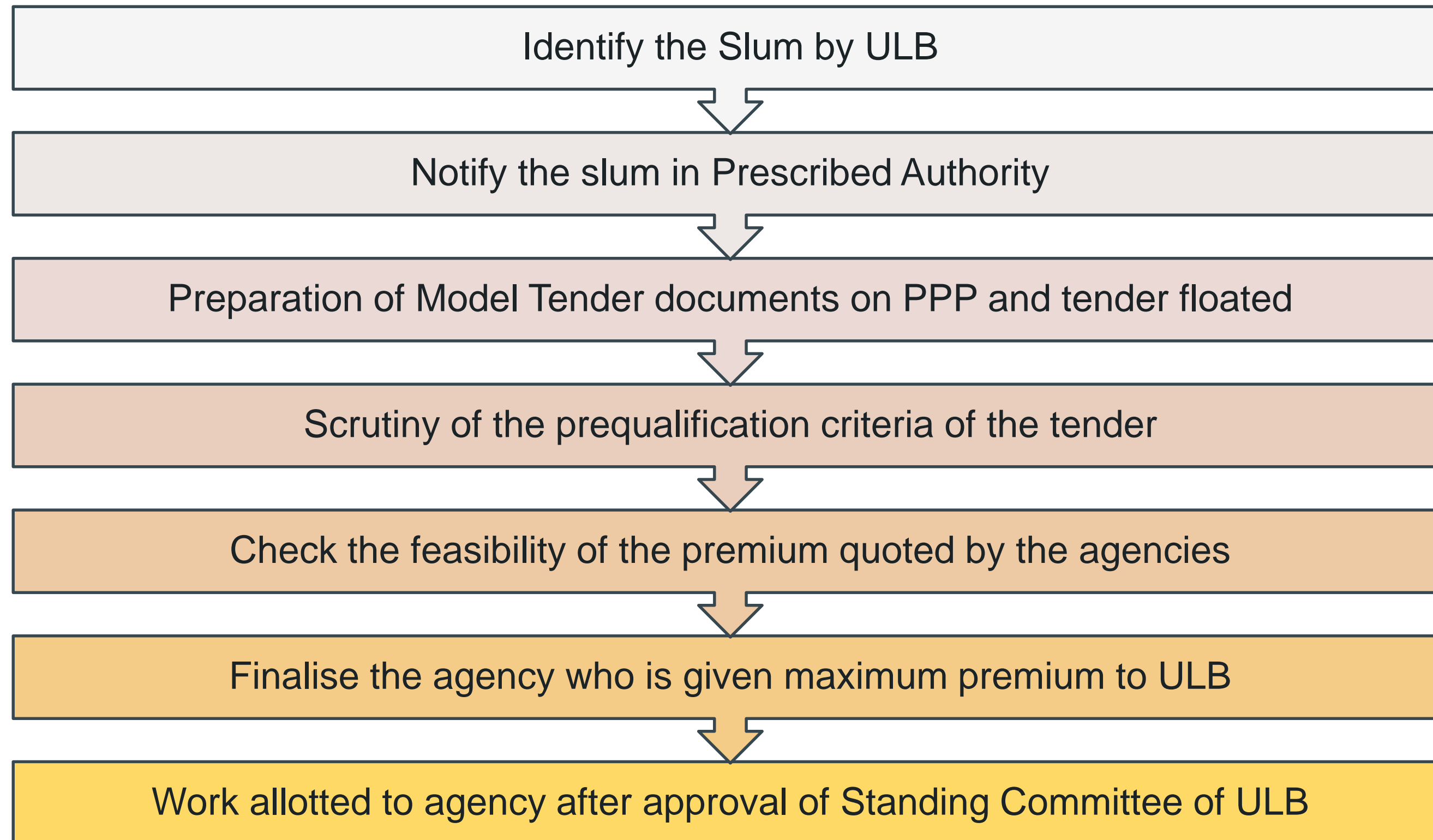
# **Roles and Responsibilities of the Private Developer**

- **To prepare detailed architectural and structural drawings**
- **To obtain required all kind of approval from authority**
- **Carried out final Slum survey and to get the slum cleared for rehabilitation of slums in-situ**
- **To provide a transit accomodation / allowance to beneficiaries**
- **Allotment of the houses by computer draw**
- **To provide basic ammenities**
- **Formation of association of the beneficiaries for O & M**
- **To create maintenanc fund @ Rs. 250/- per sq. Mt.**
- **Defect liability period is for seven years.**

# Consent of Beneficiaries

- **The Slum community participation is ensured at every stage for effective planning and implementation**
- **Engage NGO for the participation of slum community and their smooth rehabilitation.**
- **70% slum dwellers consent is required to execute the project**
- **For this purpose prior a list of the identified eligible beneficiaries is prepared along with the documents and details submitted.**
- **An affidavit is signed by the eligible beneficiaries providing their consent**

# Tender Process of the ISSR project





# Details of the project

<b>No. of Dwelling Units</b>	<b>609</b>
<b>No. of Shops</b>	<b>21</b>
<b>Process of Allocation of Houses</b>	<b>Houses allocation to the beneficiaries on 9<sup>th</sup> October 2017</b>
<b>Amenities</b>	<b>Aanganwadi, Health Centre were provided on site as a part of the scheme</b>
<b>Rent provided to the slum dwellers</b>	<b>Rs. 6000 per month/household</b>
<b>Work Order given</b>	<b>07<sup>th</sup> October 2015</b>
<b>Social process to initiate the work</b>	<b>07.10.15 to 20.04.16</b>
<b>Construction work start</b>	<b>May 2016</b>
<b>Completion of work</b>	<b>October 2017</b>
<b>Possession given to slum dwellers</b>	<b>11<sup>th</sup> November 2017</b>

