

**ROMANIA**  
**JUDEȚUL BUZĂU**  
**COMUNA BALTA ALBĂ**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTARARE**

**privind aprobarea inițierii procedurii de închiriere a terenului izlaz categoria de folosința arabil, pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, în suprafața de 35.78 ha, aflat în proprietatea privată a comunei Balta Alba, județul Buzău, a caletului de sarcini și a modelului de contract de închiriere**

Consiliul local al comunei Balta Albă, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **31.03.2017**

Având în vedere:

- raportul nr. 1553/24.03.2016 a Compartimentului Registrul Agricol, Fond Funciar, Stare civilă din cadrul aparatului de specialitate a primarului ;
- expunerea de motive nr. 1561/ 24.03.2016 a primarului comunei Balta Alba;
- prevederile art. 553, alin.(1) și cap. V secțiunea 1 din Legea 287/2009 privind Codul Civil;
- prevederile art.36 alin.2 lit.c, alin.4 lit.e din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;
- prevederile art. 33 și art. 44 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile O.U.G nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Deciziei nr.27/07.02.1992 a Prefecturii județului Buzău privind trecerea unor terenuri în proprietatea comunelor și orașelor , în vederea constituirii islazurilor comunale;
- raportul de evaluare nr. 1464/2016 prin care s'a stabilit valoarea terenului;

-rapoartele de avizare ale proiectului de hotărâre, emise de Comisiile de specialitate a Consiliului Local Balta Alba nr.1683/31.03.2017;

Hotararea consiliului local nr 9/31.01.2017 și HCL nr.21/31.03.2017., prin care se ia act de încetarea de drept a unor contracte de închiriere, pentru loturile nr 4, 24, 27 și 75 în suprafața de 11 ha.

Luând în considerare dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art,36 alin. (5) lit.b, art. 123 alin.(2), art,45 alin.1 și art. 115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.(1)** Se aproba inițierea procedurii de închiriere către crescătorii de animale a unui număr de 27 loturi ( LOT 4, 24, 27, 75, 117-139) de teren izlaz categoria de folosința arabil, pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, în suprafața totală de 35.78 ha, aflate în proprietatea privată a comunei Balta Alba, județul Buzău.

(2) Suprafețele de teren izlaz categoria de folosința arabil, disponibile, aneșan



\*domeniul privat al comunei Balta Alba, județul Buzău, sunt cele prevăzute în anexele la caietul de sarcini

(3) închirierea terenului izlaz categorie de folosință arabil se va face către crescătorii de animale pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere.

**Art.2.** Se aproba caietul de sarcini cu regulamentul, prevăzut în anexa nr. 1, parte integrantă la prezenta hotărâre.

**Art.3** Se aproba modelul contractului de închiriere prevăzut în anexa nr.2 parte integrantă la prezenta hotărâre.

**Art.4** Se aproba raportul de evaluare nr. 1464/25.03.2016, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Sora Ioana, prevăzut în anexa nr. 3, parte integrantă la prezenta hotărâre.

**Art.5** Se aproba prețul de pornire la licitație la valoarea de 188 lei /hectar/ an, conform raportului de evaluare nr. 1464/2016.

**Art.6** Se aproba taxa de participare la licitație în valoare de 50 lei și prețul caietului de sarcini în valoare de 30 lei .

**Art.7** închirierea terenului izlaz categoria de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, în suprafața de 35.78 ha, se face către crescătorii de animale pentru o perioadă de 4 ani și 8 luni de la data semnării contractului de închiriere, fără posibilitatea prelungirii.

**Art.8.** închirierea terenului izlaz categoria de folosință arabil pentru producerea furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, în suprafața de 35.78 ha, se face cu respectarea prevederilor Regulamentului privind modul de utilizare a terenului izlaz categoria de folosință arabil aflat în proprietatea privată a comunei Balta Alba, județul Buzău și ale caietului de sarcini.

**Art.9.** Se mandatează Primarul Comunei Balta Alba, dl. Marin Ionel, să semneze contractul de închiriere cu persoanele fizice sau juridice, care au adjudecat licitația.

**Art.10.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Balta Alba prin Compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei comunei Balta Alba.

**Art.11.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului comunei Balta Alba, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cuprins la legalitate.

**Președinte de ședință**

**Vasile Nedelcu**



BALTA ALBA.31.03.2017,

Nr. 22

**contrasemnatura secretar**

**Ghilic Nicoleta**



**ROMÂNIA**  
**COMUNA BALTA ALBA**

**SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU**

**Tel: 0238.590063; Fax: 0238.590063**

**E-mail: primariabaltaalba@gmail.com**

**CAIET DE SARCINI**

cu privire la inchirierea catre crescatorii de animale a 27 loturi de teren izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, disponibile, aflate in proprietatea privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau

Licitatia se organizeaza la sediul Caminului cultural ..... situat in sat ....., comuna Balta Alba, judetul Buzau, la data de ....., ora ....., pentru loturile nr. .... si pentru loturile nr. .... situate in .....

Licitatia se efectueaza in temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor Legii administratiei publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al Legii fondului funciar nr. 18/1991 precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Balta Alba de aprobare a închirierii nr. ....

**Obiectul licitatiei**

Obiectul licitatiei îl constituie închirierea catre crescatorii de animale a unui numar de 27 loturi de teren izlaz categorie de folosinta arabil, disponibile, aflate în domeniul privat al comunei Balta Alba, judetul Buzau, pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, in conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini si ale anexelor acestuia : anexa nr.1 – Regulament, anexa nr. 2 - Planuri de incadrare in tarla.

Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

**Obiectivele locatorului sunt:**

- a) menținerea suprafeței de teren izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere;
- b) realizarea cultivării raționale a terenului izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere ;
- c) creșterea calitatii solului si a producției la hectar.

**Durata contractului**

1. Durata închirierii este de 4 ani si 8 luni, începând cu data semnării contractului, fara posibilitatea prelungirii.

**Prețul închirierii**

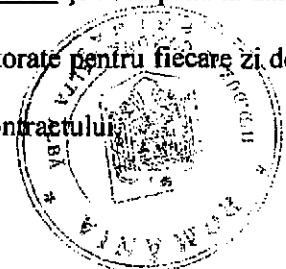
1. Prețul de pornire al licitatiei de închiriere, calculat in conformitate cu prevederile Raportului de evaluare a terenului izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere nr. 1464 / 2016, este de 188 lei/ha/an.

2. Suma totală, reprezentand produsul dintre pretul licitat si suprafata de teren arabil licitata, va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Balta Alba, judetul Buzau nr. .... deschis la Trezoreria Rm.-Sarat, sau în numerar la casieria comunei Balta Alba, judetul Buzau.

3. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 30 iunie a anului in curs și 70% până la data de 30 noiembrie a anului in curs.

4. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, quantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

5. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.



6. Taxa anuală de închiriere se va modifica anual în funcție de rata inflației dar nu poate fi mai mică decât valoarea inițială.

### **Drepturile și obligațiile părților**

#### **1. Drepturile locatarului:**

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere care face obiectul contractului de închiriere.

#### **2. Drepturile locatarului:**

a) să inspecteze suprafețele închiriate de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar; verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și de persoane împuternicite prin dispoziție de primar;

b) să predea locatarului terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, indicându-i limitele, pe bază de proces-verbal;

c) să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate;

d) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe terenul izlaz categorie de folosință arabil închiriat pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere;

#### **3. Obligațiile locatarului:**

a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere ce va face obiectul contractului de închiriere în conformitate cu prevederile Regulamentului - anexa nr. 1 la caietul de sarcini;

b) să nu subînchirieze bunurile care vor face obiectul contractului de închiriere. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;

c) să plătească chiria la termenul stabilit;

d) să cultive în mod rațional terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere în conformitate cu prevederile Regulamentului - anexa nr. 1 la caietul de sarcini;

e) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;

f) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

g) să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin atingerea termenului;

h) să restituie locatarului suprafața de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere ce va face obiectul contractului de închiriere în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;

i) să suporte sarcinile și impozitele asupra bunului închiriat;

j) taxele comunale și utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului.

#### **4. Obligațiile locatarului:**

a) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;

d) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor din contract.

#### **Încetarea contractului**

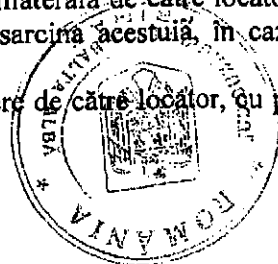
Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a exploata terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, prin necultivarea acestuia.

b) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin rezilierea de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;



e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

f) în cazul imposibilității obiective a locatorului de a exploata terenul izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

g) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;

h) schimbarea destinației terenului, folosirea terenului izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat;

i) în cazul în care se constată faptul că suprafața de teren izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere nu este folosit;

j) în cazul vânzării animalelor.

### Instructiuni privind organizarea si desfasurarea licitatiei publice

Licitatia publica, deschisa, cu strigare, se organizează la :

Licitatia se organizeaza la sediul Caminului cultural ..... situat in sat ....., comuna Balta Alba, judetul Buzau, la data de ....., ora ....., pentru loturile nr. .... si pentru loturile nr. .... situate in .....

pentru inchirierea catre crescatorii de animale a unui numar de 27 loturi de teren izlaz categorie de folosinta arabil, disponibile, aflate în domeniul privat al comunei Balta Alba, judetul Buzau, pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, in conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini si ale anexelor acestuia : anexa nr.1 – Regulament, anexa nr. 2 - Planuri de incadrare in tarla.

Anuntul publicitar a fost publicat in ziarele : National si Sansa Buzoiana .

Calitatea de ofertant la licitatie o poate avea orice crescator de animale, persoana fizică, având animalele înscrise în Registrul național al exploatațiilor (RNE) sau orice tip de crescator de animale persoana juridică de drept public sau de drept privat, constituită conform prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile ulterioare, având animale proprii sau ale membrilor înscrise în RNE, care desfășoară activități agricole specifice categoriei de folosință pasuni si fanete, conform clasificării statistice a activităților economice în Uniunea Europeană pentru producția vegetală și animală, care depune o cerere insotita de plicul cu documente conforme cu prezentul caiet de sarcini.

Plicul cu documente va fi insotit de cerere privind participarea la licitatie, fara ingrosari, stersaturi sau modificari, semnata si stampilata de ofertant prin care se stipuleaza :

- calitatea de persoana fizica sau persoana juridica,
- lotul si suprafata pentru care se liciteaza,
- numarul si specia de animale, inscrise in RNE, cu care participa la licitatie pe lotul mentionat (echivalentul incarcaturii minime de 0,3 UVM/ha).

Plicul sigilat cu documente se depune la sediul Primariei Comunei Balta Alba, de la adresa mai sus-menționată, cel tarziu in data de ....., ora ..... si va conține:

- copie buletin de identitate sau carte de identitate reprezentant legal;
- chitanțele cu plata caietului de sarcini, a taxei de participare si a garanției de participare;
- acte doveditoare privind calitatea de ofertant, astfel:
  - pentru crescator de animale persoana juridica :
    - statut, cod fiscal, act constitutiv, in copii certificate ;
    - adeverinta din care sa reiasa numarul de inscriere in Registrul național al exploatațiilor (RNE) al animalelor proprii sau ale membrilor precum si numarul acestora (echivalentul incarcaturii minime de 0,3 UVM/ha);
    - certificat de atestare fiscala eliberat de compartimentul Taxe si Impozite Locale din cadrul Primariei comunei Balta Alba din care sa reiasa faptul ca ofertantul nu figureaza cu datorii la bugetul local;
    - adeverinta din care sa reiasa faptul ca ofertantul are animalele inscrise in Registrul Agricol al comunei Balta Alba;
  - pentru crescator de animale persoana fizica



- adeverinta din care sa reiasa numarul de inscriere in Registrul național al exploatațiilor (RNE) al animalelor proprii precum si numarul acestora (echivalentul incarcaturii minime de 0,3 UVM/ha);
- certificat de atestare fiscala eliberat de compartimentul Taxe si Impozite Locale din cadrul Primariei comunei Balta Alba din care sa reiasa faptul ca ofertantul nu figureaza cu datorii la bugetul local;
- adeverinta din care sa reiasa faptul ca ofertantul are animalele inscrise in Registrul Agricol al comunei Balta Alba;

Tabel - Calculul numarului de capete in functie de incarcatura minima de 0,3 UVM/ha:

Categoria de animale	Coeficientul de conversie	Capete/UVM	Incarcatura minima [UVM/ha]	Capete/ha
Tauri, vaci și alte bovine de mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni	1	1	0.3	0.3000
Bovine între 6 luni și 2 ani	0.6	1.6	0.3	0.4800
Bovine de mai puțin de 6 luni	0.4	2.5	0.3	0.7500
Ovine	0.15	6.6	0.3	1.9800
Caprine	0.15	6.6	0.3	1.9800

Fiecare lot de teren izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere se va licita individual.

Pentru fiecare lot in parte un ofertant nu poate depune decat o singura oferta (cerere insotita de plicul sigilat cu documentele de participare), un exemplar original, care va fi inregistrata in ordinea primirii, la Registratura Primariei Comunei Balta Alba, judetul Buzau.

Pentru fiecare lot de teren izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, pentru desfasurarea licitației publice, este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți, in caz contrar licitatia nu va avea loc.

Pe plicul cu documente se va indica atat licitatia publica deschisa cu strigare cat si lotul pentru care este depusa oferta.

