



DELHI LAND POOLING POLICY

दिल्ली भूमि पूलिंग नीति

Bilingual pointwise FAQs based on notified MPD-2047 Chapter 4.1

अधिसूचित MPD-2047 के अध्याय 4.1 पर आधारित द्विभाषी बिंदुवार प्रश्नोत्तर

CURRENT STATUS

Gazette-notified and operative from 20 August 2026; detailed implementation remains subject to Regulations, schemes, maps, charges and approvals.

वर्तमान स्थिति

20 अगस्त 2026 से राजपत्र में अधिसूचित और लागू; विस्तृत क्रियान्वयन विनियमों, योजनाओं, मानचित्रों, शुल्कों और अनुमतियों के अधीन है।

Delhi Smart City editorial desk

Updated: 20 August 2026

www.delhismartcity.com | info@delhismartcity.com

Simple language • Pointwise answers • Official sources • Parcel-level caution

सरल भाषा • बिंदुवार उत्तर • आधिकारिक स्रोत • भूमि-खंड संबंधी सावधानी

How to use this guide

इस मार्गदर्शिका का उपयोग कैसे करें

This guide answers common questions on coverage, participation, scheme size, DDA's role, FAR 200, the 60:40 distribution and implementation boundaries.

यह मार्गदर्शिका लागू क्षेत्र, भागीदारी, योजना के आकार, DDA की भूमिका, FAR 200, 60:40 भूमि-वितरण तथा क्रियान्वयन की सीमाओं से जुड़े सामान्य प्रश्नों के उत्तर देती है।

IMPORTANT

A favourable policy entry or a village name does not by itself approve any parcel, project, construction or investment. Always verify title, khasra number, official map, exclusions, legal access, scheme/RNP, charges and written approvals.

महत्वपूर्ण

किसी नीति में अनुकूल प्रविष्टि अथवा गाँव का नाम शामिल होने मात्र से किसी भूमि-खंड, परियोजना, निर्माण या निवेश को स्वीकृति नहीं मिलती। स्वामित्व, खसरा संख्या, आधिकारिक मानचित्र, अपवर्जन, वैधानिक पहुँच, योजना/RNP, शुल्क तथा लिखित अनुमतियों की जाँच अवश्य करें।

Quick reading rule / पढ़ने का सरल नियम

- First check the notified text. / सबसे पहले अधिसूचित पाठ देखें।
- Then check later Regulations, schemes, RNPs and directions. / इसके बाद लागू विनियम, योजनाएँ, RNP और निर्देश जाँचें।
- Finally verify the exact parcel and every required approval. / अंत में वास्तविक भूमि-खंड और सभी आवश्यक अनुमतियों की जाँच करें।

This guide explains policy; it neither certifies land nor replaces professional due diligence.

यह मार्गदर्शिका नीति को सरल भाषा में समझाती है; यह भूमि को प्रमाणित नहीं करती और न ही पेशेवर समुचित जाँच का विकल्प है।

A Status and coverage

स्थिति और क्षेत्र

1. Is the new Land Pooling framework in force?

1. क्या नया भूमि पूलिंग ढांचा लागू है?

Answer: Yes. MPD-2047, including Chapter 4.1, was Gazette-notified through S.O. 4597(E) and became operative on 20 August 2026. Detailed implementation still requires Regulations, schemes, maps, charges and authority action.

उत्तर: हाँ। MPD-2047 का अध्याय 4.1, S.O. 4597(E) द्वारा राजपत्र में अधिसूचित होकर 20 अगस्त 2026 से लागू है। विस्तृत क्रियान्वयन के लिए अभी भी विनियम, योजनाएँ, नक्शे, शुल्क और प्राधिकरण की कार्रवाई आवश्यक है।

2. Where does it apply?

2. यह कहाँ लागू है?

Answer: It applies in Planning Zones K-I, L, N, P-II, part of J and the unacquired part of P-I, only where the land is notified as Development Area and is not excluded.

उत्तर: यह योजना क्षेत्र K-I, L, N, P-II, J के कुछ भाग और P-I के गैर-अधिगृहित भाग में लागू है, बशर्ते भूमि विकास क्षेत्र के रूप में अधिसूचित हो और अपवर्जित न हो।

3. Which lands are excluded?

3. कौन-सी भूमि बाहर है?