**Before**



**After**

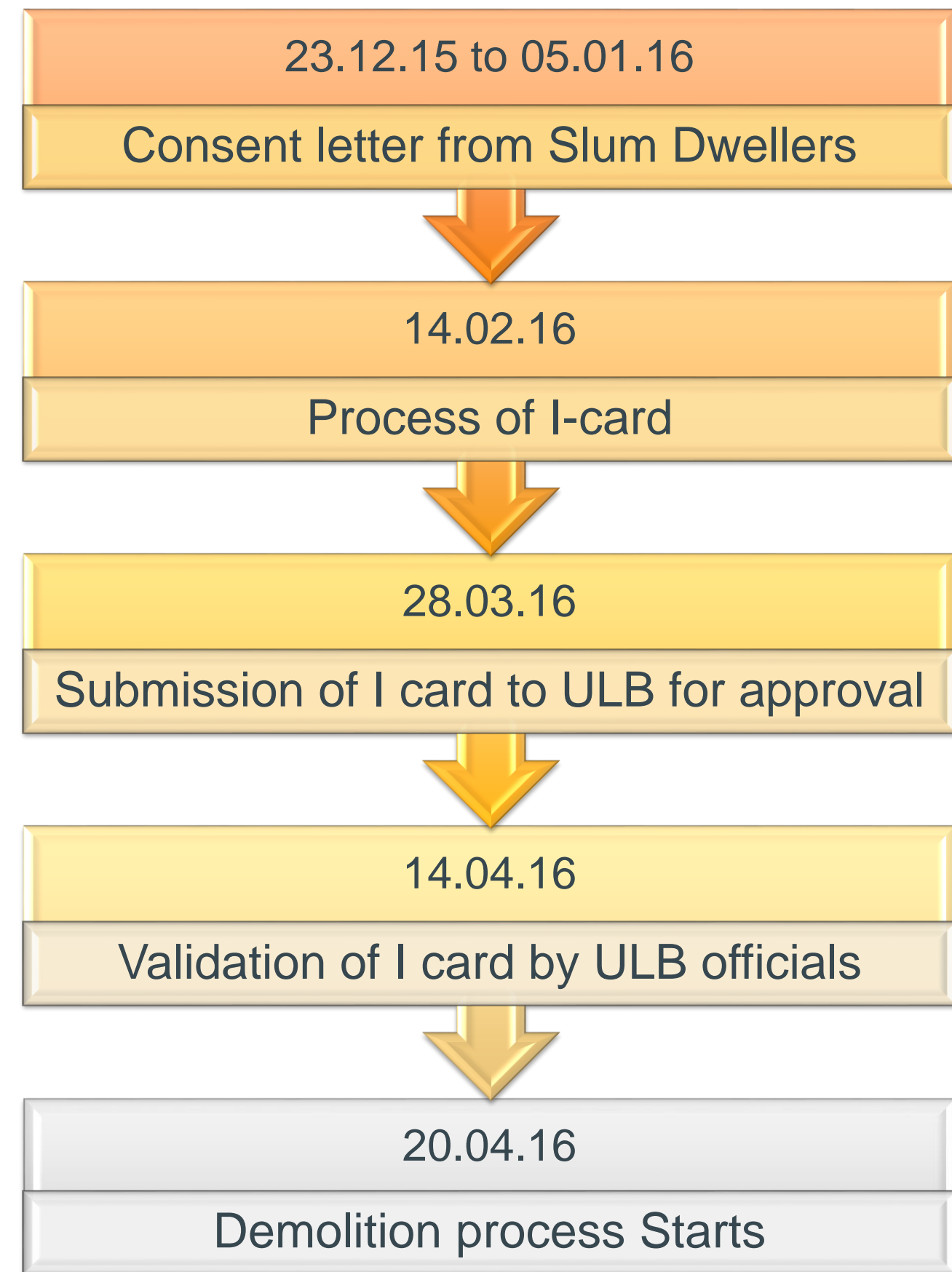
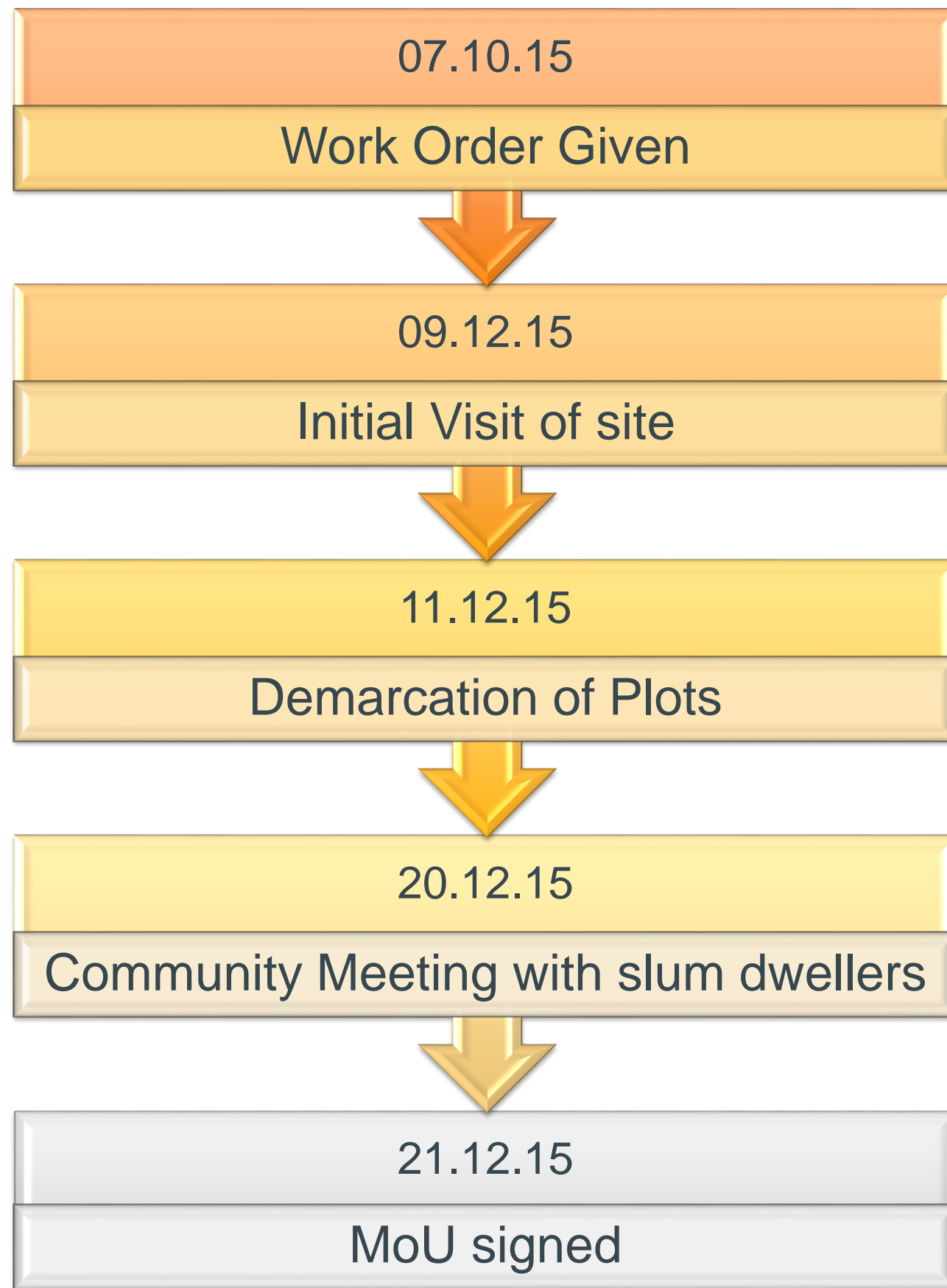