Plicul cu documente, sigilat, impreuna cu cererea privind participarea la licitatie vor fi predate comisiei de licitatie in ziua fixata pentru deschidere.

Cererile insotite de plicuri cu documente, primite si inregistrate dupa termenul limita de primire prevazut in anuntul publicitar, vor fi excluse de la licitație si vor fi inapoiate ofertanților fara a fi deschise.

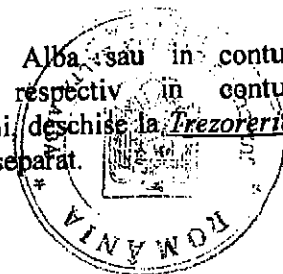
Taxe de licitatie sunt urmatoarele :

- Pret caiet de sarcini : 30 lei, pentru fiecare lot in parte.
- Taxa de participare : 50 lei, pentru fiecare lot in parte.
- Garanția de participare stabilită de către locator, este de 10% din taxa minima anuala de inchiriere, astfel :

- in cuantum de: 18,8 lei pentru loturi in suprafata de 1,0 ha ;
- in cuantum de: 37,6 lei pentru loturi in suprafata de 2,0 ha ;
- in cuantum de: 56,4 lei pentru loturi in suprafata de 3,0 ha ;
- in cuantum de: 94 lei pentru loturi in suprafata de 5,0 ha ;
- in cuantum de: 28,2 lei pentru loturi in suprafata de 1,5 ha ;
- in cuantum de: 31,96 lei pentru loturi in suprafata de 1,7 ha ;
- in cuantum de: 33,84 lei pentru loturi in suprafata de 1,8 ha ;
- in cuantum de: 48,88 lei pentru loturi in suprafata de 2,6 ha ;
- in cuantum de: 58,28 lei pentru loturi in suprafata de 3,1 ha ;
- in cuantum de: 103,4 lei pentru loturi in suprafata de 5,5 ha ;

Plata se poate face direct la casieria Primariei Comunei Balta Alba, sau in contul

..... pentru plata garantiei de participare si respectiv in contul  
 ..... pentru plata taxei de participare si a caietului de sarcini deschise la Trezoreria  
 Rm.-Sarat, beneficiar Comuna Balta Alba, CUI 2407864, fiecare plata facandu-se separat.



Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea castigatorului.

Locatorul este obligat să restituie ofertanților necastigatori garanția de participare la licitație.

#### Desfasurarea licitației publice

- Participanții la licitație se prezintă cu buletinul de identitate sau cartea de identitate sau pot trimite un reprezentant cu procura autenticată care se atasează la procesul-verbal al licitației.
- După data ultimă de depunere a ofertelor, data ..... ora ..... nu se mai poate admite nici o altă cerere însoțită de plicul cu documente.
- Președintele comisiei de licitație va declara ședința deschisă și va prezenta modul de desfășurare a licitației publice.
- Se va preciza prețul de pornire la licitație. Saltul minim este de 10% din prețul de pornire.
- Fiecare lot de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere se va licita individual.
- Se va trece la deschiderea plicurilor exterioare și analizarea acestora.
- Pentru desfășurarea licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți, în caz contrar licitația nu va avea loc.
- Nu se vor lua în calcul animalele în baza cărora, pentru suprafețele de pajisti permanente, au fost încheiate contracte de închiriere aflate în vigoare la data desfășurării licitației publice.
- Se va trece la desfășurarea licitației propriu-zise, cu strigare.
- Pentru desfășurarea licitației publice cu strigare este necesară calificarea a cel puțin doi ofertanți.
- Fiecare ofertă va fi strigată clar și tare de trei ori. Dacă după cea de-a treia strigare nu apare nici o altă ofertă mai mare, rămâne castigătoare oferta strigată a treia oară.
- Se va încheia un procesul-verbal de evaluare a ofertelor în care se va arăta modul în care a decurs licitația, prețul în cifre și litere al ofertei celei mai avantajoase precum și numele castigatorului licitației.
- Procesul-verbal de evaluare a ofertelor va fi semnat de către toți membrii comisiei și de către ofertanți.
- Garanția de participare a ofertanților care nu au adjudecat licitația se va restitui ofertanților. Ea nu este purtătoare de dobânzi și indexări.
- Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea castigatorului.
- În cazul în care ofertantul declarat castigator refuză încheierea contractului de închiriere, licitația publică pentru lotul respectiv va fi anulată iar ofertantul castigator va pierde garanția de participare la licitație.

#### Alte precizări

Dacă în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la data licitației ofertantul castigator nu semnează contractul de închiriere atunci licitația publică pentru lotul respectiv se anulează iar ofertantul castigator va pierde garanția de participare la licitație.

Instrucțiunile mai sus prezentate au caracter obligatoriu iar nerespectarea lor de către ofertanți va duce după sine la descalificarea automată a ofertelor.

#### Contestarea licitației

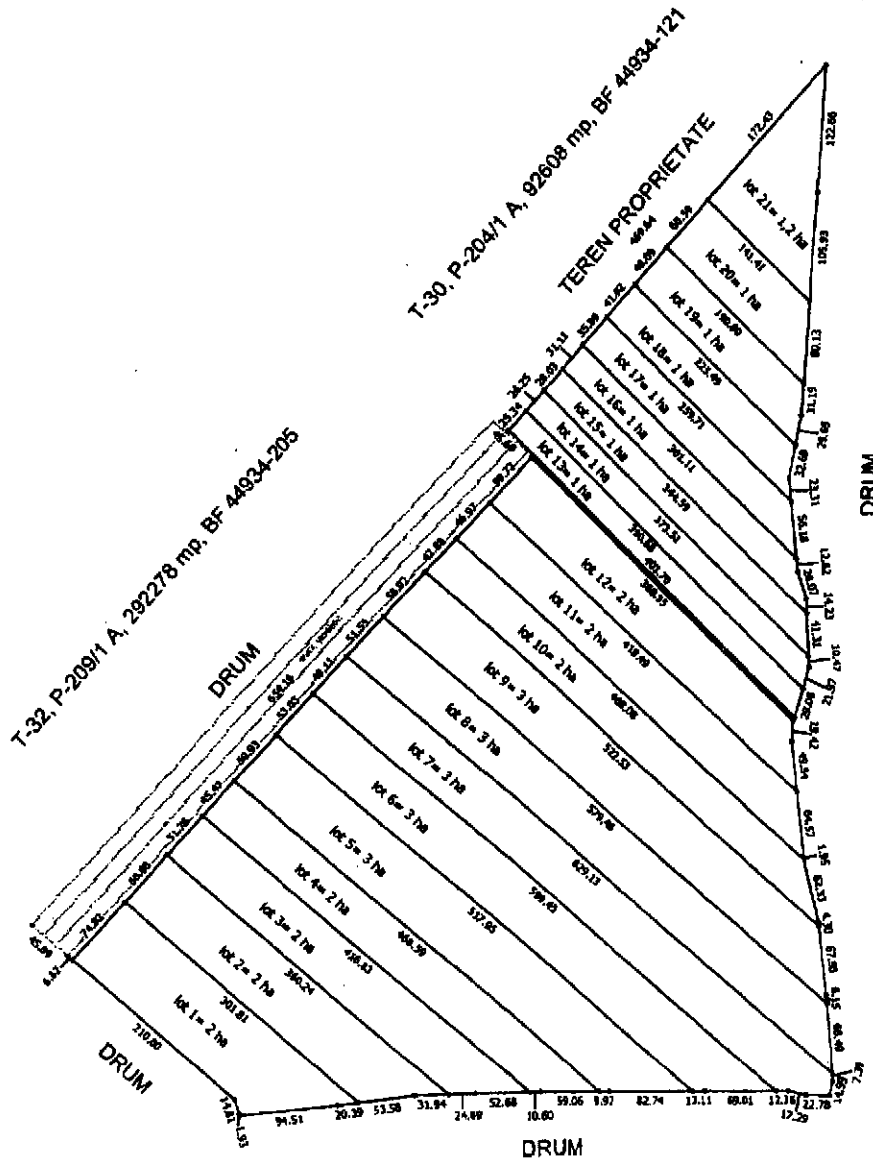
Contestațiile împotriva licitației se vor depune la registratura Primăriei Comunei Balta Alba în termen de două zile lucrătoare de la data licitației.

Termenul de soluționare a contestațiilor este de trei zile lucrătoare de la expirarea termenului de depunere a contestațiilor.

Caiețel de sarcini, instrucțiunile pentru ofertanți și anexele fac parte din documentația de atribuire.



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TARLA - Anexa nr. 3  
 Scara 1:5000



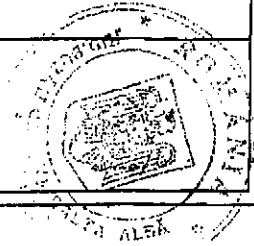
*[Handwritten signature]*

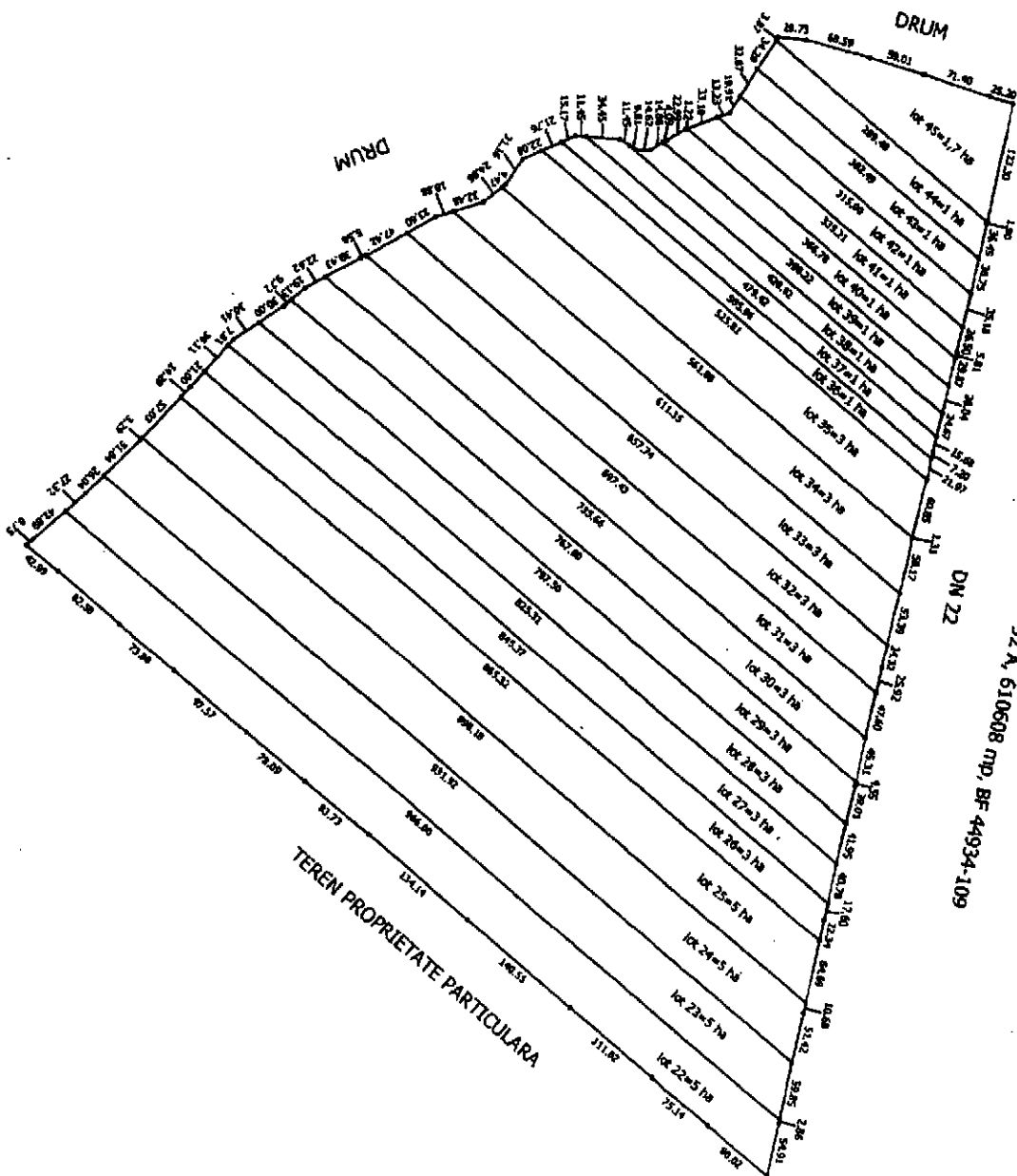
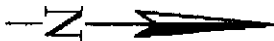


*[Handwritten signature]*

Adresa imobil:  
 Extremian Comuna Balta Alba (sat Balie):  
 T-32, P-209/1 A, 29,0 ha, BF 44934-205, lot 1 - lot 12  
 T-30, P-204/1 A, 9,0 ha, BF 44934-121, lot 13 - lot 21

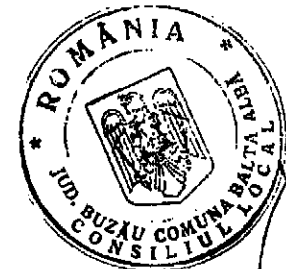
lot 4.