Answer: Key exclusions include identified unauthorised colonies, Lal Dora and notified extended Lal Dora, certain approved government projects, notified forests/Regional Parks, drains, water bodies/wetlands, government land or schemes, heritage sites and notified non-conforming industrial or godown clusters.

उत्तर: मुख्य अपवर्जनों में चिन्हित अनधिकृत कॉलोनियाँ, लाल डोरा और अधिसूचित विस्तारित लाल डोरा, कुछ स्वीकृत सरकारी परियोजनाएँ, अधिसूचित वन/क्षेत्रीय पार्क, नाले, जल निकाय/आर्द्रभूमि, सरकारी भूमि या योजनाएँ, विरासत स्थल तथा अधिसूचित गैर-अनुरूप औद्योगिक या गोदाम समूह शामिल हैं।

4. Does notification make every agricultural parcel buildable?

4. क्या अधिसूचना से हर कृषि भूमि निर्माण योग्य हो जाती है?

Answer: No. Policy coverage, title, possession, encumbrances, exclusions, approved scheme, road/infrastructure, charges and statutory permissions must all be established.

उत्तर: नहीं। नीति का लागू क्षेत्र, स्वामित्व, कब्जा, भार, अपवर्जन, स्वीकृत योजना, सड़क/अवसंरचना, शुल्क और वैधानिक अनुमतियाँ सभी सिद्ध करनी होंगी।

B Participation and schemes

भागीदारी और योजनाएँ

5. What development models are allowed?

5. कौन-से विकास मॉडल अनुमत हैं?

Answer: The notified chapter allows: (1) assembly by a group of landowners, (2) DDA-identified Town Planning Schemes, and (3) another model prescribed through Regulations.

उत्तर: अधिसूचित अध्याय में: (1) भूमि-स्वामियों के समूह द्वारा भूमि संयोजन, (2) DDA द्वारा चिन्हित नगर नियोजन योजना, और (3) विनियमों में निर्धारित अन्य मॉडल अनुमत हैं।

6. What is the minimum scheme area for landowner assembly?

6. भूमि-स्वामियों के संयोजन के लिए न्यूनतम योजना क्षेत्र कितना है?

Answer: Not less than 20 hectares. The 60:40 distribution table specifically refers to contiguous assemblies of more than 20 hectares.

उत्तर: न्यूनतम 20 हेक्टेयर। 60:40 वितरण तालिका विशेष रूप से 20 हेक्टेयर से अधिक की परस्पर संलग्न भूमि के संयोजन पर लागू होती है।

7. Can a small landowner participate?

7. क्या छोटा भूमि-स्वामी भाग ले सकता है?

Answer: Yes. An owner with any size of otherwise eligible parcel may register and participate through the process specified in the Regulations. This does not create a stand-alone scheme or guaranteed return plot.

उत्तर: हाँ। पात्र भूमि का मालिक, भूमि का आकार छोटा होने पर भी, विनियमों में निर्धारित प्रक्रिया से पंजीकरण और भागीदारी कर सकता है। इससे अलग योजना या निश्चित वापसी भूखंड का अधिकार नहीं बनता।

8. What documents and conditions are essential?

8. कौन-से दस्तावेज़ और शर्तें आवश्यक हैं?

Answer: The parcel must be free from encumbrances, and the owner must have valid lawful ownership and physical possession. Exact filing documents will be stated in the Regulations or DDA directions.

उत्तर: भूमि सभी भारों से मुक्त होनी चाहिए और मालिक के पास वैध कानूनी स्वामित्व व वास्तविक कब्जा होना चाहिए। सटीक आवेदन दस्तावेज़ विनियमों या DDA के निर्देशों में बताए जाएँगे।

9. What is DDA's role?

9. DDA की भूमिका क्या है?

Answer: DDA is the main anchor for preparing schemes and developing roads, parks, playgrounds, utilities, services, social infrastructure and social housing under an approved scheme.

उत्तर: DDA स्वीकृत योजना तैयार करने तथा उसके अंतर्गत सड़कें, पार्क, खेल मैदान, उपयोगिताएँ, अन्य सेवाएँ, सामाजिक अवसंरचना और सामाजिक आवास विकसित करने वाला प्रमुख प्राधिकरण है।

10. Does the old 70% consortium rule appear in new Chapter 4.1?

10. क्या पुराना 70% कंसोर्टियम नियम नए अध्याय 4.1 में है?