# Project Viability

<b>Total Land available</b>	<b>13563.26 sq.m.</b>
<b>Free Sale Land Area</b>	<b>4127.76 sq.m.</b>
<b>Slum Rehabilitation land</b>	<b>9435.50 sq.m.</b>
<b>Built – up Area</b>	<b>32194.24 sq.m.</b>
<b>Current Jantri Rate</b>	<b>Rs. 11000 per sq.m.</b>
<b>Cost of Land</b>	<b>Rs. 14.91 cr (provided by the governing authorities as a notified slum)</b>
<b>Construction cost</b>	<b>Rs. 49.20 cr</b>
<b>TDR (In terms of Rs.)</b>	<b>Rs. 34.22 Cr</b>



# Social Process for initiate the work



# Identification and finalization of the Beneficiaries

- Compilation of the data and documentation process received from from the community in a form of a table with the specification and details regarding the documents submitted

...	Plot No.	House / Shop	House / Shop No.	Part No.	I Card Given	Form Status	First Name	Middle Name	Last Name	Document Summary Before 2010	Voter Card	Voter Card Issue Date	Light Bill	Issue/ Connection Date	Ration Card	Ration Card Date Below Age	Ration Card Printed Date	Biometric Slum Survey HIN No.
3	204	HOUSE	2	A	NO	Y	SAENI	KAMLABEN	RAJNARAYAN	1	MCS4625075	28/4/2007						
8	204	HOUSE	5		NO	Y	BHARVAD	BHUPENDRBHAI	MOTIBHAI	1	AFH1868611	23/9/2010						01/01/05/0691/0001/0000002
9	204	HOUSE	6		NO	Y	MAHERIYA	JASHEEBEN	JAYNTILAL	1	MCS3548229	20/7/2003	100355998	7/1/2016				01/01/05/0691/0001/0000038
10	204	HOUSE	6	B	NO	Y	MAHERIYA	JAYANTIBHAI	DAYABHAI	1	AFH2085264	17/9/2011			12710301068081	2010	23/2/2015	1/01/05/0691/0001/0000038
11	204	SHOP	6	A	NO	Y	SHOLANKI	LILABEN	MOHANBHAI	1	GI/11/067/4009	20/1/1995	100353098	6/1/2016				01/01/05/0691/0001/0000036
13	204	SHOP	8		NO	Y	CHODHARI	SAMARAM	DHANARAM	0			1392734	11/2/2009				
24	204	HOUSE	17		NO	Y	THAKOR	RAVJIBHAI	TEETAJIBHAI	2	MCS4633376	2/5/2007			127103011006688		9/7/2014	1/01/05/0687/0001/0000005
29	204	HOUSE	21		NO	Y	VARMA	NANHAKU	SITARAM	1	MCS4614509	27/4/2007	100202037	5/1/2016	12710301206822	2010	20/1/2015	1/01/05/0691/0001/0000004
37	204	HOUSE	28		NO	Y	SHAH	SUNILBHAI	NAGASHVARBHAI	1	MCS4606141	26/4/2007	1404319	6/1/2008	127103010538650		20/9/2013	
47	204	HOUSE	36		NO	Y	SAROJ	MUKESHKUMAR	RAMESHBHAI	1	AFH1952811	23/9/2010						01/01/05/0691/0001/0000002
51	204	HOUSE	40		NO	Y	GUPTA	JAGDISHBHAI	NANDLAL	2	MCS4626446	28/4/2007			12710301065487	2010	30/9/2013	
57	204	HOUSE	44		NO	Y	RAJBHAR	RAMJITBHAI	BANSRAJ BHAI	1	AFH2220242	15/12/2012	100127504	11/1/2014	12710301157784	2010	1/4/2015	
58	204	HOUSE	45	A	NO	Y	THAKOR	RAJNIKAT	BHUPATASINH	1	MCS4731535	7/7/2007	13729776	4/1/2015				
60	204	HOUSE	46		NO	Y	YADAV	JAYABEN	RAMPRATAO	1	AFH1953082	23/9/2010			127103010278093		3/9/2013	
64	204	HOUSE	50	A	NO	Y	PARMAR	SURESHBHAI	BHUPATSINH	2	GI/10/078/78382	28/1/1995	14449356	10/1/2010				01/01/05/0687/0001/0000009
65	204	HOUSE	50		NO	Y	THAKOR	KOKILABEN	BHUPATSINH	1	MCS4731444	7/7/2007						01/01/0961/00000090
77	204	HOUSE	58		NO	Y	SAROJ	BABUBHAI	LAKHABHAI	0	AFH1260397	2015			127103012496691		19/9/2015	
80	204	HOUSE	60	A	NO	Y	PASSI	VIJAYBAHADUR	RAGHUNATH	1	MCS3540127	2003	100232698	1/16/2017	12710301028516	2010	3/9/2013	
82	204	HOUSE	61	A	NO	Y	KORI	BASANTLAL	MAIDIN	1	AF2292670	2012	100123318	11/15/2017	12710301100675	2010	16/11/2013	
85	204	HOUSE	62		NO	Y	VARMA	OMPRAKASH	RAMKISHAN	1	MCS5650783	2004						
88	204	HOUSE	64		NO	Y	PAL	BRAMHANAND	SHIVRATNA	1	MCS3533452	2003						
89	204	HOUSE	65		NO	Y	PAL	KRIHNANAND	SIVRATNA	1	MCS4603312	2007	100343874	1/16/2017	127103012726396		30/5/2016	1/01/05/0691/0001/0000005
97	204	HOUSE	70		NO	Y	VANKAR	RAMESHBHAI	GABHABHAI	2	MCS4608501	2007			26/103/1000003/3160/11185		5/5/2006	
102	204	HOUSE	72		NO	Y	RAJPUT	ASHUSINGH	MOTISINGH	1	MCS4613543	2007	1375554	6/11/2017	127103010675987		1/10/2013	
108	204	HOUSE	78		NO	Y	MARVADI	GIRDHARRI	DALASINGH	1	GI/10/078/78404	1996						



# Affidavit

સહમતી પત્ર



પ્રતિ શ્રી,  
નીલા ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર્સ લી.  
સમભાવ હાઉસ, બોડકંદેવ,  
અમદાવાદ.

