

# कोकणातलं माझघर

या चिमण्यांते  
परत फिरा...



## येवा कोकण आपलोच असा

याचा अर्थ कोणालाच कळला नाही....

हि भावनिक साद... आपल्या पूर्वजांनी आपल्यालाच, म्हणजे कोकणी माणसांनाच घातली होती....

पण,

त्याला प्रतिसाद मात्र परप्रांतीयांनी दिला आणि कोकणच्या नैसर्गिक साधन-संपत्तीवर डल्ला मारला.

आपल्या भावकीच्या वादाचा गैरफायदा, घेऊन परप्रांतीयांनी जमिनी गिळंकृत केल्या आहेत.

बांधावरच्या वादामुळे कोर्टात अडकलेल्या जमिनी - तुला नाही, माला नाही, घाल कुत्र्याला....

म्हणत आपल्याच पूर्वजांनी जमिनी कवडीमोल भावाने विकल्या आहेत....

## हीच ती वेळ आहे....

आपल्या जमिनी परत आपणच विकत घेण्याची...

गरज आहे त्याकरीता आपणच एक "मिशन" हाती घेण्याची...

आपल्या कोकणी लोकांनीच कोकणात परत यावं....

यासाठी सर्वांनीच प्रयत्न करणे आवश्यक आहे...

या चिमण्यांतो

परत फिरा रे...

कोकणाकडे आपल्या...

चला तर मग...

निसर्गाच्या सानिध्यात एक स्वप्नवत नंदनवन...

# Expect the Unexpected

## Unexpected - अनपेक्षित...

अपेक्षित नसते ते सर्वच अनपेक्षित असते...

“बिल्डर्स आणि डेव्हलपर्स” म्हटले कि, आपल्याला आजतागायत आलेल्या अनुभवानुसार विविध चित्रे डोळ्यासमोर उभी राहतात....

त्या सर्वांपेक्षा वेगळेपण असलेला व्यवसाय आम्ही करतो, म्हणूनच आम्ही “अनपेक्षित”...

इतर सर्व बिल्डर्स आणि डेव्हलपर्स प्रमाणे जमिनी विकत घेऊन, शासकीय नियमांनुसार “घर” बांधून देणे आमचे काम असले, तरी आम्ही इतरांपेक्षा वेगळे कसे? हा प्रश्न आपणास पडला असेलच....

२१ अनपेक्षित बिल्डर्स आणि डेव्हलपर्स (21 Unexpected Builders & Developers – 21UBD) शेतजमीन विकत घेऊन “कृषी पर्यटन व्यवसाय” करण्याकरीता आधुनिक सर्व सुविधांनी सजलेली मातीची घर बांधून देण्याचे काम करतो, म्हणूनच आम्ही “अनपेक्षित”...

कृषी विध्यापिठातील नवनवीन संशोधन, कोकणातील शेतात राबविणारी अस्थापना म्हणूनच आम्ही “अनपेक्षित”...

एका बाजूला भौतिक बांधकाम आहे तर दुसरीकडे नाट्यांची आणि भावनांची बांधणी आहे.

21UBD चे माणसांनी सजवलेले कोकणातलं माझं घर

कोकणातल्या माणसांनी कोकणांत परत येण्याकरीता प्रयत्न करणारी अस्थापना (कंपनी) म्हणूनच आम्ही “अनपेक्षित”...

कोकणातल्या तरुण पिढीला कोकणांतच रोजगाराची संधी उपलब्ध करून देण्याकरीता अविरत झटणारी अस्थापना (कंपनी) म्हणूनच आम्ही “अनपेक्षित”...

कोकाणांची संस्कृती व लोककला जपून निसर्गातील जैवविविधता आणि नैसर्गिक सौंदर्य सांभाळणारी अस्थापना (कंपनी) म्हणूनच आम्ही “अनपेक्षित”...