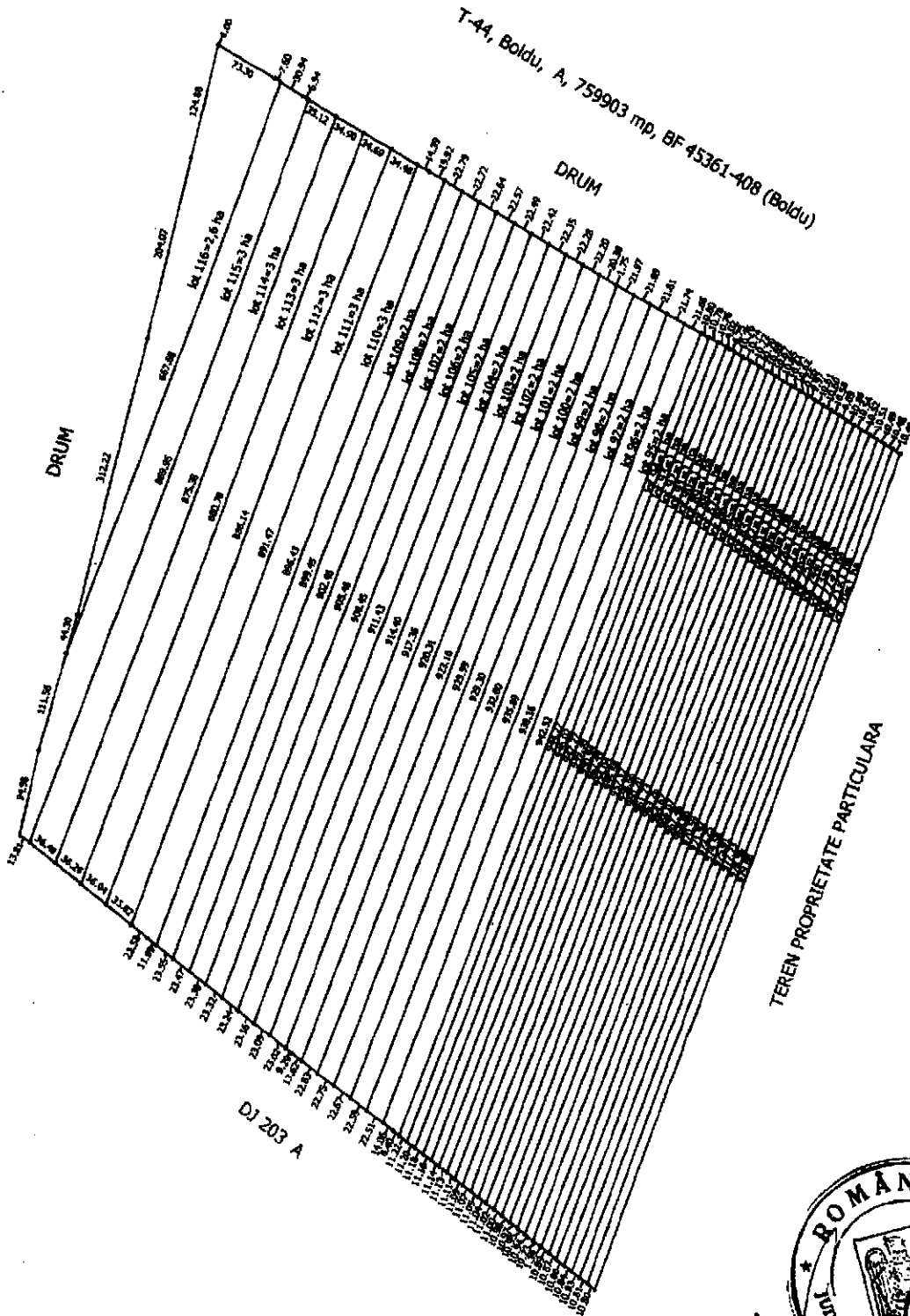
T-18, P-92 A, 610608 mp, BF 44934-109

Adresa imobil:  
 Podgoria Comuna Balta Alba (cart Balta Alba):  
 T-18, P-92 A, 60,7 ha, BF 44934-109 : 22 - lot 45



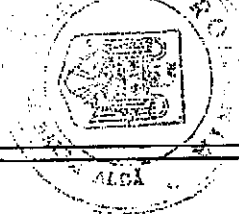
lot 34 - lot 37





Adresa imobii:  
Extremitii Comune Balta Albe (set Amara):  
T-44, Boldu, A, 75,6 ha, BF 45361-408 (Boldu)  
lot 70 - lot 116

Lot 75

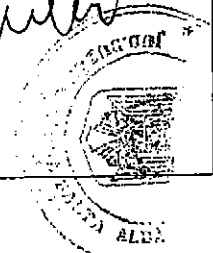
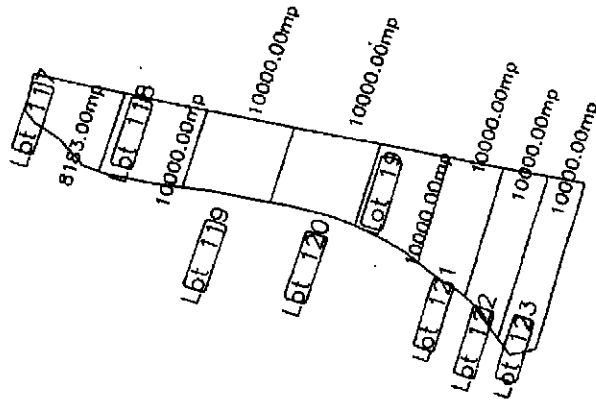


Plan De Amplasament Si Delimitare A Corpului De Proprietate-Pajiste

Com. Balta Alba, Sat. Balta Alba

T. 17, P. 124

S=78183 mp

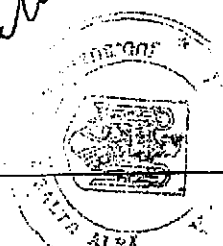
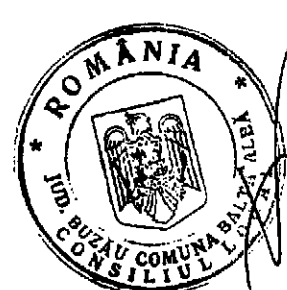
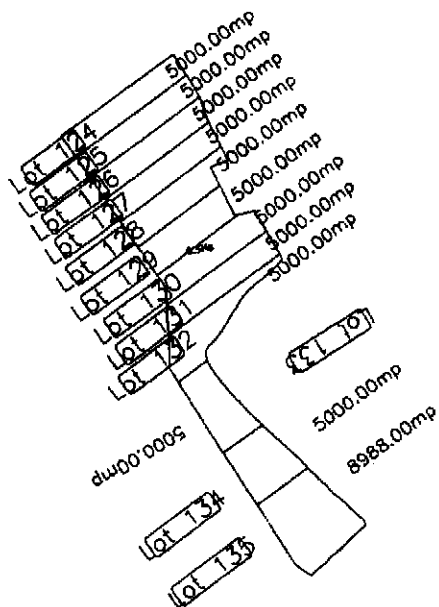


Plan De Amplasament Si Delimitare A Corpului De Proprietate-Pajiste

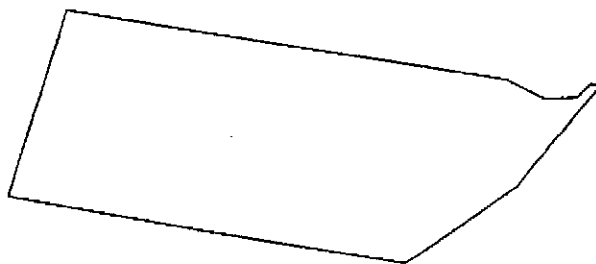
Com. Balta Alba, Sat. Baile

T. 20 si 33, P. 135, 136, 137, 958

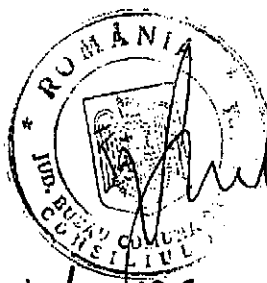
S = 63988 mp



Plan De Amplasament Si Delimitare A Corpului De Proprietate-Pajiste  
Com. Balta Alba, Sat. Balta Alba (Puiernita)  
T. 17, 36, P. 86/1, 86, 89, 223/1  
S = 34487 mp



*Handwritten signature*



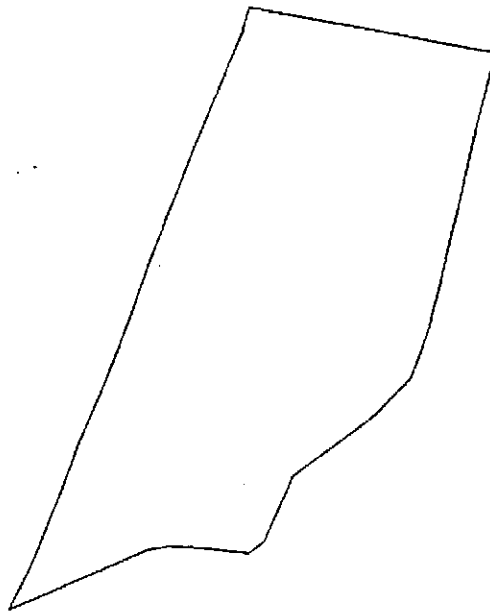
lot 136



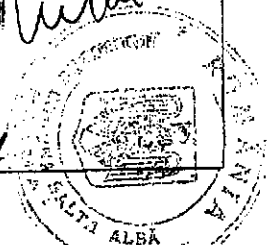
Plan De Amplasament Si Delimitare A Corpului De Proprietate-Pajiste  
Com. Balta Alba, Sat. Balta Alba ( SMA)

T. 13, P. 60, 64/1

S = 52829 mp



lot 137

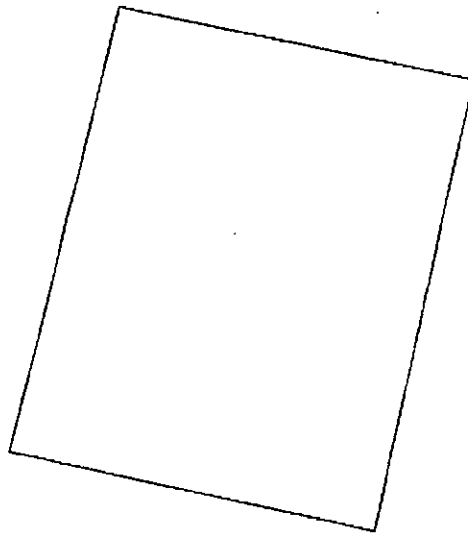


Plan De Amplasament SI Delimitare A Corpului De Proprietate-Pajiste

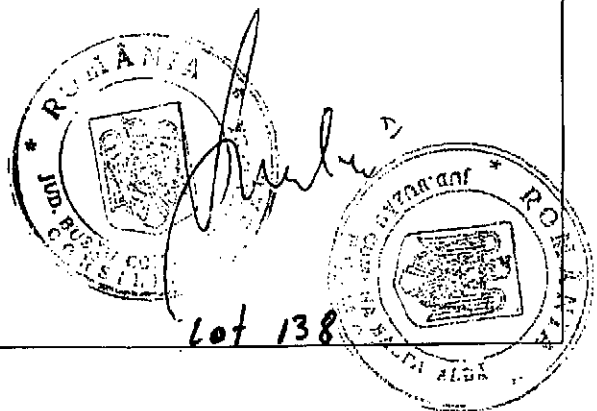
Com. Balta Alba, Sat. Balta Alba( Statiune)

T. 13, P. 60, 64/1

S=9830 mp



*[Handwritten signature]*



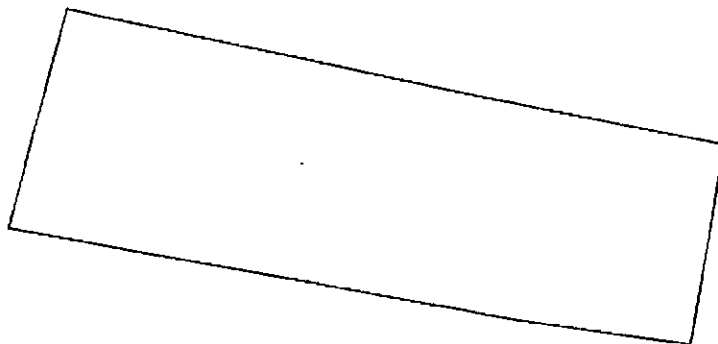
lot 138

Plan De Amplasament Si Delimitare A Corpului De Proprietate-Pajiste

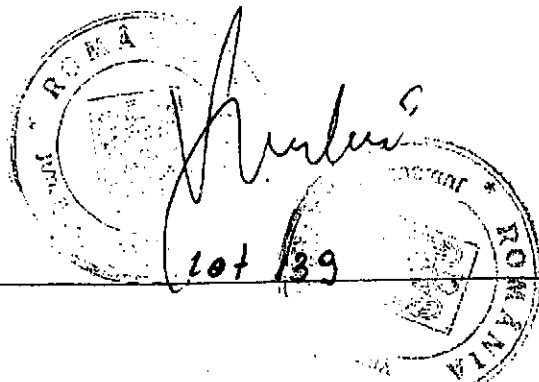
Com. Balta Alba, Sat. Balta Alba( Statiune)

T. 13, P. 60, 64/1

S=8550 mp



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Pop'.





ROMÂNIA  
COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU

Tel: 0238.590063; Fax: 0238.590063

E-mail: primariabaltaalba@gmail.com

Nr. \_\_\_ / \_\_\_\_\_.

CONTRACT

de închiriere catre crescatorii de animale a suprafețelor de izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere aflate în domeniul privat al comunei Balta Alba, judetul Buzau

Încheiat astăzi \_\_\_\_\_.