વિષય- ગુજરાત રાજ્ય સ્વચ્છતા રીહેબીલીટેશન પોલીસી ૨૦૧૩ અંતર્ગત આપવા બાબત.

મહોદય શ્રી,

હું નીચે સહી કરનાર મારા પુત્ર/પુત્રી/પુત્રીના નામે ..... વર્ષ ..... ધર્મ .....  
ધંધો..... રહેવાસી રુમ/ઝૂંપડા નંબર ..... જે .....  
ચાલી/નગર/વાસ તરીકે ઓળખાય છે. જે પ્લોટ નંબર ..... પર આવેલ છે .....  
આથી હું જણાવું છું કે સરકાર દ્વારા ઝૂંપડાવાસીઓના પુનઃવસન અને પુનઃવિકાસ માટેની પોલીસી-  
૨૦૧૩ સ્કીમ મુજબ અમારી આ જગ્યા ઉપર વસવાટ કરવા હું નીચે મુજબ દર્શાવેલ શરતોને આપીને  
મારી સહમતી આપું છું.

- હું મારી આ મીલકતનો કબજેદાર/ભોગવટો ધરાવું છું. જેમાં હું .....  
સ્કેવર કુટની જગ્યા ધરાવું છું. આ જગ્યામાં હું તથા મારો પરિવાર છેલ્લા .....  
વર્ષોથી વસવાટ કરીએ છીએ. જેના પુરાવા તરીકે બીલ/મતદાર કાર્ડ/ડ્રાઈવીંગ  
લાઈસન્સ/આધારકાર્ડ/ટેક્સબીલ/બી.પી.એલ.કાર્ડ/ભાડા ચીઠ્ઠી ધરાવું છું. જે આ સાથે  
સામેલ કરેલ છે.
- અ.મ્યુ.કો.દ્વારા ટેન્ડરથી નિયત કરવામાં આવેલ ઉલ્લપર નીલા ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર્સ લી.ની  
સાથે અમે આ જગ્યાના ઉલ્લપમેન્ટ માટે સહમત છીએ.

- આ મિલકત અમે કોઈને ગીરો મુકેલ નથી, તેમજ બીજા કોઈનો હક નથી અને જો આ  
મિલકત ઉપર અન્ય કોઈ વ્યક્તિ હક દાવો કરતી આવશે તો તે મારી જવાબદારી  
રહેશે.
- હું જે અમારી આ જગ્યામાં મારું મકાન/રુમ/ઝૂંપડું ધરાવું છું. તેની માટે પુનઃવસવાટ  
કરવા માટે જરૂરી ઓથોરીટીઓ સાથે વાટા ઘાટો કરવા જરૂરી મંજૂરીઓ લેવા/પ્રાપ્ત  
પાસ કરાવવા માટે સરકાર દ્વારા જે સ્કીમ મંજૂર થયેલ છે તે મુજબ ઉલ્લોપ કરવા માટે  
નીલા ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર્સ લી ને સહમતી આપું છું.
- આ બિલ્ડીંગના પુનઃવસવાટ માટે બાંધકામ કરવા માટે હું પુરેપુરી સહમતી આપું છું.  
જે તે ઓથોરીટી દ્વારા મને કબજેદારનું સર્ટીફિકેટ જે દિવસથી મળે તે દિવસથી જે કોઈ  
પણ ખર્ચ થતો હશે તે ખર્ચ હું ભોગવવા તૈયાર છું. જેની ખાત્રી આપું છું.
- અમારી આ જગ્યા ઉપર સુચીત પુનઃવસવાટ માટે નીલા ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર્સ લી દ્વારા  
બાંધકામ ઉલ્લોપ કરવા માટે મને જે જગ્યા ઓથોરીટી દ્વારા ફાળવવામાં આવી હશે તે  
જગ્યાએ હું જવા તૈયાર છું. આ બાબતની હું સહમતી આપું છું.
- અમારી આ જગ્યામાં બાંધકામ કરવા માટે આ મકાન/ઝૂંપડું કામ ચલાઉ રીતે ખાલી  
કરી આપીશ અને મને જે ટૂંક સમય માટે ઉલ્લોપર્સ દ્વારા જે જગ્યાએ કામ ચલાઉ પછે  
રહેવાની વ્યવસ્થા કરી આપવામાં આવશે કે જે જગ્યાએ ઘર આપશે અથવા નીલા  
ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર્સ લી દ્વારા જે ભાડું ચુકવવામાં આવશે તે જગ્યાએ હું રહેવા જવા માટે  
સહમતી તથા ખાત્રી આપું છું.
- અમારી આ જગ્યા ઉપર નીલા ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર્સ લી દ્વારા પુનઃવસવાટનું બાંધકામ પૂર્ણ  
થયે મને મારા નામે પરમેનન્ટ રહેણાંક ફાળવવામાં આવશે ત્યારે મને જે જગ્યાએ ટૂંક  
સમય માટે એટલે કે કામચલાઉ રહેવાની વ્યવસ્થા કરી આપી હશે. તો તે જગ્યાનો  
કબજો હું શાંતિથી પાછો સોંપી દઈશ જેની ખાત્રી આપું છું.
- અમારી આ જગ્યા ઉપર ગુજરાત સરકારની ૨૦૧૩ ની રીડેવલપમેન્ટની પોલીસી  
અંતર્ગત પુનઃવસન અને પુનઃવિકાસ માટેની યોજના બનાવવા માટે મેં આ લખાણ મેં  
મારી રાજ્ય ખુશીથી મારું તથા મારા પરિવારનું હિત વિચારીને અક્કલ હોશિયારીથી  
કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર કે ધાક ધમકી ને વસ થયા વગર અક્કલ  
હોશિયારીથી બિન કેફીયતથી આ સહમતી પાછી ખેંચી ન શકાય તેમ આપેલ છે, જે  
મને તથા મારા વંશ વાલી વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઇત્યાદી તમામને મંજૂર  
અને બંધન કરતા રહેશે.