कोकणात पर्यटनाच्या व्यवसायातून शाश्वत उत्पन्न मिळवून देणारी अस्थापना (कंपनी) म्हणूनच आम्ही “अनपेक्षित”...

शहरांतील दगदगीच्या जीवनात अपूर्ण राहिलेल्या स्वप्नांना वृद्धापकाळात पूर्ण करणारी अस्थापना (कंपनी) म्हणूनच आम्ही “अनपेक्षित”...

आमच्या अनपेक्षित जगात आपले स्वागत आहे...

- संजय राणे

(संचालक – 21 UBD)



निसर्गाच्या सानिध्यात एक स्वप्नवत नंदनवन....

## कोकणातलं माझंघर

- एका समाधानी, समृद्ध आयुष्याची नवीन सुरवात आपल्या समवयस्कां सोबतच... 21UBD ने कोकणातलं माझं घर ह्या प्रकल्पाच्या माध्यमातून तुम्हालाही तुमच्या मित्रांसोबत नवीन जीवन सुरु करण्याची आणि आनंदी, समृद्ध जीवनाची संधी उपलब्ध करून दिली आहे.
- जिथे तुमचे आरोग्य संभाळून, आरामात छंद जोपासला आणि जिवलग मित्रांसोबतच जिवनातील मनमुराद आनंद लुटण्यासाठी विशेष डिझाइन केलेले कोकणातलं माझं घर .

- 21 Unexpected Builders & Developers (21 UBD) यांनी 'आयडियल ऍगो टुरिझम एल एल पी' व आयडियल ग्रुप NGO च्या संयुक्त विद्यमाने "पर्यटनातून स्वयंरोजगार व ग्रामीण विकास" करण्याचे ठरविले आहे.
- त्यामुळे ग्रामीण भागातील स्थानिक होतकरू तरुण, महिला व शेतक-याना स्वयंरोजगाराची व व्यवसायाची नवीन संधी उपलब्ध होतील.
- FOOD PARK सह एकात्मिक कृषी प्रकल्पाचे (Integrated Farming Project) अनोखे मिश्रण.

**कृषी पर्यटन व फुड पार्क सह एकात्मिक  
कृषी प्रकल्पाचे  
(Integrated Farming Project)  
अनोखे मिश्रण.**

शेतीतील उत्पन्नास आलेली मर्यादा विचारात घेता,  
शेतीपूरक व्यवसायांना चालणा देणे आता गरजेचे झाले आहे.  
नैसर्गिक डोंगर, द-या खो-यात वसलेली गावे, गड-किल्ल्यांचा परिसर, निसर्ग रम्य पठारे, वनसंपदा,  
सागरी किनारा, धार्मिक स्थळातील कलाकुसर अशी विविध संपन्नता महाराष्ट्राला लाभली आहे.  
**यासाठीच महाराष्ट्रात “कृषी पर्यटन” वाढीसाठी भरपूर संधी आहेत.**

**21**  
**UBD**  
www.21ubd.com  
+91 809784 2121

INTRODUCING

# AGRO TOURISM HUB

(A unique and preferred destination for nature lovers and peaceful retreats)

## “कृषी पर्यटन संकुल”

यामध्ये “कृषी व सेवा” ही दोन क्षेत्रे एकमेकाशी जोडली जाऊन शेतमाल उत्पादनांना बाजारपेठही मिळू शकते. यातून रोजगार, ग्रामीण विकास, संस्कृती संवर्धन होऊ शकेल. शहरातील पैसा ग्रामीण भागात येऊ लागल्याने विकासाचा समतोलही राखला जाईल.