I. Părțile contractante

1. Între \_\_\_\_\_, adresa \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, având codul de înregistrare fiscală \_\_\_\_\_, reprezentata legal prin \_\_\_\_\_, în calitate de locatar, și:

2. \_\_\_\_\_, avand sediul social/domiciliul situat în municipiu/oras/comuna \_\_\_\_\_, sat \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, având CNP/CUI/CIF \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, cu funcția de \_\_\_\_\_, în calitate de locatar,

la data de \_\_\_\_\_,

la sediul locatorului sat Balta Alba, comuna Balta Alba, judetul Buzau,

în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art. 123 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al Legii fondului funciar nr. 18/1991, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Balta Alba de aprobare a închirierii nr. din \_\_\_\_\_, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea catre crescatorii de animale a terenului agricol cu destinatia de izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, aflat în domeniul privat al comunei Balta Alba, judetul Buzau, situat în Comuna Balta Alba lotul nr. \_\_\_\_, tarlăua \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_ ha, (identificat) așa cum rezultă din caietul de sarcini anexa la prezentul contract.

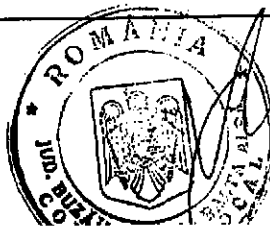
2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:

a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului: terenul izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, lot nr. \_\_\_\_\_, în suprafața de \_\_\_\_\_ ha

b) bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatorului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini: \_\_\_\_\_

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului: \_\_\_\_\_



4. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, locatarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. Obiectivele locatarului sunt:

- a) menținerea suprafeței de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere;
- b) realizarea cultivării raționale a terenului izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere ;
- c) creșterea calitatii solului și a producției la hectar.

III. Durata contractului

1. Durata închirierii este de \_\_\_\_\_ ani, începând cu data semnării prezentului contract, fara posibilitatea prelungirii acestuia.

IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de \_\_\_\_\_ lei/ha/an, chiria totală anuală (nr. ha x preț pe ha) fiind în valoare de \_\_\_\_\_ lei.

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei/orașului/municipiului Balta Alba, județul Buzău, cont nr. ...., deschis la Trezoreria Rm.-Sarat, sau în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.

3. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 30 iunie a anului în curs și 70% până la data de 30 noiembrie a anului în curs.

4. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

5. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

6. Taxa anuală de închiriere se va modifica anual în funcție de rata inflației dar nu poate fi mai mică decât valoarea inițială.

V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile locatarului:

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere ce face obiectul contractului de închiriere.

2. Drepturile locatarului:

a) să inspecteze suprafețele de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar; verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și de persoane împuternicite prin dispoziție de primar;

b) să predea locatarului terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere, indicându-i limitele, pe bază de proces-verbal;

c) să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate;

d) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe terenul agricol închiriat cu destinația de izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere;

3. Obligațiile locatarului:

a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere ce va face obiectul contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile Regulamentului - anexa nr. 1 la caietul de sarcini;

b) să nu subînchirieze bunurile care vor face obiectul contractului de închiriere. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;

c) să plătească chiria la termenul stabilit;



d) să cultive în mod rațional terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere, în conformitate cu prevederile Regulamentului - anexa nr. 1 la caietul de sarcini;

e) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;

f) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

g) să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;

h) să restituie locatarului suprafața de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere ce face obiectul contractului de închiriere în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;

i) să suporte sarcinile și impozitele asupra bunului închiriat;

j) taxele comunale și utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului.

#### 4. Obligațiile locatarului:

a) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;

d) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor din contract.

#### VI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți

Locatarul răspunde de: indeplinirea obligațiilor care îi revin prevăzute de OUG 195/2005.

Locatarul răspunde de: indeplinirea obligațiilor care îi revin prevăzute de OUG 195/2005.

#### VII. Răspunderea contractuală

1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

2. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.

3. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

#### VIII. Litigii

1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.

2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

3. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

#### IX. Încetarea contractului

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a exploata terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere prin necultivarea acestuia.

b) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;



f) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a exploata terenul izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

g) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;

h) schimbarea destinației terenului, folosirea terenul izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat;

i) în cazul în care se constată faptul că suprafața de teren izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere nu este folosit;

j) în cazul vanzării animalelor;

#### X. Forța majoră

1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de 5 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

4. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

#### XI. Notificări

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.

4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

#### XII. Dispoziții finale

1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

4. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

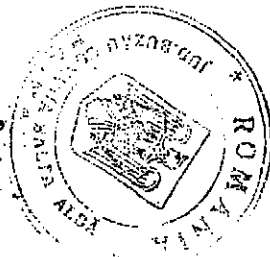
5. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de trei exemplare, astăzi, \_\_\_\_\_, data semnării lui, în Primăria Comunei Balta Alba, județul Buzau.

LOCATOR,



LOCATAR,





ROMÂNIA  
COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU

Tel: 0238.590063; Fax: 0238.590063

E-mail: primariabaltaalba@gmail.com

Nr. \_\_\_\_\_

Vizat,  
PRIMAR,

PROCES-VERBAL,

Incheiat astazi \_\_\_\_\_

Subsemnatii: \_\_\_\_\_  
am procedat la predarea terenului izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere, lot nr. \_\_\_\_\_, in suprafata de \_\_\_\_\_ ha, situat in comuna Balta Alba, judetul Buzau, inchiriat prin contractul de inchiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Inchirierea a fost aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ si s-a consemnat in sedinta de licitatie publica din data de \_\_\_\_\_, conform procesului-verbal de evaluare a ofertelor nr. \_\_\_\_\_.

Terenul a fost predat titularului de contract \_\_\_\_\_

cu domiciliul/sediul social situat in jud. \_\_\_\_\_, mun.(orasul, comuna) \_\_\_\_\_  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_,  
bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_  
reprezentata prin \_\_\_\_\_, legitimat(a) cu buletin de identitate/carte de identitate seria \_\_\_\_\_  
nr. \_\_\_\_\_, eliberat(a) la data de \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, in calitate de locatar.

Prezentul proces-verbal a fost incheiat intr-un numar de trei exemplare, astazi, \_\_\_\_\_, data semnării lui, în Primăria Comunei Balta Alba, judetul Buzau.

Am predat,

Am primit,

Comisia,



PRIMĂRIA COMUNEI BALTA ALBĂ

# REGULAMENT

PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI IZLAZ

CATEGORIA DE

FOLOSINTA ARABIL AFLAT IN PROPRIETATEA PRIVATA

A COMUNEI BALTA ALBA



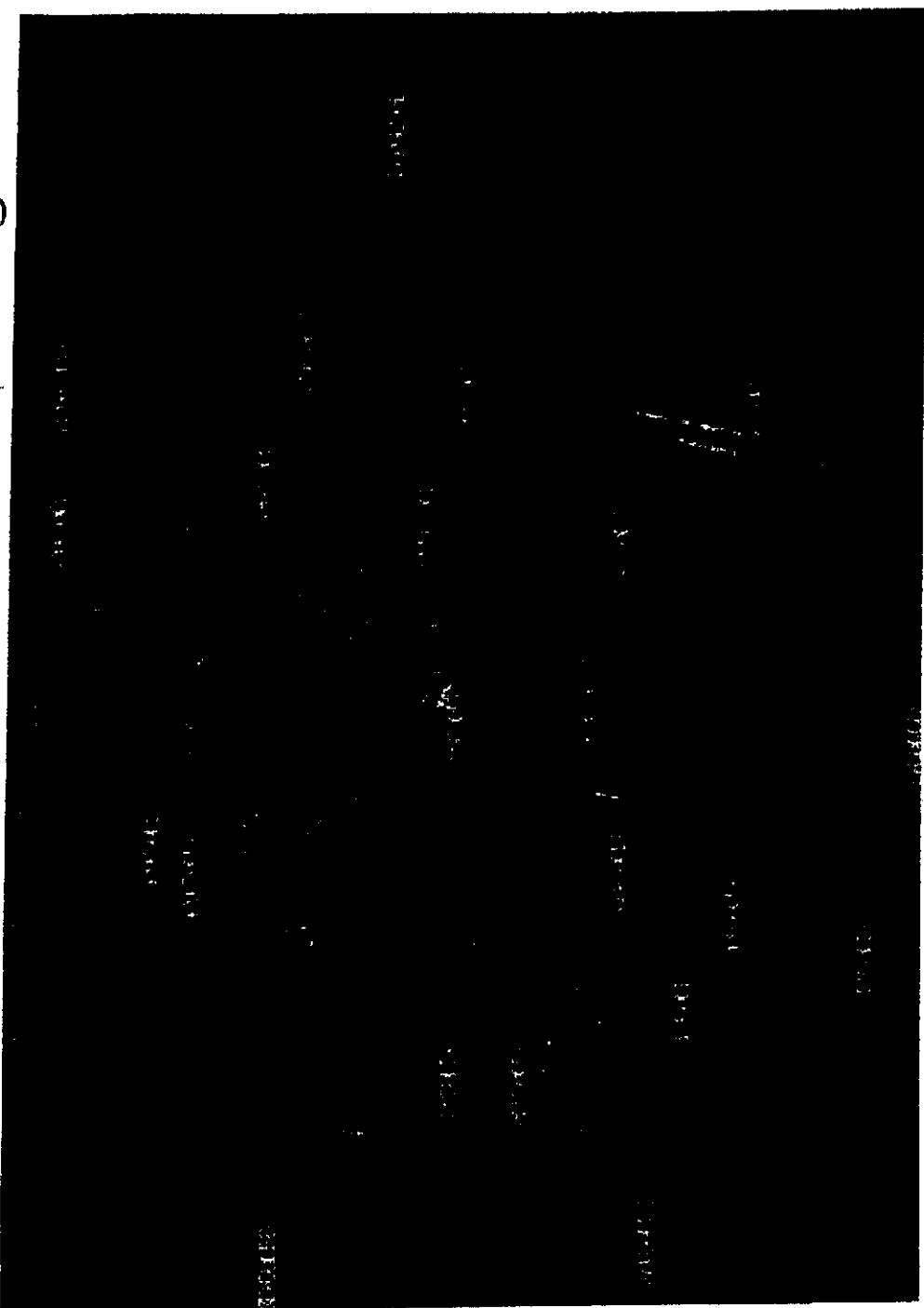
16



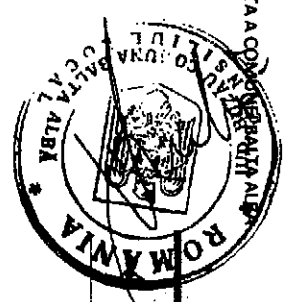


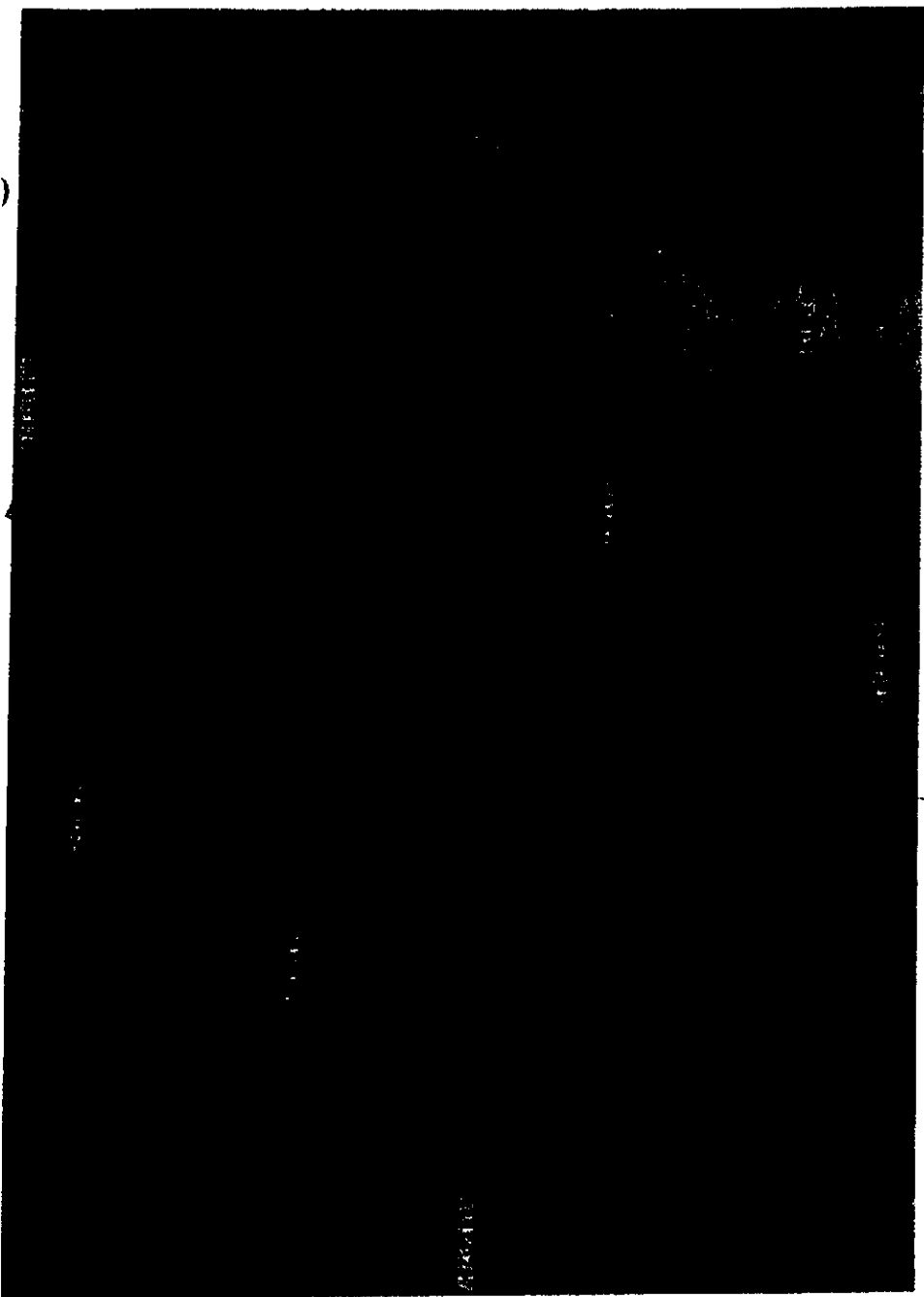
REGULAMENT PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI IZLAZ CATEGORIA DE FOLOSINTA ARABIL AFLAT IN PROPRIETATEA PRIVATA A CONDUCERII ALBE