પરમાર, રાજુભાઈ, બેઠાભાઈ  
આપનો વિશ્વાસુ,

સાક્ષી : સાક્ષીનું નામ અને સરનામું



# Efforts by authorities in the implementation of the policy

For the purpose of successful implementation of this policy and generate awareness amongst the communities, various efforts were taken by the concerned authorities:

- Timely visits to the areas and notified slums as and when required as per the convenience of the residents of the slums
- Engage with the community to resolve their issues and address their concerns and queries
- Providing knowledge of the policy to the communities
- Pro-poor officers identified by authorities for mobilization involvement in the process



Fig. :Additional City Engineer and Staff – Housing Dept. for site visit

# Efforts by authorities in the implementation of the policy

## Challenges:

Various challenges were tackled through different approaches which were in consensus with all the stakeholders

Challenge that could stall the Project	How WE handled the situation to move the Project forward
Again a mismatch in AMC’s survey and survey conducted caused unrest.	Collection of the correct documents from maximum hutments possible. The gap was narrowed down to 18 houses after much verification and negotiation with AMC officials and based on their own experience.
The 18 hutments were left out of demolition and people were not ready to vacate until the problem is solved	Decided to settle the matter based on a process called Panchnamu



Fig. 12: Poster of the Scheme on site



Fig. 13: Entrance to Laxminagar na Chhapra, Odhav

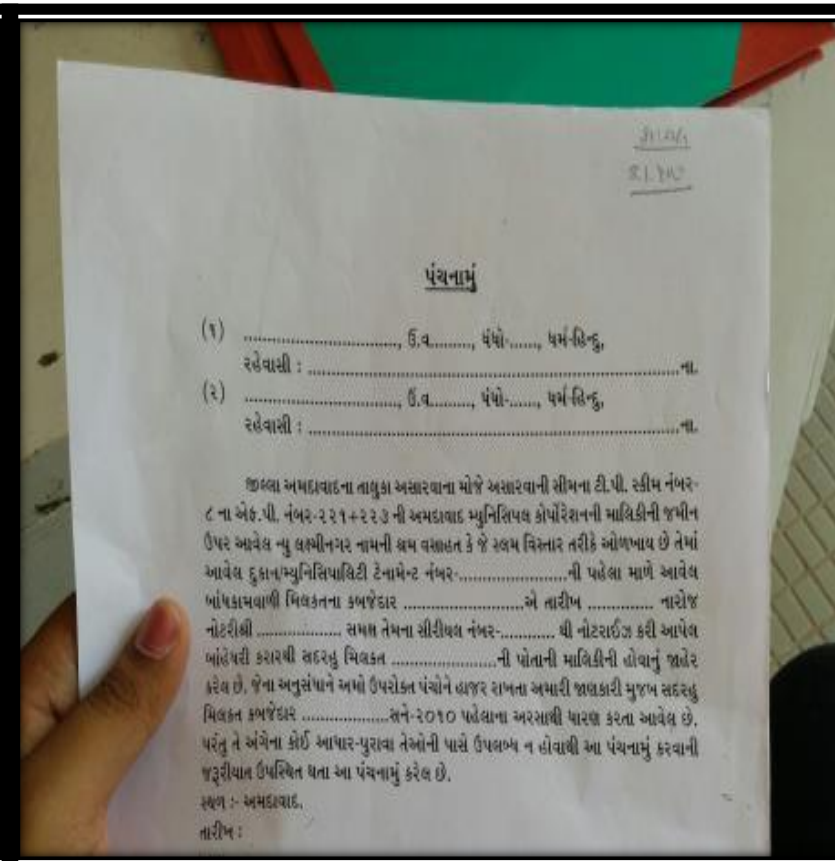


# Participatory approach of decision making : Panchnamu

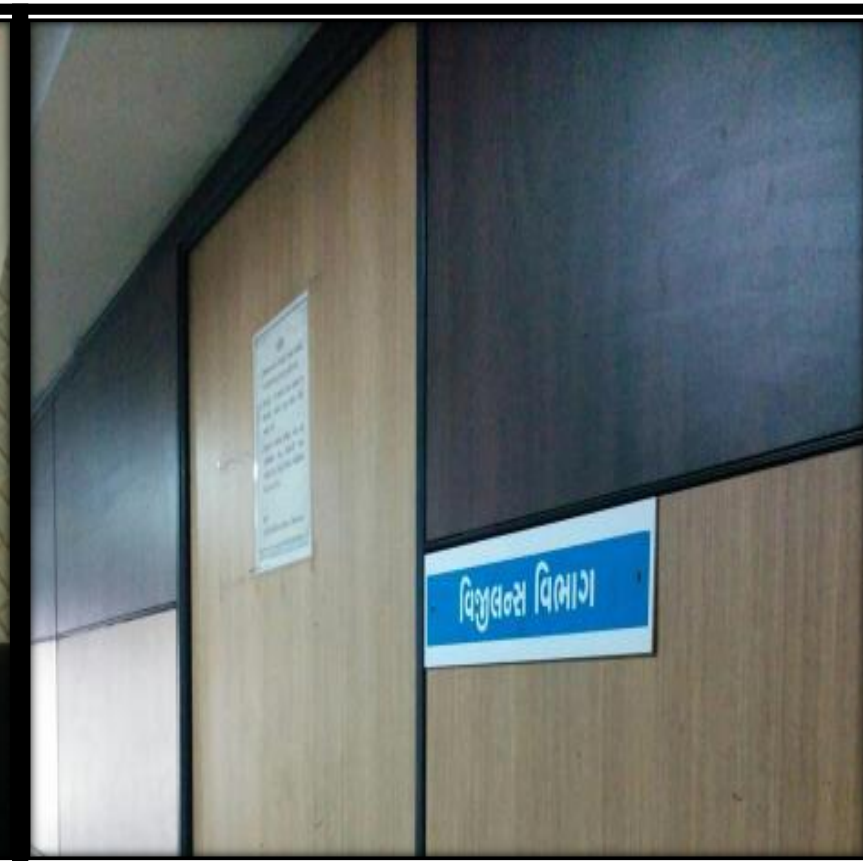
- The owners are not able to prove that they lived in the slum before 2010 due to lack of documents, a meeting called Panchnamu is declared.
- In this meeting, the builders, MHT workers, AMC officials and the slum residents are involved.
- RWA judges the beneficiaries as they are the able leaders who represent the slum. They have been staying there long enough to conclude who is genuine.
- The Panchnamu was signed by RWA, builders and MHT worker present.
- The hutments that passed were again given ID cards stamped by Vigilance officer after permission was granted by the commissioner.
- Then the rest had to vacate and builders went ahead with complete demolition.



