



DELHI LOW DENSITY AREA (LDA)

दिल्ली कम घनत्व क्षेत्र (LDA)

Bilingual pointwise FAQs based on notified MPD-2047 Chapter 4.4

अधिसूचित MPD-2047 के अध्याय 4.4 पर आधारित द्विभाषी बिंदुवार प्रश्नोत्तर

CURRENT STATUS

Gazette-notified and operative from 20 August 2026; Annexure 17a and 17b are reproduced in full.

वर्तमान स्थिति

20 अगस्त 2026 से राजपत्र में अधिसूचित और लागू; अनुलग्नक 17क और 17ख की पूरी सूची शामिल 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 explains coverage, exclusions, the 10,000 sq m plot rule, 18 m access, use-specific FAR, infrastructure duties, environmental standards and Annexure 17 village coverage.

यह मार्गदर्शिका लागू क्षेत्र, अपवर्जन, 10,000 वर्ग मीटर के भूखंड का नियम, 18 मीटर की पहुँच, उपयोग-विशिष्ट FAR, अवसंरचना संबंधी दायित्व, पर्यावरणीय मानक तथा अनुलग्नक 17 में शामिल गाँवों को समझाती 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, coverage and exclusions

स्थिति, क्षेत्र और अपवर्जन

1. What is Low Density Area (LDA)?

1. कम घनत्व क्षेत्र (LDA) क्या है?

Answer: Under notified MPD-2047, LDA combines areas within one peripheral revenue-village depth along the NCT Delhi border and the areas listed in Annexure 17b.

उत्तर: अधिसूचित MPD-2047 के अनुसार LDA में राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली की सीमा से लगे, एक राजस्व गाँव की गहराई तक के परिधीय क्षेत्र तथा अनुलग्नक 17ख में सूचीबद्ध क्षेत्र शामिल हैं।

2. Is LDA now operative?

2. क्या LDA अब लागू है?

Answer: Yes. Chapter 4.4 became operative with MPD-2047 on 20 August 2026. Earlier draft figures and previous low-density norms should not be used as the current rule.

उत्तर: हाँ। अध्याय 4.4, MPD-2047 के साथ 20 अगस्त 2026 से लागू है। पुराने मसौदे के आँकड़े और पूर्व निम्न-घनत्व मानदंड वर्तमान नियम के रूप में उपयोग नहीं किए जाने चाहिए।

3. How many Annexure 17 entries are there?

3. अनुलग्नक 17 में कितनी प्रविष्टियाँ हैं?

Answer: There are 70 printed entries: 47 in Annexure 17a and 23 in Annexure 17b. After repeated and 'Part' references are consolidated, they represent 65 underlying village names.

उत्तर: कुल 70 मुद्रित प्रविष्टियाँ हैं: अनुलग्नक 17क में 47 और अनुलग्नक 17ख में 23। दोहराई गई तथा 'Part' (आंशिक) प्रविष्टियों को समेकित करने पर ये 65 मूल गाँवों के नाम दर्शाती हैं।

4. Does every khasra in a listed village qualify?

4. क्या सूचीबद्ध गाँव का हर खसरा पात्र है?

Answer: No. The exact revenue boundary, exclusions, roads, RNP, infrastructure, environment/monument restrictions, approved schemes and court orders must be checked.

उत्तर: नहीं। वास्तविक राजस्व सीमा, अपवर्जन, सड़क, RNP, अवसंरचना, पर्यावरण/स्मारक प्रतिबंध, स्वीकृत योजनाएँ और न्यायालय आदेश जाँचना आवश्यक है।

5. Which areas are excluded?

5. कौन-से क्षेत्र बाहर हैं?

Answer: Key exclusions include Lal Dora/extended Lal Dora, protected monuments, road and trunk-infrastructure ROW, identified/regularised unauthorised colonies, already approved development plans, specified legacy institutions/godowns, TOD/HDC/Land Pooling areas, and notified Ridge, forest or Regional Park areas subject to stated exceptions.

उत्तर: मुख्य अपवर्जनों में लाल डोरा/विस्तारित लाल डोरा, संरक्षित स्मारक, सड़क व मुख्य अवसंरचना ROW, चिन्हित/नियमित अनधिकृत कॉलोनियाँ, पहले से स्वीकृत विकास योजनाएँ, कुछ पुराने संस्थान/गोदाम, TOD/HDC/भूमि पूलिंग क्षेत्र तथा निर्दिष्ट अपवादों के अधीन अधिसूचित रिज, वन या क्षेत्रीय पार्क क्षेत्र शामिल हैं।

6. Does TOD apply inside LDA villages?

6. क्या LDA गाँवों में TOD लागू है?