Localizarea suprafețelor conform hărților următoare:



*[Handwritten signature]*

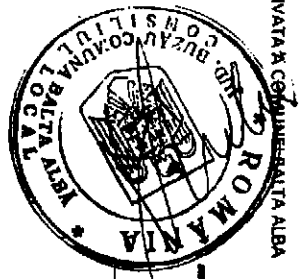




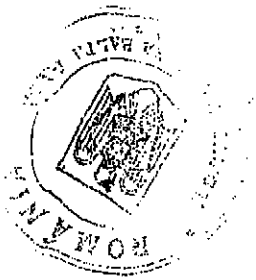
*[Handwritten signature]*

REGULAMENT PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI IZLAZ CATEGORIA DE FOTOSINTA ARABIL AFLAT IN PROPRIETATEA PRIVATA A COMUNA BAIA ALBA

Harta nr. 3 - Bloc fizic 109 – pe malul Lacului Baia Albă

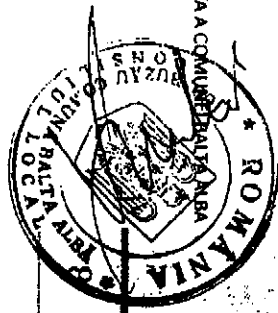
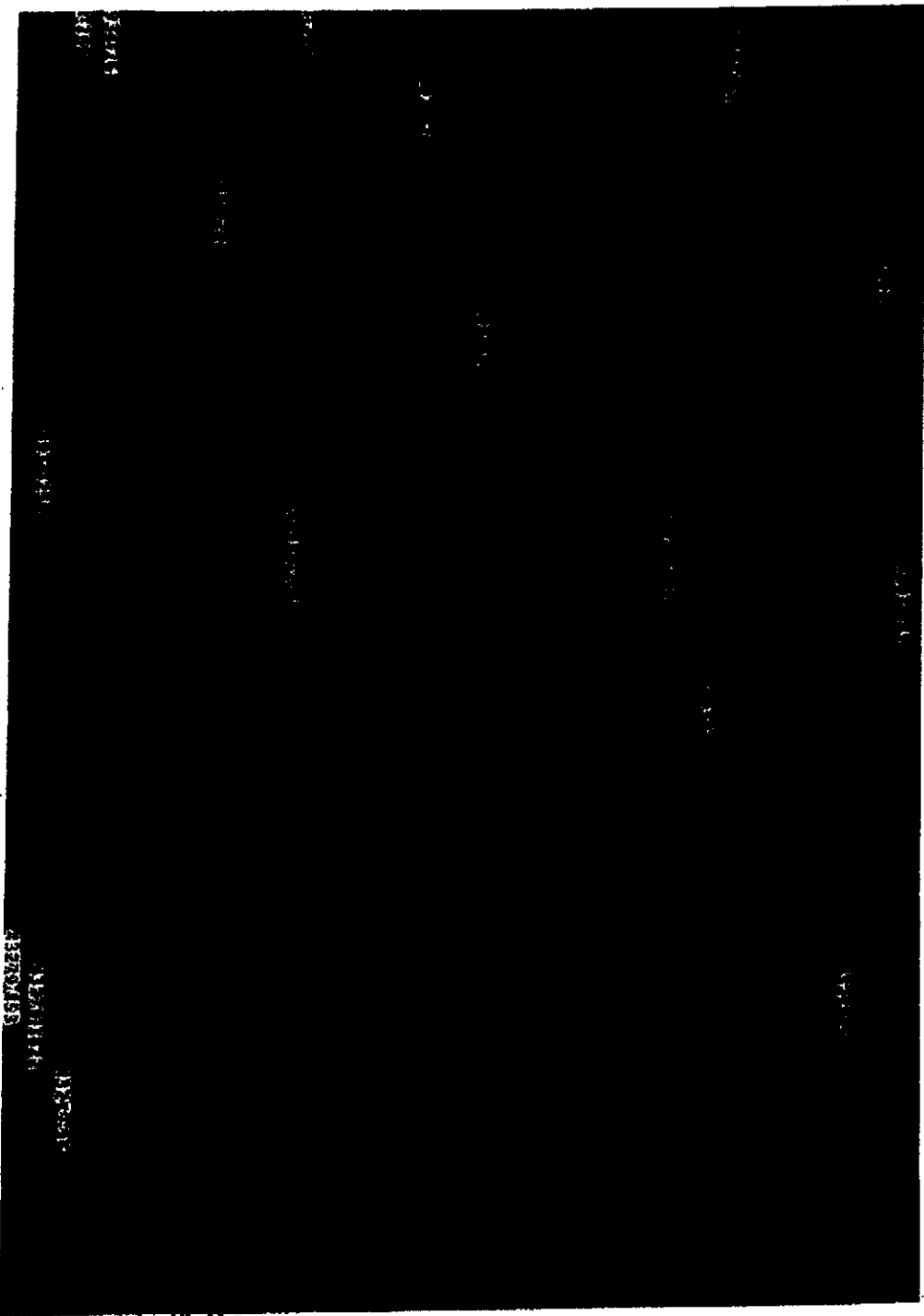


6



REGULAMENT PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI IZLAZ CATEGORIA DE FOLOSINTA ARAUL AFLAT IN PROPRIETATEA PRIVATA A COMUNITATII ARA

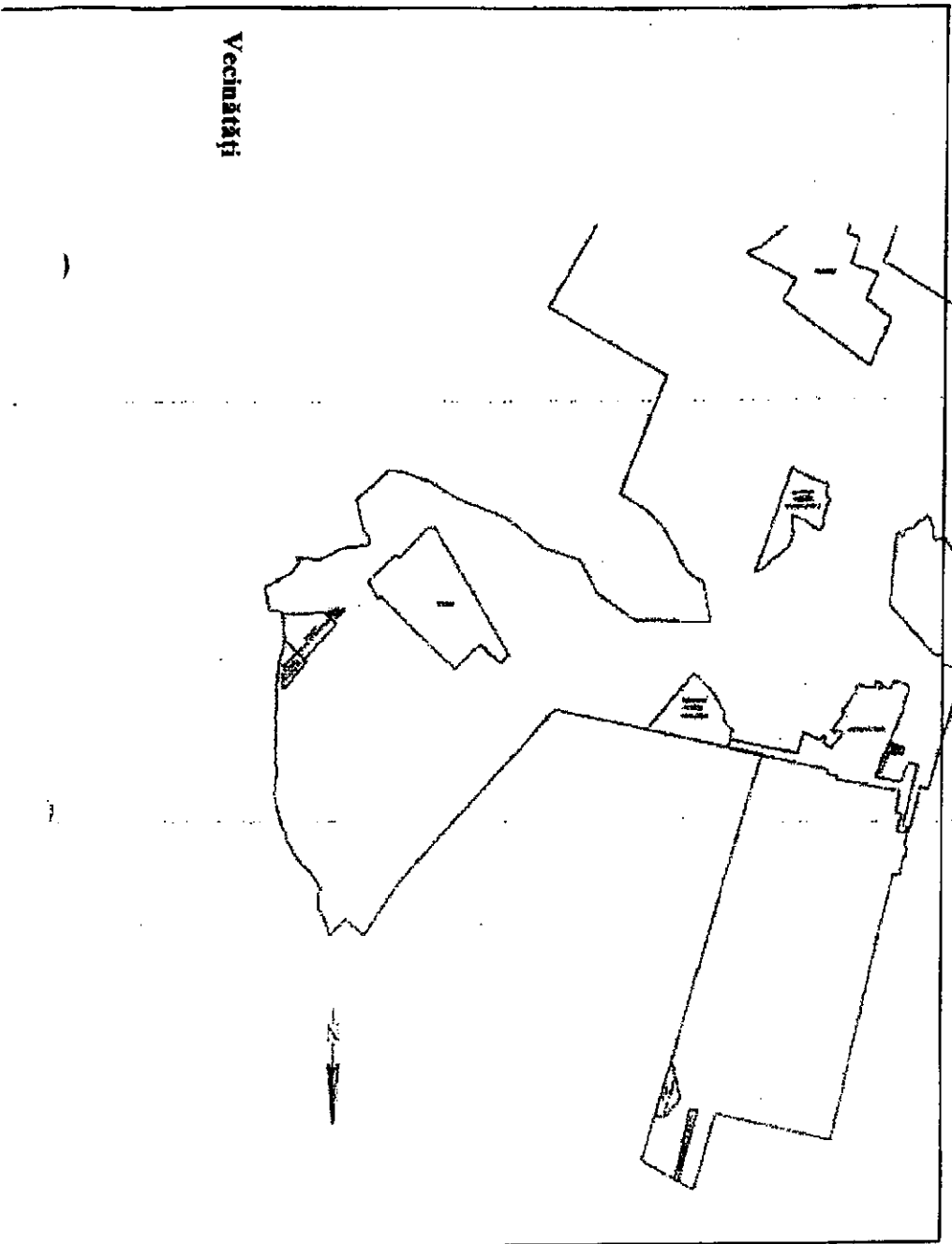
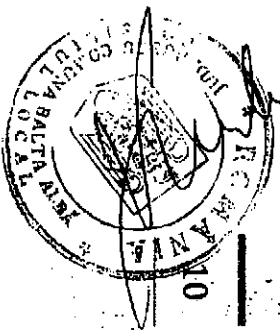
Harta nr. 5 - Bloc fizic 408



Harta nr. 6 - Blocurile fizice 221, 205, 121.

Hărțile au fost asigurate cu ajutorul site-urilor apă și geoportail, prelucrate de autori.

Fig. nr.1 Amplasarea blocurilor fizice la nivelul localității Balta Albă



Vecinătăți

13.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

#### 1.4. Clima

Pentru analiza factorilor climatici și a influenței acestora asupra reliefului Câmpiei Râmnice au fost utilizate și datele furnizate de Direcția regională de meteorologie Sud Muntenia Buzău (Administrația Națională de Meteorologie) pentru stațiile meteorologice Buzău și Râmnice Sărat.

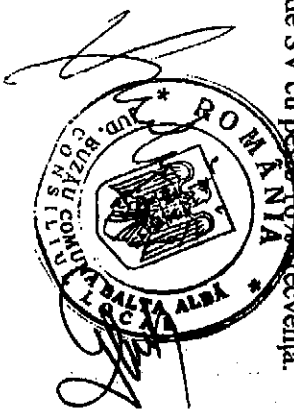
Teritoriul studiat are un climat temperat, cu nuanțe continentale, care se manifestă prin veri fierbinți, secetoase și ierni geroase, date caracteristice zonei de stepă, la tranziție spre antestepă.

**Regimul termic.** Potrivit datelor culese de la stația meteo Râmnice-Sărat, temperatura medie anuală este de 10,5°C. Cea mai caldă lună – iulie – înregistrează o temperatură medie de 22,1°C, iar cea mai scăzută de -2,8°C, date care transpuse grafic, arată o amplitudine medie anuală de 24,9°C. Temperatura maximă absolută a fost de 39,0°C, înregistrată în luna iulie, și de -26,2°C, maximă înregistrată în luna ianuarie de unde rezultă o amplitudine maximă absolută de 65,2°.

Numărul zilelor cu îngheț este de 95-104 anual, de unde rezultă un număr al zilelor fără îngheț de 261-270 zile anual. Perioada de vegetație se întinde de la mijlocul-sfârșitul lui martie până în octombrie. Trecerea de la iarnă la vară se face brusc, iar de la iarnă este mai lentă, prin intermediul unei toamne lungi.

**Regimul precipitațiilor.** Precipitațiile medii anuale sunt cuprinse între 500 și 550 mm, cu un maxim în lunile mai-iunie și un minim în septembrie. Așa se face că fenomenul de secetă se manifestă în intervalul iulie-septembrie, evaportranspirația depășind precipitațiile căzute înregistrându-se un deficit de umiditate. În zonă se înregistrează și ploi torențiale cu maxime de 76-90 mm/24h. Indicele de ariditate Martonne are valori de 27,3. Umezeala relativă variază în jurul unei valori de 69%.

Vântul dominant este cel de N-NNE – Crivățul – cu o frecvență de peste 39% pe an, urmat de vânturile de SV cu peste 10% frecvență.