Answer: No. Chapter 4.1 does not state the former 70% consortium threshold as a new-plan prerequisite. Existing registrations, sectors and consortium records need formal transition and implementation directions from DDA.

उत्तर: नहीं। नए अध्याय 4.1 में पुरानी 70% कंसोर्टियम सीमा को पूर्व शर्त के रूप में नहीं लिखा गया है। पुराने पंजीकरण, क्षेत्र और कंसोर्टियम अभिलेखों के लिए DDA के औपचारिक संक्रमण और क्रियान्वयन निर्देश आवश्यक हैं।

C FAR, 60:40 and costs

FAR, 60:40 और लागत

11. What FAR is notified?

11. अधिसूचित FAR कितना है?

Answer: FAR 200 for each plot within an approved scheme. FAR is a scheme-level development control, not an automatic parcel entitlement.

उत्तर: स्वीकृत योजना के प्रत्येक भूखंड के लिए FAR 200 है। यह योजना-स्तरीय विकास मानक है, किसी अकेले भूखंड का स्वतः अधिकार नहीं।

12. What does 60:40 mean?

12. 60:40 का क्या अर्थ है?

Answer: For qualifying contiguous landowner assemblies above 20 hectares, the table provides a maximum 60% landowner share and a minimum 40% DDA share, subject to scheme-specific Regulations.

उत्तर: 20 हेक्टेयर से अधिक की पात्र, परस्पर संलग्न भूमि के संयोजन के लिए तालिका भूमि-स्वामियों का अधिकतम 60% तथा DDA का न्यूनतम 40% हिस्सा निर्धारित करती है; यह योजना-विशिष्ट विनियमों के अधीन है।

13. How is the 60% landowner share divided?

13. भूमि-स्वामी का 60% हिस्सा कैसे बाँटा जाता है?

Answer: Maximum 53% gross residential, 5% commercial and 2% public/semi-public (PSP) at scheme level.

उत्तर: योजना स्तर पर अधिकतम 53% सकल आवासीय, 5% वाणिज्यिक और 2% सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक (PSP)।

14. How is DDA's 40% share used?

14. DDA के 40% हिस्से का उपयोग कैसे होगा?

Answer: Minimum 5% commercial and 35% for services, recreation, PSP, roads/circulation and saleable component, as provided in the notified table.

उत्तर: अधिसूचित तालिका के अनुसार न्यूनतम 5% वाणिज्यिक और 35% सेवाओं, मनोरंजन, PSP, सड़क/आवागमन तथा बिक्री योग्य घटक के लिए।

15. Is a particular return plot guaranteed?

15. क्या किसी निश्चित वापसी भूखंड की गारंटी है?

Answer: No. The policy does not guarantee exact location, frontage, use, timing, title configuration, value, apartment count or approval for a specific return plot.

उत्तर: नहीं। नीति किसी विशेष वापसी भूखंड के सटीक स्थान, सामने की चौड़ाई, उपयोग, समय, स्वामित्व के स्वरूप, मूल्य, आवासीय इकाइयों की संख्या अथवा स्वीकृति की गारंटी नहीं देती।

16. Who pays development charges?

16. विकास शुल्क कौन देगा?

Answer: Development cost is calculated for the whole scheme and recovered from landowners as Development Charges, along with other applicable charges. DDA/service agencies support infrastructure against payment.

उत्तर: पूरी योजना की विकास लागत भूमि-स्वामियों से विकास शुल्क के रूप में, अन्य लागू शुल्कों सहित, वसूल की जाएगी। भुगतान के बदले DDA/सेवा एजेंसियाँ अवसंरचना उपलब्ध कराएँगी।

D Implementation and precautions

क्रियान्वयन और सावधानियाँ

17. What still has to be notified or approved?

17. अभी क्या अधिसूचित या स्वीकृत होना बाकी है?

Answer: Regulations must specify fees, charges, process, detailed norms, grievance redressal and other conditions. Schemes, road network, infrastructure and project/building approvals are separate steps.

उत्तर: विनियमों में शुल्क, प्रक्रिया, विस्तृत मानक, शिकायत निवारण और अन्य शर्तें बताई जानी हैं। योजना, सड़क नेटवर्क, अवसंरचना और परियोजना/भवन अनुमोदन अलग चरण हैं।

18. Can underlying old zonal land use change?

18. क्या पुराना क्षेत्रीय भूमि उपयोग बदल सकता है?