Answer: No. Annexure 17 expressly states that TOD is not applicable within villages falling in LDA.

उत्तर: नहीं। अनुलग्नक 17 में स्पष्ट है कि LDA में आने वाले गाँवों के भीतर TOD लागू नहीं होगा।

B Plot, road and use controls

भूखंड, सड़क और उपयोग मानक

7. What is the minimum plot area?

7. भूखंड का न्यूनतम क्षेत्रफल कितना है?

Answer: 10,000 sq m for every listed use premise. If required land contribution for roads/public infrastructure reduces the residual plot below 10,000 sq m, eligibility can continue where the original plot met 10,000 sq m.

उत्तर: प्रत्येक सूचीबद्ध उपयोग के लिए 10,000 वर्ग मीटर। यदि सड़क/सार्वजनिक अवसंरचना के लिए आवश्यक भूमि देने से बचा भूखंड 10,000 वर्ग मीटर से कम हो जाए, तो मूल भूखंड 10,000 वर्ग मीटर होने पर पात्रता बनी रह सकती है।

8. What road width is required?

8. सड़क की न्यूनतम चौड़ाई कितनी होनी चाहिए?

Answer: Minimum 18 m ROW for the listed LDA use premises. Continuous legal access, land contribution and an approved RNP may also be necessary.

उत्तर: सूचीबद्ध LDA उपयोगों के लिए न्यूनतम 18 मीटर ROW। लगातार वैध पहुँच, भूमि योगदान और स्वीकृत RNP भी आवश्यक हो सकते हैं।

9. What are the residential controls?

9. आवासीय विकास के मानक क्या हैं?

Answer: Minimum plot 10,000 sq m; FAR 10; maximum 15% ground coverage; maximum height 10 m; one dwelling unit plus two service-staff units below 30 sq m each within overall FAR.

उत्तर: न्यूनतम भूखंड 10,000 वर्ग मीटर; FAR 10; अधिकतम 15% भूतल आच्छादन; अधिकतम ऊँचाई 10 मीटर; एक आवासीय इकाई तथा कुल FAR के भीतर 30 वर्ग मीटर से कम की दो सेवा-कर्मचारी इकाइयाँ।

10. What institutional uses are permitted?

10. कौन-से संस्थागत उपयोग अनुमत हैं?

Answer: For listed healthcare, education, research, skill, coaching, co-working and old-age-home uses: FAR 120, 40% coverage and 18 m height, subject to approvals.

उत्तर: सूचीबद्ध स्वास्थ्य, शिक्षा, शोध, कौशल, कोचिंग, साझा कार्यस्थल और वृद्धाश्रम उपयोगों के लिए: FAR 120, 40% भूतल आच्छादन और 18 मीटर ऊँचाई, अनुमतियों के अधीन।

11. What are the recreational/socio-cultural controls?

11. मनोरंजन/सामाजिक-सांस्कृतिक मानक क्या हैं?

Answer: FAR 30, maximum 20% coverage and maximum 15 m height for listed activities such as theme/amusement parks, sports facilities, clubs, convention/exhibition centres, art galleries, banquet and library.

उत्तर: थीम/मनोरंजन पार्क, खेल सुविधाएँ, क्लब, सम्मेलन/प्रदर्शनी केंद्र, कला दीर्घा, बैंक्वेट हॉल और पुस्तकालय जैसे सूचीबद्ध उपयोगों के लिए FAR 30, अधिकतम 20% भूतल आच्छादन और अधिकतम 15 मीटर ऊँचाई।

12. What are the godown/warehouse controls?

12. गोदाम/भंडारण मानक क्या हैं?

Answer: FAR 100, maximum 70% ground coverage and maximum 12 m height for standalone godowns/warehouses, distribution centres and open-air markets.

उत्तर: स्वतंत्र गोदाम/भंडारण, वितरण केंद्र और खुले बाजार के लिए FAR 100, अधिकतम 70% भूतल आच्छादन और अधिकतम 12 मीटर ऊँचाई।

13. What are the commercial/logistics controls?

13. वाणिज्यिक/लॉजिस्टिक मानक क्या हैं?