A disputed hutment not demolished



Copy of the document



Vigilance department, AMC, Danapith



# Possession of houses to the slum dwellers



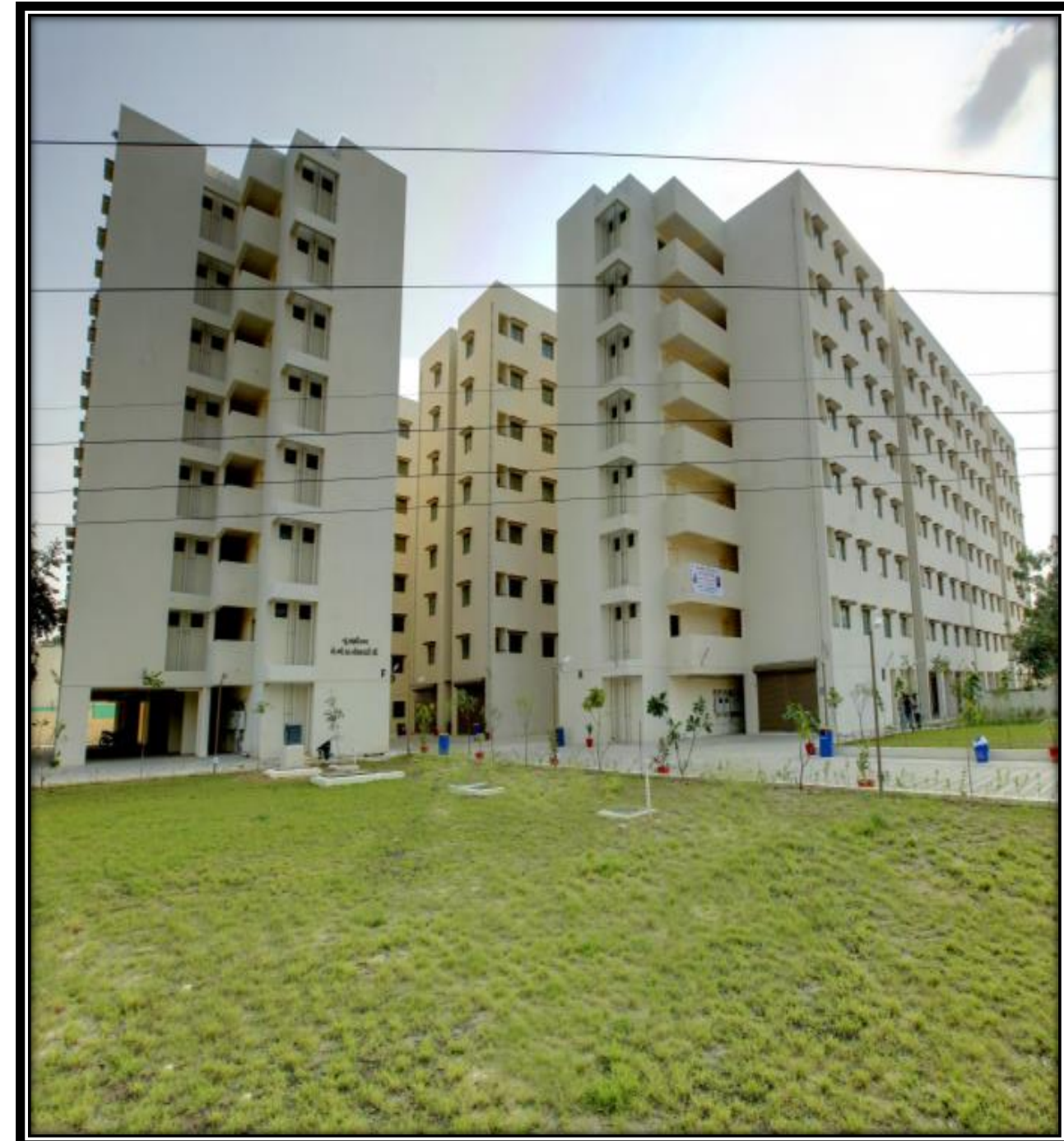


# Transition of Laxminagar

The transition of this slum from informal houses to formal housing has resulted in the social development of the residents