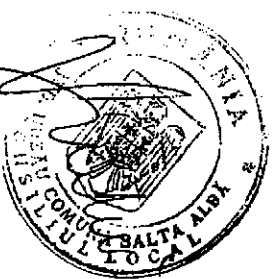
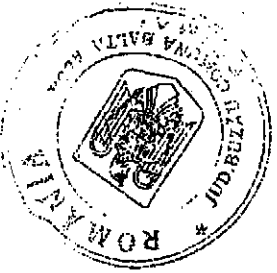
## CAP. 2 PAIȘTIILE TEMPORARE

Înființarea paiștilor temporare a fost adusă pentru prima dată în centrul atenției în anul 1675, de Oliver de Sérres, care recomandă cultivarea unor plante furajere perene în amestec. Ulterior, studiile în acest domeniu s-au extins, elaborându-se numeroase recomandări pentru practică, printre care și folosirea de amestecuri standard. Rezultatele cercetărilor efectuate în țara noastră evidențiază condițiile favorabile de care dispunem pentru înființarea paiștilor temporare, precum și posibilitățile deosebite de sporire a cantității și calității producției, rolul lor în prevenirea și combaterea eroziunii și în îmbunătățirea însușirilor solului.

### 2.1. Paiști temporare înființate în locuri paiștilor permanente degradate

Deoarece investițiile necesare înlocuirii paiștilor permanente cu paiști temporare sunt ridicate, se impune o analiză foarte amănunțită în legătură cu necesitatea și condițiile de înființare a paiștilor temporare (vegetație, sol, climă, relieu), încât producțiile realizate să fie economice și să nu se afecteze echilibrul ecologic din zonă (Bureea P., Ignat Al., 1975). Tehnologia înființării paiștilor temporare presupune cunoașterea aspectelor legate de:

- alegerea terenului
- pregătirea terenului;
- culturile premergătoare;
- fertilizarea de bază și amendamentarea;
- specii și soiuri folosite la înființarea paiștilor temporare;
- alcătuirea amestecurilor de graminee și leguminoase perene;
- sămânța și semănatul;



Se recomandă înființarea cu prioritate a pașiișilor temporare în regiunile bogate în precipitații (peste 500-550 mm/an) și cu condiții de irigare, când șansele de reușită sunt mult mai mari.

### 2.1.2 Pregătirea terenului

Prin lucrările de pregătire a terenului se urmărește atât distrugerea vechiului covor vegetal, cât și crearea condițiilor pentru semănat. Înainte de desțelenire, numai unde este cazul, se fac unele lucrări pregătitoare, cum ar fi:

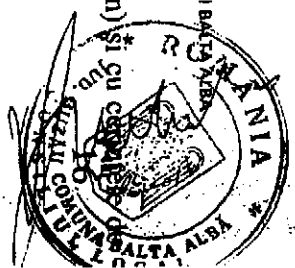
- îndepărtarea vegetației lemnoase
- îndepărtarea cioatelor și pietrelor
- eliminarea excesului de umiditate
- distrugerea mușuroaielor înfelenite
- nivelarea terenului

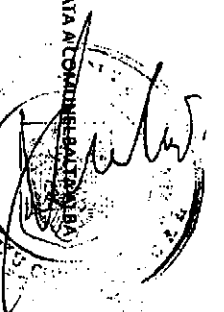
Pregătirea terenului se poate face prin mai multe metode în funcție de grosimea stratului de țelină, vegetația existentă și panta terenului. Astfel, se disting trei metode de bază de pregătire a terenului:

- cu mobilizarea superficială a solului (3-5 cm);
- cu mobilizarea medie a solului (5-12 cm)
- cu mobilizarea profundă a solului (20-25 cm)

#### **Pregătirea terenului cu mobilizarea superficială a solului**

Acastă metodă se poate aplica pe suprafețele unde vegetația existentă a fost distrusă cu un erbicid de contact, de tip Gramoxone (Paraquat) 5-10 l/ha în 600-800 l apă, sau cu acțiune sistemică, de tip Roundup (Glyphosate) 5-7 l/ha în 200-500 l apă. La circa 2-3 săptămâni





În funcție de grosimea straturilor de țelină și de modul cum acesta a fost mărunțit și încorporat sub brazdă, pașiștile temporare se pot înființa direct după desțelenire sau după 1-2 ani, timp în care terenul se cultivă cu unele culturi anuale furajere (porumb silozant, masă verde, sfeclă furajeră, varză furajeră, cartof, raigras aristat, borceaș, ovăz masă verde etc.). Prin cultivarea plantelor premergătoare se crează condiții mai bune pentru însămânțarea amestecurilor de ierburii perene și pentru realizarea unui covor vegetal mult mai bine încheiat chiar din anul I. Cu toate acestea, în țara noastră se folosește mai mult varianta înființării pașiștilor temporare direct după desțelenire, denumită și "regenerarea rapidă a pașiștilor", care presupune utilizarea tehnologiilor ce oferă condiții foarte bune pentru instalarea noului covor ierbos.

#### 2.1.4 Fertilizarea de bază și amendamentarea

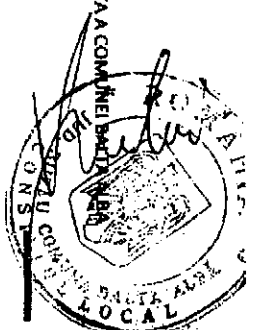
Prin producțiile ridicate pe care le realizează, pașiștile temporare sunt mari consumatoare de elemente nutritive din sol. Astfel, după Moga I. și col. (1983), pentru o nutriție echilibrată a plantelor, solul trebuie să conțină 35-44 ppm PAL (8-10 mg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub> mobil la 100 g sol) și 100-125 ppm KAL (12-15 mg K<sub>2</sub>O mobil la 100 g sol). Pașiștile temporare dau rezultate bune și de calitate când reacția solului este neutră sau slab acidă (pH<sub>20</sub> = 5,8-7,2). Pașiștile temporare, în comparație cu cele permanente, valorifică mai eficient îngrășămintele organice, cele chimice mai greu solubile și amendamentele, deoarece pot fi încorporate în sol odată cu desțelenirea sau cu lucrările de pregătire a patului germinativ (Cardașol V. și col., 1988). Aplicarea îngrășămintelor se face diferențiat în funcție de conținutul solului în elemente nutritive, de zona climatică și de materialul biologic folosit la semănat. Se recomandă doze de 30-60 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>, 40-60 kg K<sub>2</sub>O și 70-120 kg/ha N, la folosirea amestecurilor numai din graminice și doze mai mici de azot, 40-60 kg/ha, la cele formate din graminice și leguminoase perene (Samuil C. și col., 1995). Pe solurile acide cu pH < 5,2 se impune aplicarea amendamentelor înainte de desțelenire, în doze de 4-5 t/ha CaO (7-9 t/ha CaCO<sub>3</sub>).

Pentru înființarea pașiștilor temporare se recomandă folosirea gunoului de grajd bine fermentat în doze de 20-40 t/ha (dozele mici pe cernoziomuri și cele mai mari pe podzoliuri, soluri luvrice) și încorporarea lor în sol la 15-20 cm pe solurile grele și în regiunile umede și la 20-25 cm pe solurile ușoare și în regiunile seceetoase.

#### 2.1.5 Specii și soiuri folosite la înființarea pașiștilor temporare

La înființarea pașiștilor temporare se utilizează amestecuri alcătuite din specii de graminice și leguminoase perene valoroase și mai rar graminice în cultură pură sau amestecuri formate din graminice.





• pentru pășiștile cu durată lungă de folosire se recomandă 4-6 specii.

Amestecurile formate din 2-3 specii sunt denumite amestecuri simple, iar cele alcătuite din peste 3 specii poartă denumirea de amestecuri complexe. În general, pentru fânele se recomandă amestecuri simple, iar pentru pășuni și folosire mixtă, amestecuri complexe. Din numărul total de specii utilizate în amestec, 1-2 specii trebuie să fie leguminoase.

#### 2.1.8. Stabilirea proporției gramineelor și leguminoaselor în cadrul amestecurilor

Pentru a obține compoziția floristică dorită, este necesar ca la stabilirea proporției dintre cele două grupe de plante să se țină seama de durata și modul de folosire a pășiștilor, precum și de particularitățile biologice ale speciilor componente. Astfel, în amestecurile cu durată scurtă de folosire, leguminoasele au o pondere ridicată, deoarece au un ritm de dezvoltare mai rapid și vivacitate mai scurtă decât gramineele, oferind producții mari în primii 2-3 ani de viață. Pe măsură ce se mărește durata de folosire a pășiștii, se diminuează procentul de participare al leguminoaselor și crește cel al gramineelor din amestec. Alegerea speciilor se face în funcție de condițiile naturale ale zonei, durata și mai ales modul de folosire, ritmul de dezvoltare și vivacitatea speciilor respective. Pentru pășiștile folosite prin cosit se aleg specii de ierburi cu talie înaltă, bogat foliate și cu capacitate mare de regenerare, capabile să ofere producții mari și de bună calitate, în condiții de cultură intensivă. La înflințarea pășiștilor folosite prin pășunat sunt recomandate specii cu talie mijlocie și joasă, cu vivacitate ridicată, bogate în frunze bazale, rezistente la călcat, care formează o jelină elastică și care au o capacitate mare de regenerare. Nu sunt excluse, în acest caz, nici speciile cu talie înaltă, productive și rezistente la călcat.

Cantitatea de sămânță pentru fiecare specie (Q) se determină cu relația:

$$Q \text{ (kg/ha)} = S.U. \cdot p \cdot N.$$

Unde:

cantitatea de sămânță în cultură pură (kg/ha) la valoarea de 100% - N

procentul de participare în amestec - p

procentul de sămânță utilă - S.U.

Cantitatea de sămânță în cultura pură (N) la valoarea utilă de 100% s-a calculat pe baza densității de semănat și a masei a 1000 de boabe (MM/B).



Poa pratensis	•	•	+	+	+	Joasă	Slabă	III	II	Pășune	18-25 ZZ
Lotus corniculatus	+	+	+	+	+	Joasă	F bună	III	III	Mixt	12-16
Medicago sativa+	+	+	+	•	•	Înaltă	f. bună	I	I	Fâneață	18-20
Onobrychis viciifolia	+	+	+	•	•	Înaltă	Slabă	III	III	Fâneață	80-100
Trifolium pratense	•	•	+	+	+	Înaltă	f. bună	II	II	Fâneață	16-20
Trifolium repens	•	•	+	+	+	Joasă	f. bună	III	III	Pășune	10-12

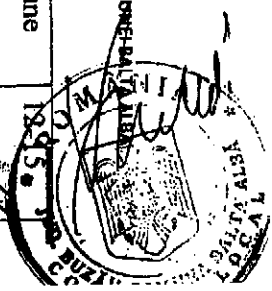
+ se recomandă să fie semănate; • nu se recomandă; \*) norma de sămânță în cultură pură.

**I – capacitate mare de concurență; II – capacitate mijlocie de concurență; III – capacitate mică de concurență**

**Se recomandă a se aplica următoarele corecții:**

- majorarea cantității de sămânță calculată (Q) cu circa 25-30% la speciile cu capacitate de concurență medie (2) și cu circa 50-60% la cele cu capacitate de concurență slabă (3), când sunt în amestec cu specii ce au o capacitate de concurență ridicată (1);
- majorarea cantității de sămânță calculată cu 15%, la speciile cu capacitate slabă de concurență (3), când sunt în amestec cu specii cu capacitate de concurență medie (2). Tabelul 1 cuprinde și indicii de concurență (competitivitate) la câteva specii.

În cazul în care condițiile agrotehnice din momentul semănatului nu sunt la parametri optimi, indiferent de durata de folosire a pășunii cantitatea de sămânță poate fi mărită cu până la 20-30%, iar pentru semănatul pe terenurile în pantă, expuse eroziunii, aceasta se poate chiar dubla.



favoriza incorporarea semințelor în sol sunt necesare lucrări cu grape trase de animale sau trecerea cu o turmă de ovine când sunt disponibile semințelor, când solul are o umiditate suficientă în stratul superficial.

### 2.2.3. Adâncimea de semănat

Adâncimea de semănat se stabilește în funcție de mărimea și forma semințelor, puterea de străbateră, textura și umiditatea solului variind între 1 și 3 cm. Astfel, amestecurile compuse din semințe mici (*Phleum pratense*, *Lotus corniculatus*, *Trifolium repens*, *Poa pratensis* etc.) se seamănă la adâncimea de 1-2 cm, iar cele cu semințe medii și mari (*Bromus inermis*, *Festuca arundinacea*, *Onobrychis viciifolia* etc.) la 2-3 cm. Respectarea cu strictețe a adâncimii de semănat este o condiție importantă pentru reușita înființării pajiișii respective, iar pentru aceasta se impune tăvălugul înainte și după semănat, lucrări ce sunt eliminate la utilizarea mașinilor moderne, care efectuează tăvălugul dată cu semănatul.

### 2.2.4. Lucrările de îngrijire

Aplicarea corectă și la timp a lucrărilor de îngrijire, mai ales în anul I, favorizează realizarea unui covor vegetal uniform și bine încheia premiza obținerii unor producții ridicate.

### Irigarea de răsărire

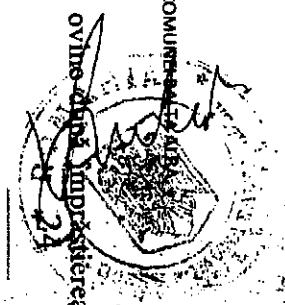
Acastă lucrare este necesară după semănatul de la sfârșitul verii, dar uneori și în primăverile seceetoase, la pajiiștile semănate în aceeași epocă. Se recomandă o normă de udare de 150-200 m<sup>3</sup>/ha, ce poate fi repetată, la nevoie, după 12-15 zile.