- १ एकर जमीनीत पारंपरिक बियाणे वापरून विविध पिकांचे सेंद्रिय उत्पादन घेणे हा प्रयोग पर्यटन केंद्रावर करू शकता. पर्यटकाच्या आवडीनिवडीनुसार ताज्या भाजीपाल्याची भाजी, वेगवेगळे रस (अर्क), कंदमुळे, विविध कडधान्याची भाजी आपण घेऊ शकू. पारंपारिक बियाण्याचा वापर केल्यामुळे पर्यटन वृद्धीसह पारंपारिक बियाण्यांचे संवर्धन ही होऊ शकते. तसेच या सर्व पिकांची ओळखही पर्यटकांना करून देता येणे शक्य आहे. सोबतच जेवणाचा आस्वाद पर्यटकांसाठी आनंददायी ठरू शकतो. जेवणाच्या विशिष्ट स्वादावरही पर्यटक आकर्षित होऊ शकतात.
- आपआपल्या भागातील ग्रामीण जीवन व कृषी पर्यटन केंद्राच्या परिसरातील पाहण्यासारखी ठिकाणे जसे कि, स्थानिक मंदिरे, डोंगर, पठारे यांची सैर पर्यटकांना घडवायची.
- ग्रामीण भागात पक्षी निरीक्षणाची सुविधा उपलब्ध करून देता येऊ शकते. फुलपाखरे, पक्षी पर्यटन केंद्रात यावेत यासाठी पक्षांना खाद्य व पाणी साठे व घरटी याची सुविधा करायची. पक्षी संवर्धनासाठी योग्य उपाययोजना करून आपल्या परिसरात आढळणाऱ्या पक्ष्यांची माहिती सांगणारे फलक उभारून पर्यटकांना त्यांचा सहवास घडवायचा.

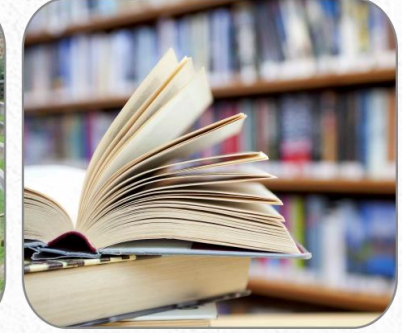


कोकणातलं   
माझघर

सोयी-सुविधा आणि फायदे  
(Amenities, Facilities & Benefits)

## सोयी - AMENITIES

- संपूर्ण ५० एकर जमिनीला नैसर्गिक कुंपण आणि आकर्षक मुख्य प्रवेशद्वार.
- सांस्कृतिक कार्यक्रमांसाठी अॅफिथिएटर.
- मनोरंजन तसेच संगीत आणि नृत्य हॉल.
- सामायिक तरण तलाव आणि क्लब हाऊस.
- नैसर्गिक आणि सेंद्रिय शेती.
- पुस्तकालय आणि आरक्षित वाचन क्षेत्र.



## सुविधा - FACILITIES

- ज्येष्ठ नागरिकांसाठी विशेष वैद्यकीय सुविधा. सोबतच २४x७ समर्पित कायमस्वरूपी रुग्णवाहिका.
- CC TV सह सामायिक सुरक्षा व्यवस्था.
- २ उपहारगृहे (शाकाहारी आणि मांसाहारीसाठी वेग वेगळी स्वयंपाकघर असलेली).
- मुबलक पाणी, वीज पुरवठा आणि अंतर्गत रस्ते.
- आणि बरेच काही...





# फायदे - BENEFITS

“कृषी पर्यटन संकुल प्रकल्पांतर्गत १ एकर जमीन विकत घेण्याचे फायदे :