Answer: FAR 60, maximum 30% coverage and maximum 15 m height for listed retail, agro-processing, cold storage, warehousing schemes, parking, mandis/wholesale markets and solar farms.

उत्तर: सूचीबद्ध खुदरा व्यापार, कृषि-प्रसंस्करण, शीतगृह, भंडारण योजनाएँ, पार्किंग, मंडी/थोक बाजार और सौर ऊर्जा संयंत्र के लिए FAR 60, अधिकतम 30% भूतल आच्छादन और अधिकतम 15 मीटर ऊँचाई।

14. What setbacks apply?

14. कितना खुला स्थान (सेटबैक) आवश्यक है?

Answer: Minimum 15 m from the front edge and 5 m on each of the other three sides.

उत्तर: सामने की ओर न्यूनतम 15 मीटर और अन्य तीनों ओर 5-5 मीटर।

C Infrastructure and sustainability

अवसंरचना और पर्यावरण

15. Who prepares the Road Network Plan?

15. सड़क नेटवर्क योजना कौन तैयार करेगा?

Answer: DDA. The RNP may be implemented through pooling by landowners or another development model prescribed in notified Regulations.

उत्तर: DDA। RNP को भूमि-स्वामियों द्वारा पूलिंग या अधिसूचित विनियमों में निर्धारित अन्य विकास मॉडल से लागू किया जा सकता है।

16. Must land be given for roads and services?

16. क्या सड़क और सेवाओं के लिए भूमि देनी होगी?

Answer: Where required, landowners contribute the necessary land free of cost. FAR and ground coverage may be calculated on the original plot and consumed on the residual plot under the notified conditions.

उत्तर: जहाँ आवश्यक हो, भूमि-स्वामी सड़क और सेवाओं के लिए आवश्यक भूमि निःशुल्क देंगे। अधिसूचित शर्तों के अनुसार FAR और भूतल आच्छादन की गणना मूल भूखंड के आधार पर की जा सकती है और उसका उपयोग शेष भूखंड पर किया जा सकता है।

17. Who pays infrastructure charges?

17. अवसंरचना शुल्क कौन देगा?

Answer: Landowners pay EDC, development charges and other prescribed charges. Public facilities and utilities are developed by the concerned service agencies.

उत्तर: भूमि-स्वामी EDC, विकास शुल्क और अन्य निर्धारित शुल्क देंगे। सार्वजनिक सुविधाएँ और उपयोगिता सेवाएँ संबंधित सेवा एजेंसियाँ विकसित करेंगी।

18. What green rule applies to residential plots?

18. आवासीय भूखंड पर हरित नियम क्या है?

Answer: At least 50% of the total plot area must remain green, and at least 30% of the total plot area forming part of that green area must be under tree-canopy cover.

उत्तर: कुल भूखंड क्षेत्रफल का कम से कम 50% हरित क्षेत्र होना चाहिए। कुल भूखंड क्षेत्रफल का कम से कम 30%, इसी हरित क्षेत्र के भीतर वृक्ष-छत्र आच्छादन के रूप में होना चाहिए।

19. Can an existing building be regularised automatically?

19. क्या मौजूदा भवन स्वतः नियमित हो जाएगा?

Answer: No. Existing construction may be eligible only if all Chapter 4.4.3 norms are fulfilled and the applicable penalty and charges are paid.

उत्तर: नहीं। मौजूदा निर्माण तभी पात्र हो सकता है जब अध्याय 4.4.3 के सभी मानक पूरे हों और लागू दंड व शुल्क जमा किए जाएँ।

20. What happens to earlier sanctioned construction?

20. पहले स्वीकृत निर्माण का क्या होगा?

Answer: Existing sanctioned construction on private land may continue within its earlier sanctioned norms. Reconstruction or redevelopment must comply with current Clause 4.4.3.

उत्तर: निजी भूमि पर पहले से स्वीकृत निर्माण, पूर्व स्वीकृत मानकों के भीतर जारी रह सकता है। पुनर्निर्माण अथवा पुनर्विकास के लिए वर्तमान खंड 4.4.3 का पालन करना होगा।

D Due diligence and reliance

समुचित जाँच और सावधानियाँ

21. What should be checked before purchase or valuation?

21. खरीद या मूल्यांकन से पहले क्या जाँचें?

Answer: Check title, possession, succession/co-ownership, litigation/acquisition, exact khasra, Annexure entry, exclusions, continuous ROW, RNP reservation, Ridge/forest/Regional Park/ASI restrictions, earlier sanctions, surrender, charges and authority approvals.