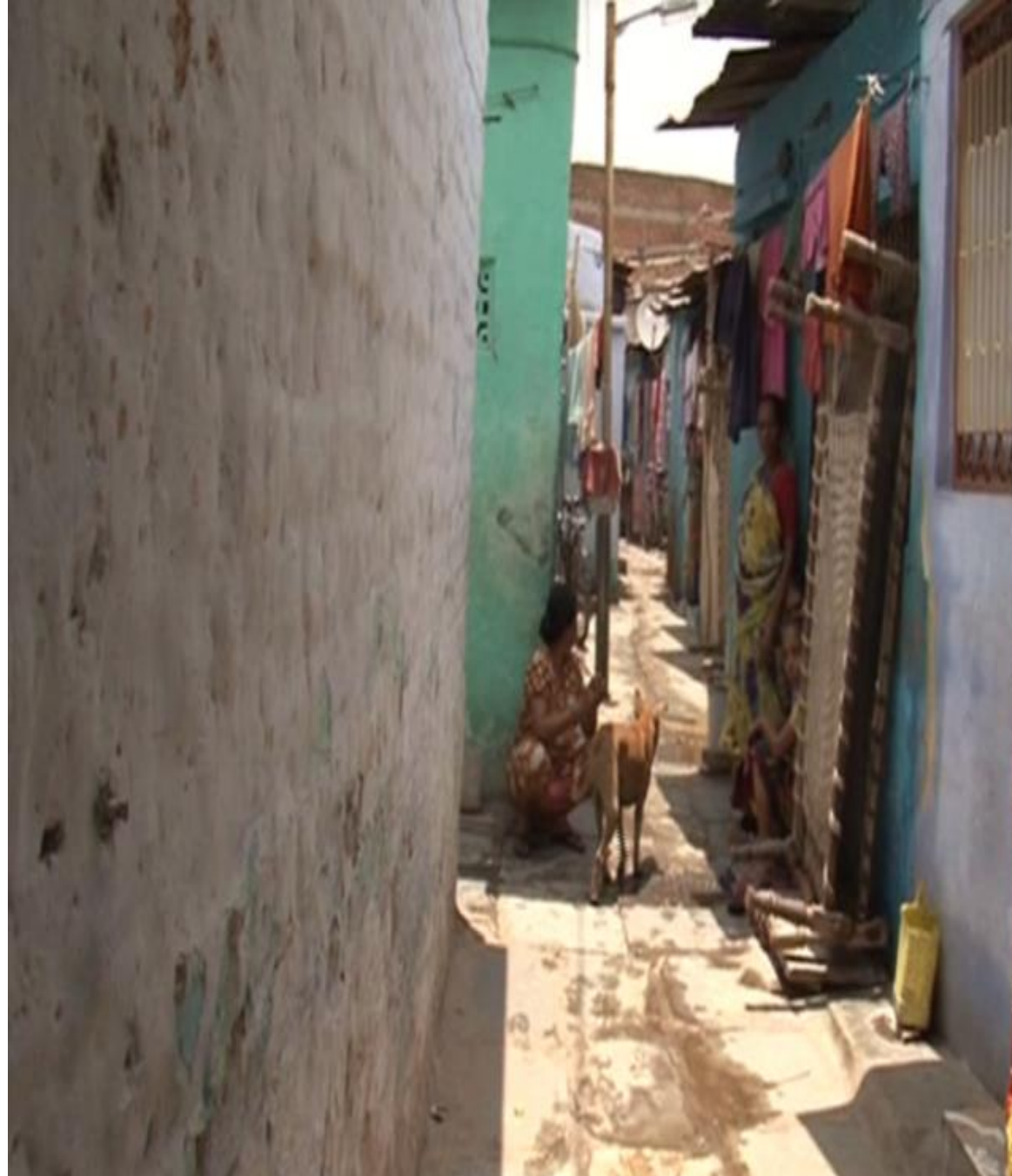
Before



After



# Transition of Laxminagar



Before



After

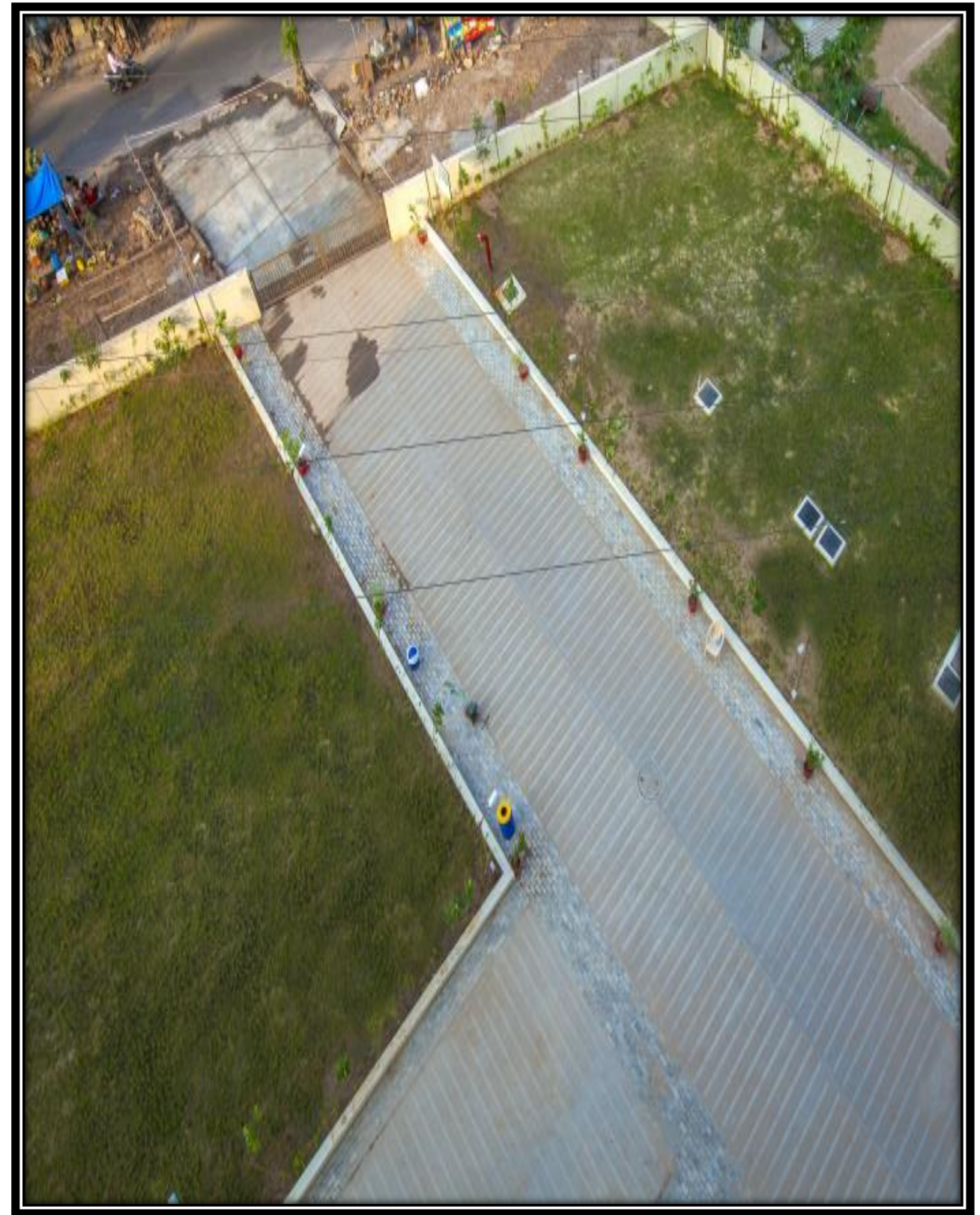
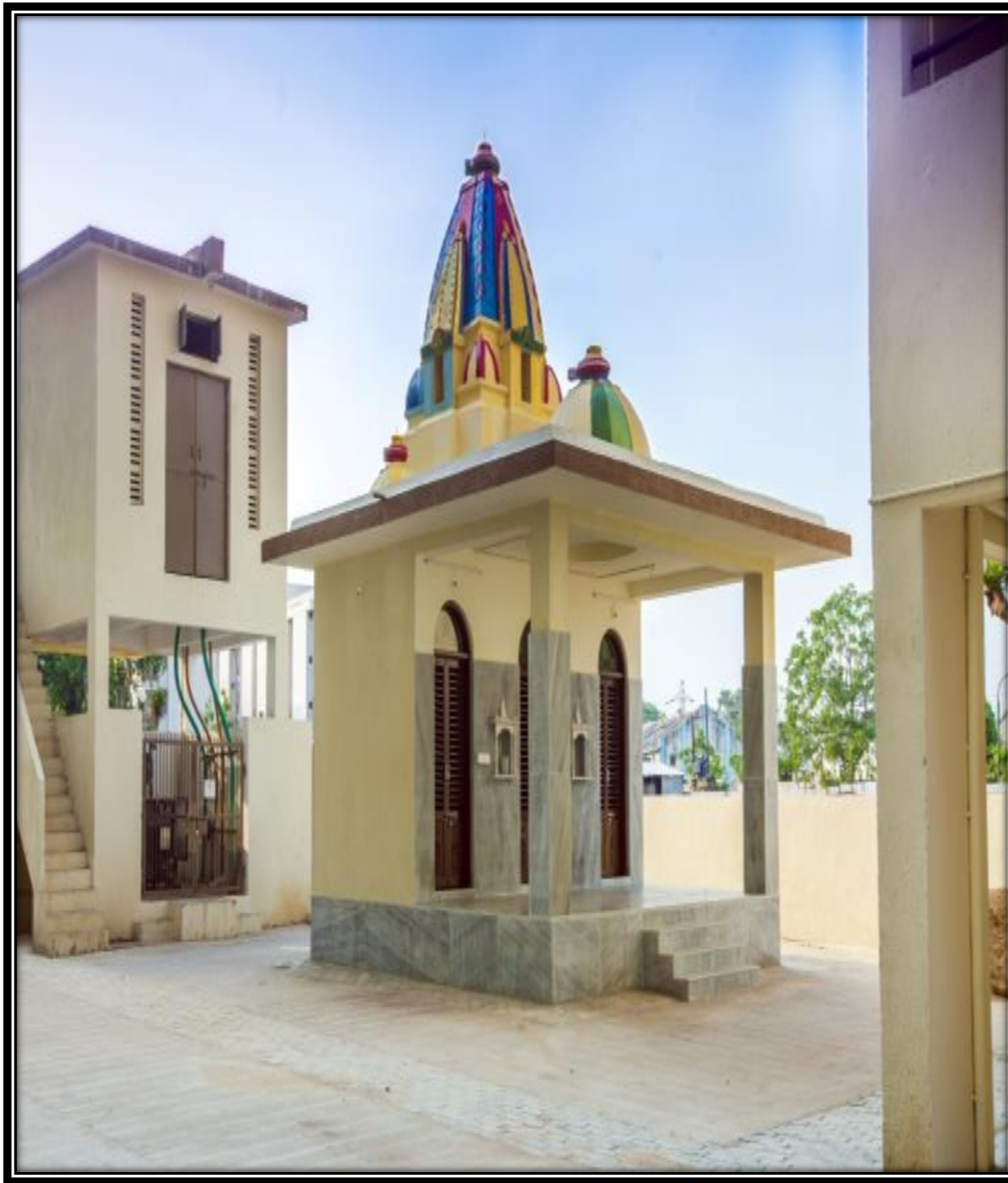