### Distrușterea crustei.

Crusta formată în primele zile după semănat se poate distruște pe cale mecanică, utilizând tăvălugul neted înfășurat cu sârmă ghimpată grapa de fier cu colții îndreptați în sus sau o grapă de mățăcini. Pentru a nu dezrădăcina tinerele plante în curs de răsărire se impune ca vitele de înaintare a agregatului să fie mici. Efectul negativ al crustei poate fi înlăturat și prin irigare, cu o normă de 150-200 m<sup>3</sup>/ha.

### Completarea golurilor.

În cazul semnalării golurilor, indiferent de motivul producerii lor, se impune completarea acestora cu sămânță din același amestec. Lucrarea se poate efectua fie în anul înființării pajiiștii, dacă se asigură condițiile de umiditate, în cazul semănatului de primăvară și numărul



în ceilalți ani. Pe terenurile cu pante de peste 20% se recomandă ca pajiștile temporare să fie folosite numai prin cosit, pentru a preveni degradarea solului prin eroziune.

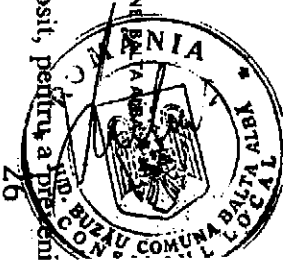
### 2.3.1. Refacerea pajiștilor temporare

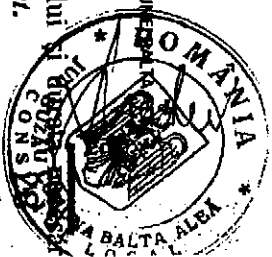
Este cunoscut faptul că durata de folosire economică a pajiștilor temporare este limitată, iar după 3-5 ani de folosire, covorul vegetal începe să se rărească, ceea ce duce la diminuarea cantitativă și calitativă a producției și la apariția de specii nevaloroase. În aceste situații se impune refacerea pajiștilor respective, care se poate realiza prin două procedee: supraînsămânțare sau reinsămânțare. Supraînsămânțarea pajiștilor temporare se face, ca și în cazul celor permanente, numai că se folosește ca material de semănat mai mult semințe sau fructe de leguminoase (lucernă, trifoi, sparceță) și mai rar amestecuri de graminee și leguminoase. Reînsămânțarea pajiștilor temporare presupune desțelenirea covorului vegetal devenit necorespunzător, alegându-se, ca și în cazul pajiștilor permanente degradate, tehnologia cea mai potrivită și apoi însămânțarea unui amestec de graminee și leguminoase perene. Acest procedeu trebuie practicat numai în situația când supraînsămânțarea nu dă rezultate corespunzătoare.

## CAP. 3 ÎNFIINȚAREA PAJIȘTILOR TEMPORARE ÎN TEREN ARABIL

### 3.1. Caracteristicile pajiștilor temporare

- Pajiștile temporare se înființează în general în apropierea fermelor zootehnice, pe terenul destinat bazei furajere, dând posibilitate utilizării economice a îngrășămintelor organice și a producățiilor ridicate de fitomasă care se produc. Ele se pot folosi prin **pășunat, cosit sau mixt**, iar în cadrul cositului fie pentru masă verde administrată la ieșle, fie pentru fân sau conservare prin însilozare (siloș, semisiloș sau semifân).
- Cele mai bune premergătoare sunt plantele care lasă terenul curat de buruieni și permit o bună pregătire a patului germinativ. Sur indicat plantele prășitoare (porumb boabe, masă verde sau siloz, sfeclă, cartof etc.) sau cerealele pentru boabe ori masă verde.
- Pregătirea terenului se face după tehnologiile folosite la plantele cu semințe mici, diferențiat în funcție de planta premergătoare. L semănatul de primăvară terenul trebuie nivelat încă din toamnă, iar la pregătirea patului germinativ, indiferent de epoca de semănat, să se evite folosirea grapei cu discuri. Se recomandă folosirea combinatoarelor în a căror componență sunt și tăvălugi inclari.
- Celelalte verigi tehnologice: fertilizarea și amendamentarea, alcătuirea amestecurilor, semănatul, lucrările de îngrijire, sur asemănătoare cu cele de la înființarea pajiștilor temporare în locul pajiștilor permanente degradate, numai că la fertilizare se pot folosi mult îngrășămintele organice (gunoi de grajd 40-60 t/ha; gülle, 150-200 hl/ha; compost, 30-40 t/ha urină).





Ritmul de creștere constituie elementul pe baza căruia se poate stabili precis momentul începerii pășunatului și refacerii plantelor după pășunat. Perioada dintre două folosiri consecutive poartă denumirea de *durata ciclului de pășunat*.

- în condițiile din țara noastră durata medie a ciclului de pășunat este de 30-40 zile în regiunile secetoase și de 25-35 zile în zonele bogate în precipitații sau în condiții de irigare.
- durata ciclului de pășunat nu este constantă pe parcursul perioadei de vegetație.
- indiferent de tehnica și metoda de pășunat, gradul de consum al producției pășunilor nu ajunge la 100%, datorită calității diferite a speciilor care formează vegetația și particularităților de nutriție a animalelor.

#### 4.3. Sisteme de pășunat

##### 4.3.1. Pășunatul liber, nerațional, nesistematic

- animalele umblă libere pe toată suprafața pășunii, începând de primăvara timpuriu și până toamna târziu.
- nu se calculează numărul de animale care pășunează pe unitatea de suprafață (supraincercate cu animale).
- pășunatul liber prezintă numeroase dezavantaje: întârzierea compoziției floristice a pășunii datorită pășunării repetate a plantelor valoroase și neconsumării plantelor nevaloroase; distrugerea stratului de țelină din cauza unei încălcări mari cu animale, favorizând declanșarea eroziunii pe pante; tasarea și denivelarea solului umare călcatului animalelor, mai ales când pășunatul se face pe timp umed lucrările de îngrijire se fac cu mari dificultăți din cauza prezenței permanente a animalelor pe pășune; posibilitatea îmbolnăvirii animalelor parazitoze etc.

##### 4.3.2. Pășunatul în front

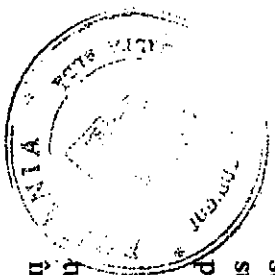
Reprezintă o variantă îmbunătățită a pășunatului liber - animalelor li se asigură frontul de pășunat numai pe o anumită porțiune de suprafața pășunii; sunt dirijate să înainteze în mod treptat, de către păstori; pășunatul în front elimină o parte din neajunsurile pășunatului liber.

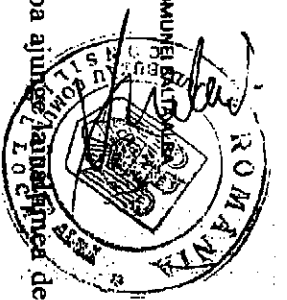
##### 4.3.3. Pășunatul sistematic, rațional, pe parcele, porționat

Acest sistem constă în împărțirea pășunii în mai multe parcele sau tarlale, pe care animalele vor pășuna prin rotație, într-o anumită succesiune, de mai multe ori în cursul unui sezon de vegetație. Pășunatul pe parcele reprezintă un sistem modern de pășunat, fiind cunoscut sub denumirea de *pășunat rotațional* sau *sistematic*, deoarece *înlătură neajunsurile pășunatului liber* și este o formă intensivă de folosire a pășunilor.

##### 4.3.4. Pășunatul dozat

Este o formă îmbunătățită a pășunatului pe parcele și constă în atribuirea pentru pășunat, în mod succesiv, a unor suprafețe necesare turmei de animale, pe timp de o zi sau chiar jumătate de zi. Delimitarea suprafețelor necesare se face prin gard electric. Animalele se găsesc în permanență între două garduri electrice, unul ce delimitează pășunea pe care animalele o pășunează pentru prima dată și altul ce





**Metoda cosirilor repetate**

Nunită și metoda "directă", constă în cosirea ierbii din interiorul unor suprafețe de probă ori de câte ori iarba ajunge la înălțimea de pășunat, cântărirea și raportarea la hectar.

În cazul pășunilor cu producții uniforme se aleg 4-5 parcele de 1-2 m<sup>2</sup>, iar pe pășunile cu producție neuniformă, 10 parcele. Pe pășunile pe care se practică pășunatul liber, suprafața unei parcele de probă poate fi până la 100 m<sup>2</sup>. Suprafețele de probă se îngădesc. Prin însumarea producțiilor de iarbă de la fiecare ciclu de pășunat, se obține producția globală a pășunii (P)

$$P_g = p_1 + p_2 + p_3 + \dots + p_n \text{ (kg/ha);}$$

în care: p<sub>1</sub>, p<sub>2</sub>, p<sub>3</sub>, p<sub>n</sub> reprezintă producția fiecărui ciclu de pășunat. După fiecare ciclu de pășunat, se determină cantitatea de plante neconsumate, refuzate (R):

$$R = r_1 + r_2 + r_3 + \dots + r_n \text{ (kg/ha);}$$

în care: r<sub>1</sub>, r<sub>2</sub>, r<sub>3</sub>, r<sub>n</sub> reprezintă producția de resturi pe cicluri de pășunat.

Pentru stabilirea producției reale a pășunii (Pr) se folosește relația:

$$Pr = P_g - R \text{ (kg/ha)}$$

Cunoscând producția globală și producția reală a pășunii, se poate stabili coeficientul de folosire sau consumabilitate (K) al pășunii, după relația:

$$K = (Pr/P_g) \times 100 \text{ (%)}$$

Coeficientul de folosire este un indicator al calității pășunii și variază de la un tip de pășuni la altul (25-95%).

Metoda zootehnică denumită și metoda "indirectă", constă în determinarea producției pășunii prin transformarea produselor animalierii obținute în perioada de pășunat în unități nutritive, iar acestea în masă verde, pe baza unor coeficienți stabiliți experimental (0,7-1,2 UN/1 lapte; 7,5-11 UN/1 kg spor greutate).

**4.4.2. Capacitatea de pășunat**

Capacitatea de pășunat sau încărcarea pășunii reprezintă numărul de animale exprimat în U.V.M. (unitate vită mare) care poate fi repartizat pe 1 ha de pășune într-o perioadă de pășunat, în funcție de producția acesteia. Lipsa calculării Cp – *supraincercarea sau subîncercarea pășunii* cu animale.

Capacitatea de pășunat se determină după relația:

$$Cp = Pr/G \text{ (UVM/ha);}$$

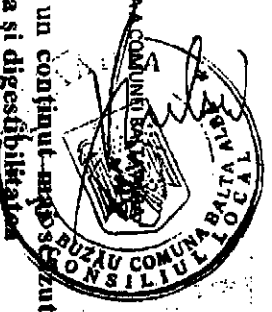
în care: Pr - producția reală a pășunii; G - necesarul de m.v. pentru 1 U.V.M. pe durata sezonului de pășunat;

G = Nz x T - rezultatul obținut prin calcul se diminuează cu până la 30%. Pentru a transforma în U.V.M. diferitele specii și categorii de animale care pășunează, se folosesc anumiți coeficienți.

**4.4.3. Împărțirea pășunii în parcele**

- este în funcție de durata medie a ciclului de pășunat (C), timpul de ocupare a unei parcele (O) numărul de turme cu care se pășunează (n) și numărul de parcele care se lasă pentru refăcere (pr); *durata ciclului de pășunat* (C) este echivalentă cu numărul zilelor de refăcere a ierbii după folosire (Rf) și numărul zilelor cât rămân animalele pe o parcelă (O).





• Recoltarea fânelor cu întârziere, ceea ce are loc frecvent în practică, prezintă numeroase neajunsuri: un conținut redus în proteină, săruri minerale și vitamine, dar cu conținut mai ridicat în celuloză, ceea ce reduce consumabilitatea și digestibilitatea

• Refacerea plantelor după cositul cu întârziere se face mai greu, deoarece coincide cu o perioadă secetoasă și ca atare se reduce producția recoltei următoare și se întârzie recoltatul, producția din ani următori având de suferit (-50%), deoarece nu se poate acumula din vreme rezerva de hrană pentru anotimpul rece. De asemenea, se produce și o îmburuienare a fâneței, deoarece multe specii nevalorose ajung la diseminare.

• Recoltarea timpurie a fânelor prezintă avantajul obținerii unui fân bogat în proteine, cu un conținut redus de celuloză, un grad ridicat de consumabilitate și digestibilitate, dar cu o producție mai redusă la unitatea de suprafață. Prin repetarea recoltării timpurii, mai mulți ani consecutiv, are loc dispariția treptată a gramineelor și leguminoaselor valorose.

- Pentru stabilirea epocii optime de recoltare a fânelor, trebuie să se țină seama de:
  - producție și calitate a nutrețului
  - recoltare - atunci când se realizează cea mai mare producție de proteină la hectar, respectiv cea mai mare producție de U.N. la hectar.
- Acest obiectiv se realizează când gramineele sunt în faza de înspicare-începutul înflorii, iar leguminoasele se află în faza de îmbobocire.

• Rezultă că epoca de recoltare a fânelor se stabilește în funcție de specia dominantă.

**B. Înălțimea de recoltare a fânelor** - înălțimea de la sol la care se recoltează plantele influențează producția și calitatea fânului.

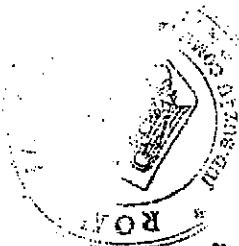
• Recoltatul prea aproape de sol (ras) - plantele se refac mai încet, deoarece rezervele de hrană depozitate la partea inferioară a tulpinilor se epuizează, iar cu timpul unele specii pot să dispară din covorul ierbos.