- ❖ **किमान १ एकर जमीन** : कोकणातील ५०-६० एकरच्या भव्य कृषी पर्यटन संकुल प्रकल्पामध्ये निवडक २१ समविचारी खरेदीदारांना प्रत्येकी किमान एक एकर जमीन विकत घेण्याची संधी मिळते.
- ❖ **वैयक्तिक सात-बारा उत्तारा** : प्रत्येक खरेदीदाराला आपल्या भूखांडाच्या मालकीचा कायदेशीर पुरावा म्हणून स्वतःचा सातबारा (7/12) उत्तारा मिळेल. (नियम व अटी लागू)
- ❖ **आजीवन कर मुक्त कृषी उत्पन्न** : आपल्या जमनी वरील कृषी उत्पन्नावर कोणताही कर नाही. (नियम व अटी लागू)
- ❖ **आमच्या कृषितज्ञ व्यवस्थापकाचे (Agronomist) मार्गदर्शन** : आपली एक एकर जमीन आमच्या कृषी पर्यटन संकुलातील भाग असल्याने सामूहिकरीत्या शेतीचे व्यवस्थापन करण्यात येणार आहे.
- ❖ **शांत व नैसर्गिक वातावरण** : विस्तृत कृषी पर्यटन संकुलातील निसर्गरम्य वातावरणात आपण कायमस्वरूपी वास्तव्य करू शकता.
- ❖ **मातीचे घर (Mud House)** : आधुनिक सुविधांनीयुक्त असलेल्या मातीच्या घरांत राहणे आरोग्याच्या दृष्टिने लाभदायक असते.
- ❖ **अतिरिक्त उत्पन्न** : कृषी पर्यटन संकुलातील “माझं घर” असल्याने कायमस्वरूपी अतिरिक्त उत्पन्नाचा स्रोत सुरु होणार आहे.
- ❖ **मोफत “Only Kokan Lifetime VISA” सभासदत्व**



# बांधा – वापरा - हस्तांतरण करा (BOT)

## Build-Operate-Transfer तत्वावर दोन कॉटेज मोफत:

हौसेन व आवडीने आपण शेत जमीन विकत घेण्याचा विचार करतो. पण आपल्या दैनंदिन कामातून अतिरिक्त वेळ काढून शेती करणे अवघडच आहे. त्याचप्रमाणे निर्विवाद जमीन (Title Clear Land) मिळविण्यापासून ते जमिनीची देखभाल करण्यासाठी योग्य कामगार (Care Taker) मिळविणे कठीणच झाले आहे. उपरोक्त सर्व समस्यांचे निराकरण करण्याकरीता “कृषी पर्यटन संकुल प्रकल्प” हि संकल्पना आम्ही घेऊन आलो आहोत.

कोकणातील ५०-६० एकरच्या भव्य कृषी पर्यटन संकुल प्रकल्पामध्ये “निवडक २१ समविचारी” खरेदीदारांना प्रत्येकी किमान एक एकर जमीन विकत देतो. त्यांच्या 'या' एक एकर जमिनीवर स्थानिक भूमिपुत्रांना योग्य “प्रशिक्षण” देऊन प्रत्येकी दोन “मातीची घरे (Mud House)” बांधून देण्याबाबत तत्सम शासकीय योजनेतर्गत बँकेतून कर्ज मंजूर व वितरण करून देतो. शेत जमीन विकत घेणारा व मातीची घरे बांधण्याकरीता कर्ज घेणा-या व्यक्ती मध्ये कायदेशीररीत्या बांधा – वापरा – हस्तांतरण करा (BOT) म्हणजेच Build-Operate-Transfer चा करार करून घेतो.