उत्तर: स्वामित्व, कब्जा, उत्तराधिकार/सह-स्वामित्व, वाद-विवाद/अधिग्रहण, सटीक खसरा संख्या, अनुलग्नक की प्रविष्टि, अपवर्जन, निरंतर वैधानिक मार्गाधिकार (ROW), RNP आरक्षण, रिज/वन/क्षेत्रीय पार्क/ASI प्रतिबंध, पूर्व स्वीकृतियाँ, भूमि समर्पण, शुल्क और प्राधिकरण की अनुमतियाँ जाँचें।

22. Do the village lists prove development permission?

22. क्या गाँव सूची विकास अनुमति सिद्ध करती है?

Answer: No. The lists identify a policy screening area; they do not override parcel-level exclusions or grant building permission.
 उत्तर: नहीं। ये सूचियाँ केवल प्रारंभिक नीति-जाँच का दायरा बताती हैं; वे भूमि-खंड स्तर के अपवर्जनों को समाप्त नहीं करती और न ही भवन निर्माण की अनुमति देती हैं।

23. Is DelhiSmartCity.com an approval authority?

23. 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, permission or building sanction.

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

Annexure 17a - all 47 printed entries

अनुलग्नक 17क - सभी 47 मुद्रित प्रविष्टियाँ

The statutory 'Part' qualification must be preserved. A repeated village in different zone contexts is not an error.

कानूनी रूप से जहाँ 'Part' (आंशिक) लिखा है, उसे उसी प्रकार बनाए रखना आवश्यक है। अलग-अलग नियोजन क्षेत्रों में किसी गाँव की पुनरावृत्ति त्रुटि नहीं है।

Zone / नियोजन क्षेत्र	Village entries / गाँव की प्रविष्टियाँ
G	Bijwasan (Part), Kapashera, Salahpur
J	Rajokri (Part)
K-II	Bamnoli (Part), Bijwasan (Part)
L	Badusarai, Bakaragarh, Deorala, Dhansa, Ghalibpur, Ghumanhera, Isapur, Jainpur, Jharoda Kalan (Part), Jhatikara, Kair, Kanganheri, Mitraon (Part), Mundhela Kalan, Mundhela Khurd, Nanakheri, Raghapur, Rauta, Shikarpur, Surekhpur (Part), Tikri Kalan (Part)
P-I	Bakaner, Ghoga, Lampur, Mamurpur
P-II	Hamidpur, Jhangola, Palla, Singhu, Tajpur Kalan
N	Auchandi, Mungeshpur, Qutabgarh, Khor Punjab, Chatesar, Jaunti, Garhi Rindhala, Nizampur-Rashidpur, Tikri Kalan (Part), Hareoli
E	Mandoli

Annexure 17b - all 23 notified LDA villages

अनुलग्नक 17ख - सभी 23 अधिसूचित LDA गाँव

1. Sayurpur*†	2. Satbari*†
3. Chattarpur†	4. Khanpur†
5. Devli*†	6. Bhatti*
7. Fatehpuri Beri*	8. Asola*
9. Jounapur	10. Chandan Hula
11. Gadaipur	12. Sultanpur
13. Mehrauli*	14. Rajokri
15. Samalkha	16. Ghitorni*
17. Rangpuri*	18. Holambi Khurd
19. Bakoli	20. Bakatawarpur
21. Hiranki	22. Bijwasan
23. Bamnoli	

* Low-density development may be permitted only in the part outside the Regional Park. / * कम घनत्व वाला विकास केवल क्षेत्रीय पार्क से बाहर स्थित भाग में ही अनुमत हो सकता है।

† Sayurpur, Satbari, Chattarpur, Khanpur and Devli remain subject to the relevant Supreme Court directions. / † Sayurpur, Satbari, Chattarpur, Khanpur और Devli संबंधित उच्चतम न्यायालय के निर्देशों के अधीन हैं।

TOD is not applicable within villages falling in LDA. / LDA में आने वाले गाँवों के भीतर TOD लागू नहीं 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 Low Density Area, read the notified English Gazette text beginning around PDF page 765. If this guide differs from an official notification, map, Regulation, order or sanctioned record, the official record controls.

नियंत्रक पाठ

कम घनत्व क्षेत्र के लिए अधिसूचित अंग्रेज़ी राजपत्र का पाठ PDF पृष्ठ 765 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>