# Transition of Laxminagar





# Temple and Green open spaces



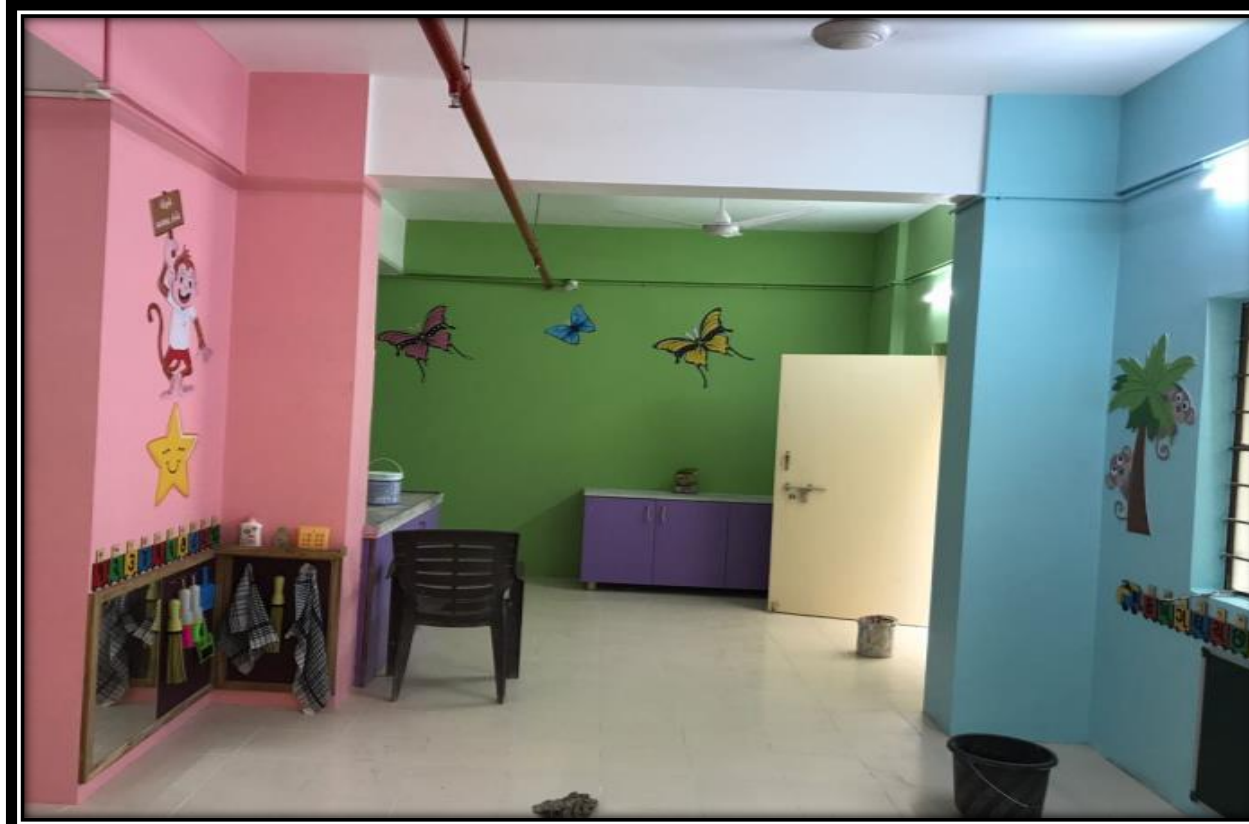


# Lift System and Parking Spaces





# Tansition of Laxminagar



# Provision of Two bedroom,hall and kitchen - Interiors





# **Tansition of Laxminagar : People's Experience**

**“We received our new house today! It is a two-bedroom apartment with paved roads and lawns. The area is beautiful and clean. We believe this new environment will help our 10-year-old son to do better at school. We are very happy and excited to move to the apartment and meet our neighbors.”**

**- Chandu and Meena**



**“I now have space for a bigger shop. The area has completely changed – it is now a clean and well-organized society. I believe that the positive change in the surrounding will lead to positive behavior changes. I look forward to opening my new shop and expect better business.”**

**- Mohammad Yasin Abdul Sathar**

# Transition of Laxminagar : People's Experience



**“Although we had a proper house, the area was dirty and unhygienic. The most significant change for us is the transformation in the surrounding. It is great to move from a slum to a society. We thank MHT for helping us during the whole process.”**

**- Parman Meenakshiben Dashratbhai**

**“We had a kutcha house when this area was a slum. Now, with the construction of the new building, we have a proper 2 bedroom apartment with all basic amenities. I and my daughter look forward to moving to our new house soon.”**

**- Gangaben**