### बांधा – वापरा – हस्तांतरण करा (BOT) प्रमुख मुद्दे खालीलप्रमाणे :

- ❖ किमान १० वर्षांचा बांधा – वापरा – हस्तांतरण करा BOT (Build-Operate-Transfer) करार...
- ❖ देखभाल करणा-या व्यक्तीने (Care Taker) स्वखर्चाने (अथवा बँकेतून कर्ज रूपाने) एक एकर जमिनीवर किमान दोन कॉटेज (Cottages) आमच्या सल्ल्याने व डिझाईन नुसार मातीची घरे बांधणे अपेक्षित आहे.
- ❖ देखभाल करणा-या व्यक्तीने (Care Taker) सदर दोन कॉटेज (Cottages) आमच्या तर्फे व सहकार्याने पर्यटकानां भाड्याने राहण्याकरीता वापरून बँकेचे कर्ज (कर्ज घेतले असल्यास) फेडावे.
- ❖ १० वर्षांनंतर सदर दोन कॉटेज (Cottages) जमीन विकत घेतलेल्या व्यक्तीकरीता सोडून जावे.
- ❖ १ एकर जमीनीमध्ये येणारे कृषी उत्पादन देखभाल करणा-या व्यक्तीने (Care Taker) स्वतःला वापरावे. त्यापैकी केवळ २१ टक्के उत्पादन जमीन विकत घेतलेल्या व्यक्तीकरीता गिफ्ट द्यावे.
- ❖ तसेच देखभाल करणा-या व्यक्तीने (Care Taker) किमान ३ वर्षे जमीन विकत घेतलेल्या २ व्यक्तींना मोफत वास्तव्यासह शाकाहारी भोजनाची विनामुल्य व्यवस्था करावी.

# Agro Fusion



## उपहारगृह:

- शाकाहारी (Only Vegetarian)
- शाकाहारी आणि मांसाहारी (Veg & Non-Veg)
- फास्ट-फूड काउंटर
- कॅफे

## कृषी आणि इतर जोडधंदे:

- गांडूळ शेती व खत
- नर्सरी, शेड नेट, पॉली हाऊस आणि फुलशेती
- औषधी उत्पादकांची बाग सोबतच मसाला पदार्थांची लागवड
- नैसर्गिक आणि सेंद्रिय शेती
- नक्षत्र बाग
- रेशीम शेती आणि धिंगरी (Oyster) मशरूमची लागवड

## पशुसंवर्धन:

- गोपालन (देशी गायी आणि बैल)
- कुकुट पालन (पोल्ट्री - गावठी व इतर जाती)
- शेळीपालन (कोकण कन्याळ व इतर जाती)
- शोभिवंत मत्स्यपालन (ग्रेड II आणि III)
- गोड पाण्यातील मत्स्यपालन (अपवादात्मक).

# Agro Fusion



एँग्रो मॉल: पर्यटकांसाठी पर्वणी

- शेतीमाल, धान्य, फळे, सेंद्रिय भाजीपाला, कुरडया, पापड, लोणची, मसाले, मध, दूध, दही, तूप, गोमूत्र, अगरबत्ती, धूपकांडी, गोधडी व इतर विविध हस्तकलाकृतीची विक्री कृषी पर्यटन केंद्रातच करण्यात येणार आहे...

ग्रामीण व कृषि पर्यटन केंद्र:

कृषि पर्यटन केंद्रात समाविष्ट असलेल्या गोष्टी....

- मोकळी आणि शुद्ध हवा, पक्षांचा किलबिलाट, झाडे, प्राणी, शांत आणि प्रसन्न वातावरण आणि उत्तम सोय, अबालवृद्धांना खेळायला-बागडला मोकळी जागा, ग्रामीण, बैलगाडीचा प्रवास, आणि अशा कितीतरी गोष्टी कृषि पर्यटनासाठी आपल्या ग्रामीण खेळ विटीदांडू, हुतूतू, लंगडी, झोका पर्यटन

ग्रामीण व पारंपारिक मनोरंजन:

- उदा. पोडा, गोंधळ जागरण, गजेनृत्य, लेझिम, भजन-किर्तन, आदिवासी नृत्य आणि ईतर

ग्रामीण व पारंपारिक मनोरंजन:

- उदा. पोडा, गोंधळ जागरण, गजेनृत्य, लेझिम, भजन-किर्तन, आदिवासी नृत्य आणि ईतर

यासह इतर विविध पर्यटनाची एक आगळीवेगळी मेजवानी...