Answer: Within an approved scheme, inclusive zoning and the approved development framework may supersede the earlier underlying land use shown in previous Zonal Development Plans.

उत्तर: स्वीकृत योजना के भीतर समावेशी क्षेत्र-विन्यास (क्षेत्र-विन्यास (जोनिंग)) और स्वीकृत विकास ढाँचा, पूर्ववर्ती क्षेत्रीय विकास योजना में दर्शाए गए आधारभूत भूमि उपयोग का स्थान ले सकता है।

19. What roads are contemplated?

19. कौन-सी सड़कें प्रस्तावित हैं?

Answer: Roads of 30 m ROW and above are indicated for Land Pooling areas. DDA is to notify and develop them based on the Road Network Plan and actual ground conditions.

उत्तर: भूमि पूलिंग क्षेत्रों में 30 मीटर ROW और उससे अधिक की सड़कें दर्शाई गई हैं। DDA को RNP और वास्तविक भूमि स्थिति के आधार पर इन्हें अधिसूचित और विकसित करना है।

20. What should a buyer or investor verify first?

20. खरीदार या निवेशक पहले क्या जाँचे?

Answer: Verify title and possession, exact khasra, Development Area status, exclusions, official maps, sector/scheme and transition status, road access, encumbrances, charges, competent authority and written transaction terms.

उत्तर: स्वामित्व और कब्जा, सटीक खसरा संख्या, विकास क्षेत्र की स्थिति, अपवर्जन, आधिकारिक मानचित्र, क्षेत्र/योजना तथा संक्रमण की स्थिति, सड़क की वैधानिक पहुँच, भार, शुल्क, सक्षम प्राधिकरण और लेन-देन की लिखित शर्तें जाँचें।

21. Is DelhiSmartCity.com an approval authority?

21. क्या DelhiSmartCity.com मंजूरी देने वाला प्राधिकरण है?

Answer: No. It is an independent information platform. Only the competent government authority can issue a valid notification, scheme, permission or building sanction.

उत्तर: नहीं। यह एक स्वतंत्र सूचना मंच है। वैध अधिसूचना, योजना, अनुमति या भवन स्वीकृति केवल सक्षम सरकारी प्राधिकरण दे सकता है।

Primary sources and disclaimer

प्राथमिक स्रोत और अस्वीकरण

[Gazette-notified MPD-2047 - S.O. 4597\(E\), 20 August 2026](#)

[DDA Master Plans](#)

[DDA Policies and Guidelines](#)

[DDA Reference Maps](#)

CONTROLLING TEXT

For Land Pooling Policy, read the notified English Gazette text beginning around PDF page 747. If this guide differs from an official notification, map, Regulation, order or sanctioned record, the official record controls.

नियंत्रक पाठ

भूमि पूलिंग नीति के लिए अधिसूचित अंग्रेज़ी राजपत्र का पाठ PDF पृष्ठ 747 के आसपास से पढ़ें। यदि इस मार्गदर्शिका और किसी आधिकारिक अधिसूचना, मानचित्र, विनियम, आदेश या स्वीकृत अभिलेख में अंतर हो, तो आधिकारिक अभिलेख मान्य होगा।

Disclaimer / अस्वीकरण

This publication is for general information and education. It is not legal, planning, title, tax, valuation, brokerage, investment or transaction advice; nor is it an advertisement, offer, project approval or government certification. Eligibility and development rights must be verified for the exact parcel through official records and competent professionals.

यह प्रकाशन केवल सामान्य सूचना और शिक्षा के लिए है। यह कानूनी, नियोजन, स्वामित्व, कर, मूल्यांकन, ब्रोकरेज, निवेश अथवा लेन-देन संबंधी सलाह नहीं है; न ही यह विज्ञापन, प्रस्ताव, परियोजना स्वीकृति या सरकारी प्रमाणपत्र है। पात्रता और विकास अधिकारों की जाँच वास्तविक भूमि-खंड के लिए आधिकारिक अभिलेखों और सक्षम पेशेवरों के माध्यम से की जानी चाहिए।

Questions or corrections: info@delhismartcity.com

Website: <https://www.delhismartcity.com>