- साहसी पर्यटन (Adventure Tourism)
- सांस्कृतिक पर्यटन (Cultural Tourism)
- इको टूरिझम (Eco Tourism)
- हेरिटेज टूरिझम (Heritage Tourism)
- वैद्यकीय पर्यटन (Medical Tourism)

प्रत्यक्ष भेटीमध्ये संपूर्ण प्रकल्पा सोबतच कृषि पर्यटनाबाबत सविस्तर माहिती दिली जाईल.... तसेच कृषि दिनाच्या औचित्याने दि. १ जुलै २०२४ पासूनच तुमच्या मालकीच्या जमिनीचा खरेदी-विक्री करार नोंदणी करणे सुरु होत आहे. त्या अनुषंगाने आपली तयारी आहे का? हे जाणून घेतले जाईल.

## Registration Process / नोंदणी प्रक्रिया

### Step – 1 : 1 July 2024 Onwards

- ✓ Social Media Approach for Submission of Google Form (Online) with your personal information.

### Step - 2 : From 1 July 2024 Onwards

- ✓ Prospectus & Application Form available @ Rs. 2,100/- (Rupees Two Thousand One Hundred Only) By Courier or Post.

### Step - 3 : From 15 July 2024 Onwards

- ✓ Submission of Application Form with Pay Rs. 21,000/- (Rupees Twenty One Thousand Only) (Refundable on request)

### Step - 4 : From 21 July 2024 Onwards

- ✓ Scrutiny of the Application Forms
- ✓ Personal Meeting for Pre-Booking Counseling

### Step - 5 : From 22<sup>nd</sup> July 2024 Onwards

- ✓ Site Visit till 15<sup>th</sup> August 2024 (Depending upon weather conditions)
- ✓ Step - 6 : Registration of “Agreement for Sale” against advance payments of **Rs. 2,10,000/-** (Rupees Two Lack Ten Thousand Only) till 31 August 2024
- ✓ Balance Amount must be pay before 30 Sept 2024.

Or

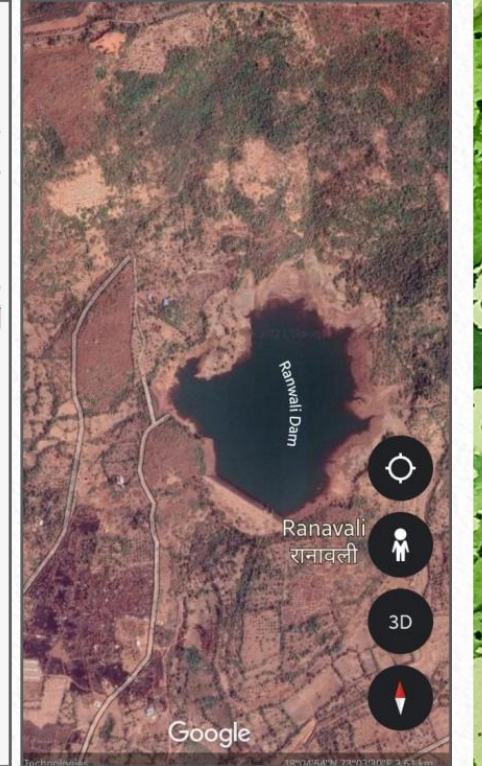
- ✓ Registration of “Sale Deed” against payments of **Rs. 21,00,000/-** (Rupees Twenty One Lack Only) till 31 August 2024

---

**Note: Rs. 27,00,000/- (Rupees Twenty Seven Lack) per Plot from 1<sup>st</sup> September 2024 Onwards**

# कोकणातलं माझघर

नियोजित कृषी पर्यटन संकुलामध्ये बांधा - वापरा - हस्तांतरण करा तत्वावर उभारण्यात येणारे  
विस्तृत मातीचे घर.... (२१ विविध प्रकारच्या डिझाईन नुसार भक्कम घरे)



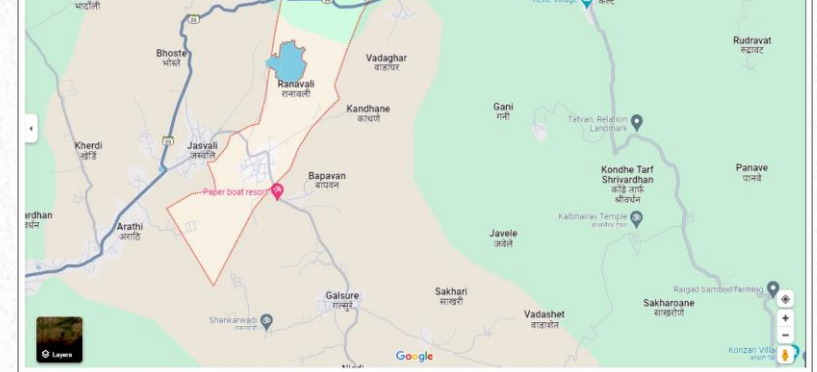
निसर्ग आणि सोयीचे परिपूर्ण मिश्रण - उत्कृष्ट सुविधांसह एक एकर प्रीमियम कृषी जमीन.  
नियोजित प्रकल्प रायगड जिल्ह्यांतील , श्रीवर्धन जवळ आहे.

**Site Address:** रानवली, ग्रामपंचायत जसवली ता. श्रीवर्धन, जि. रायगड,

[https://maps.app.goo.gl/avz7K5MkePsRygHa7?g\\_st=aw](https://maps.app.goo.gl/avz7K5MkePsRygHa7?g_st=aw)

### श्रीवर्धन, रायगड: स्थानिक फायदे

- ✓ सुविधाजनक स्थान: मुंबई आणि पुणे सारख्या मोठ्या शहरांपासून सहज पोहोचण्याजोगे.
- ✓ समुद्रकिनारा: आकर्षणीय समुद्रकिनारा आणि शांत वातावरण.
- ✓ पर्यटन स्थळे: हरिहरेश्वर मंदिर, दिवेआगर, बाणकोट किल्ला यांसारखे स्थळ.
- ✓ विकासशील क्षेत्र: नवीन प्रकल्प आणि सोयी-सुविधा विकसित होत आहेत.
- ✓ आरामदायक जीवनशैली: स्वच्छ हवामान, कमी प्रदूषण, स्थानिक संस्कृती.
- ✓ गुंतवणुकीची संधी: जमीन खरेदी करण्याची चांगली गुंतवणूक.



दि. २७ सप्टेंबर २०२४ पर्यंत "जागतिक पर्यटन दिन" निमित्त संपूर्ण प्रकल्पाचा लँडस्केप डिझाईनिंग लेआउट बांधकामाचे काम सुरु करण्यात येईल...

माहे जानेवारी २०२५ पासून संपूर्ण प्रकल्प कार्यान्वित केला जाईल...

## मग आता विचार कसला करताय.....?

खाली दिलेल्या बँकेच्या खात्यात किंवा QR Code द्वारे पैसे भरावेत.

**Bank Account Details :**

**21 Unexpected Builders & Developers,**

**State Bank of India (Malad Branch)**

**A/c No. – 00000042224746735**

**IFSC Code – SBIN0020733**





# कौकणातलं माझघर

या चिमण्यांनो परत फिरा रे कोकणाकडे आपल्या....

कोकणातिल आपली मातृभूमी आपली जमीन आपली

वाट पाहत आहे...

आपल्या आईसाठी येणार ना.....

“माझा निर्णय माझा कोकण माझी भूमी माझी जबाबदारी!!!”

येवा कौकण आपलीच असा



कोकणातलं  
माझाघर

**21**  
UBD  
www.21ubd.com  
+91 809784 2121

# Thank You

Contact us:

**21**  
**UBD**

[www.21ubd.com](http://www.21ubd.com)  
+91 809784 2121

Anything Else is Compromise

W : [www.UBD.com](http://www.UBD.com)

T : 8097842121/ 8097852121

E : [21unexpectedbuildersdevelopers@gmail.com](mailto:21unexpectedbuildersdevelopers@gmail.com)