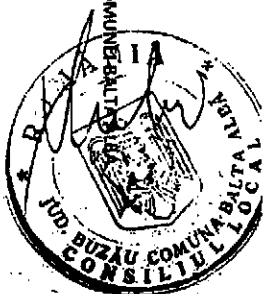
• Recoltarea prea de sus - producție mai mică de fân, iar calitatea fânului va fi mai slabă, nefiind recoltate o parte din organele plantelor cu talie joasă (făstarii scurți și frunze ale gramineelor, în special).

• Înălțimea de recoltare a fânelor este de 4-5 cm de la suprafața solului în cazul fânurilor de mare producție, ultima coasă se va face la 6-7 cm de la sol, pentru a permite plantelor să acumuleze rezerve de hrană necesare pentru a rezista condițiilor nefavorabile din iarnă.

### 5.1. Metode de recoltare

• În funcție de condițiile orografice, climatice, mărimea suprafețelor, starea terenului și posibilitățile tehnico-organizatorice, recoltarea fânurilor se poate face: manual, cu coasa, mecanic, cu cositori - CP-2,1 (1,1-1,6 ha/oră) și CPM-2,1 (1,5 ha/oră); vindrovere. Pe terenurile accidentate se poate folosi motocositoarea "Carpatina".





Perioadă critică pentru apă: de la apariția paniculului până la cocerea în lapte micșorarea producției.

Porumbul oferă rezultate bune pe soluri adânci, fertile, luto-nisipoase, cu pH = 6,5-7,5, care permit dezvoltarea unui sistem radicular puternic.

Porumbul nu se poate cultiva după sorg și iarbă de Sudan.

Porumbul este o bună premergătoare pentru culturile de primăvară și chiar pentru grâu. Atenție la erbicidele triazinice!

#### **Fertilizarea**

- 1 tonă de s.u. porumbul pentru siloz are nevoie de 14-15 kg N; 5,5-6,0 kg P; 13-14 kg K și 4-5 kg Ca
- gunoii de grajd administrat la plantele premergătoare sau încorporat sub arătura de bază 20-40 t/ha.
- 70-100 kg/ha N; 50-60 kg/ha P pe cernoziomuri și soluri aluvionare și 80-90 kg/ha pe celelalte tipuri de sol.
- pe podzoli și la altitudini mari aplicarea de gunoi de grajd și amendamente.

#### **Lucrările solului**

- arătura de vară sau toamnă la adâncimea de 20-22 cm.
- pregătirea patului germinativ cu grapa cu discuri în agregat cu grapa cu colți, care atâneză solul pe ad. de 8-10 cm.
- Sămânța și semănatul**
- Porumbul pentru siloz se seamănă în epoca a II-a când temperatura în sol este de 8-10°C.
- Calendaristic în zona de câmpie între 1-20 aprilie și între 15-30 aprilie în celelalte zone.
- Semănatul cu semănători de precizie SPC-6, SPC-8, la distanța între rânduri de 70-80 cm și o adâncime de 5-6 cm pe soluri grele și de 6-8 cm pe soluri ușoare, uscate.

#### **Desimea**

60-70 mii plante/ha, pe soluri fertile și îngrășate și de 50-60 mii plante/ha în zonele secetoase pe soluri mai puțin fertile.

În regim irigat 80-90 mii plante/ha

Norma de semănat - 15-25 kg/ha

Tratamentul seminței împotriva:

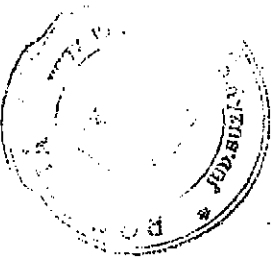
- atacului de viermi sărmă și rășișoară cu produse acceptate legal.

#### **Lucrările de îngrijire**

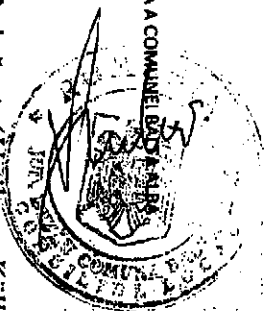
1. combaterea buruienilor prin 2-3 prașile mecanice, folosind CPU-4,2 la interval de circa 2 săptămâni între ele, la adâncimi din ce în ce mai mici
  2. erbicidele: pentru buruienile monocotiledonate și Sanrom și pentru buruienile dicotiledonate.
- Irigrarea - 1500-3000 m<sup>3</sup>/ha, administrată în 2-4 udări a câte 600-800 m<sup>3</sup>/ha.

Porumbul semănat des și folosit pentru nutreț verde se recoltează (cosit) când plantele au atins înălțimea de 60-70 cm și durează până la înspicare, timp de cca. 20-30(40) de zile.

Folosirea prin pășunat în cadrul conveierului verde se poate face mai devreme, când plantele au înălțimea de 50 cm și numai porționat sau dozat cu ajutorul gardului electric.



5



• Patul germinativ trebuie să fie foarte bine mărunțit și nivelat.

• **Sămânța și semănatul**

Sămânța: P=98% și G= 90%. Pentru a preveni atacul de tăciune zburător (*Ustilago avenae*) și tăciune îmbrăcat (*Ustilago Kölleri*) Semănatul se face în urgența I, când temperatura solului este de 2-3°C, la distanța de 12,5-15 cm; desimea de 450-550 b.g./m<sup>2</sup>;

- cantitatea de sămânță de 120-140 kg/ha.
- **Lucrările de îngrijire**
- tăvălugitul
- combaterea buruienilor
- pentru combaterea gândacului bălos (*Oulema melanopa L.*)

## 2. Secara - Secale cereale

**Importanță** - utilizare în hrana omului; fiind a doua cereală panificabilă după grâu, în zonele cu climă rece și umedă din țările nordice.

În furajarea animalelor se folosește ca nutreț concentrat, masă verde sau fân.

Se cultivă singură sau în amestec cu măzărâchea de toamnă, formând borceașul de toamnă.

Ca nutreț verde - se poate folosi prin pășunat sau cosit

Se cultivă în condiții mai vitrege, unde altele culturi mai pretențioase nu reușesc, valorificând soluțiile acide sau cele nisipoase;

Gozurile cu scleroși de cornul secarei, >1%, produc îmbolnăviri animalelor, cunoscute sub numele de ergotisme, ce se datorează conținutului în alcaloizi toxici (cornutină, ergotină, ergotoxină etc.).

Valoarea nutritivă a 100 kg boabe este de 118 U.N.

**Cerințe față de climă și sol**

Perioada de vegetație este de 280-290 zile;

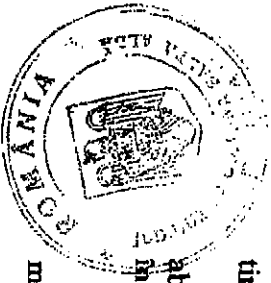
Secara este o plantă rezistentă la iernare, depășind în această privință grâu și orzul de toamnă. Față de umiditate, cerințele sunt moderate, având un coeficient de transpirație de 250-400.

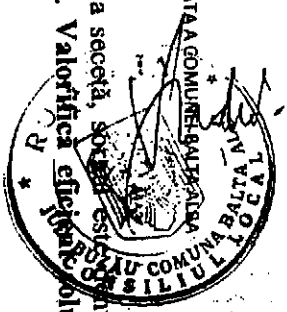
Secara reușește și în zonele mai reci și umede. Având o creștere rapidă a tulpinii primăvara, secara valorifică bine rezerva de apă din timpul iernii, reușind și în zonele mai secetoase.

Valorifică bine terenurile sărace, fiind puțin pretențioasă față de sol, datorită sistemului radicalar profund și a capacității mari de absorbție. Reușește pe soluri sărace, pietroase, nisipoase, acide. Reacionează bine la îngrășăminte. Se recomandă 50-60 kg/ha N în primăvară, la pornirea în vegetație, 50-70 kg/ha P<sub>2</sub>O<sub>5</sub> și 40-50 kg/ha K<sub>2</sub>O, toamna sub arătură.

**Lucrările solului** - arătura la 20-22 cm, menținută curată de buruieni; pregătirea patului germinativ - cu combinatorul; bine tasat mărunțit, deoarece secara formează nodul de înfășurare mai la suprafață.

**Sămânța și semănatul**





pretențios față de umiditate, coeficientul de transpirație fiind de 153-190. Datorită rezistenței mari la secetă, sorgul este considerat "câmpia vegetală". Față de sol este pretențios, reușind pe soluri cu pH= 6,5-8,5, mijlocii, fertile. Valoarea nutritivă este înaltă și nisipose și pe cele sărăturate.

### **Tehnologia de cultivare pentru furaj**

**Fertilizarea** - în condiții de umiditate optimă, sorgul reacționează favorabil la fertilizarea cu azot. Se recomandă fertilizarea cu 50-100 kg/ha azot, primăvara, la pregătirea patului germinativ și 30-60 kg/ha fosfor, toamna la arătura de bază.

Gunoiul de grajd, 30-40 t/ha se aplică plantei premergătoare, cu excepția culturilor de sorg de pe solurile nisipoase, unde se recomandă aplicarea lui directă, sub arătura de bază.

**Lucrările solului** - arătură de vară sau toamnă, la adâncimea de 20-25 cm, cu pluguri echipate cu scormonitori Pregătirea patului germinativ cu grapa cu discuri la adâncimea de încorporare, plus 1-2 cm.

**Sămânța și semănatul** - sămânța, cu P= 97% și G > 85%, se tratează. Semănatul se face primăvara, după ce a trecut pericolul brumetelor târzii, când temperatura solului este de > 10°C, la adâncimea de semănat. Distanța între rânduri și între plante pe rând în funcție de scopul culturii și caracteristicile solului; cu SPC sau SUP. Sorgul pentru boabe - la 70-80 cm între rânduri, cu o desime de 180-200 m<sup>2</sup> plante recoltabile/ha, folosind o cantitate de sămânță de 10-15 kg/ha, sorgul pentru siloz - la 50-60 cm între rânduri, cu o cantitate de sămânță de 20-25 kg/ha, sorgul pentru masă verde sau fân - la 25-30 cm între rânduri, cu o normă de sămânță de 40-50 kg/ha. Adâncime de semănat: 3-4 cm pe solurile mijlocii și grele și de 5-7 cm pe solurile ușoare.

Sorgul pentru furaj se poate semăna și împreună cu soia: 25kg/ha sorg + 60 kg/ha soia - pentru m. v. și 20 kg/ha sorg + 40 kg/ha soia - pentru însilozare.

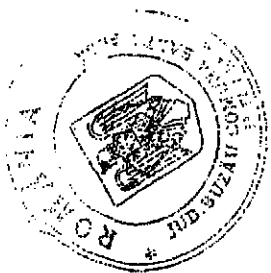
**Lucrările de îngrijire** - tăvăluguirea imediat după semănat. În culturile necibicidate se fac 2-3 prașile mecanice și 1-2 prașile manuale Pentru combaterea pe cale chimică a buruienilor solul se erbicidează premergent. Pentru buruienile dicotiledonate se pot folosi alte erbicide.

În primele faze sunt necesare 1-3 tratamente pentru combaterea păduchelui verde al cerealelor.

Culturile de sorg pentru siloz nu se rădesc, iar cele pentru nutreț verde sau fân nu necesită lucrări de îngrijire.

Pentru nutreț verde, sorgul se recoltează când plantele au înălțimea de 40-50 cm și se continuă 20-25 zile până la apariția paniculei iar pentru fân la apariția paniculului. Înălțimea de recoltare este de 8-10 cm de la sol, pentru a stimula refacerea plantelor și obținerea otave

**Producția** - La sorgul pentru boabe 5-8 t/ha, la cel pentru nutreț verde 25-35 t/ha, iar la sorgul pentru siloz de 40-50 t/ha.



înfățișare a plantelor. Irigarea este necesară în cazurile în care se urmărește realizarea unor producții mari, repartizată pe 3 sau 4 cicluri de producție. După fiecare coasă se aplică o normă de udare de 600-700 m<sup>3</sup>/ha. Pentru siloz sau sămânță, la 50-60 cm între rânduri cu desimea de 150-200 plante/m<sup>2</sup>. Norma de sămânță este de 35-40 kg/ha pentru masă verde sau fân și 15-20 kg/ha când se seamănă pentru siloz sau sămânță.

**Lucrările de îngrijire** - în anii cu primăveri secetoase este de dorit ca după semănat solul să se lucreze cu un tăvălug inelar, la nevoie - distrugerea crustei. Combaterea buruienilor, în special a celor anuale dicotiledonate și a pălămidei, se realizează prin tratament în faza de înfățișare a plantelor. Irigarea este necesară în cazurile în care se urmărește realizarea unor producții mari, repartizate pe 3 sau 4 cicluri de producție. După fiecare coasă se aplică o normă de udare de 600-700 m<sup>3</sup>/ha.

#### **Recoltarea**

Pentru nutreț verde administrat la ieșle, iarba de Sudan se recoltează eșalonat, începând cu momentul în care plantele au 70-80 cm înălțime și terminând cu începutul fazei de burduf. Recoltarea pentru fân se face la apariția paniculului. Pentru însilozare la începutul formării boabelor. Pentru a stimula regenerarea plantelor se recomandă ca înălțimea de recoltare să fie de 10 cm. Pentru sămânță, recoltarea se face când inflorescențele de pe tulpinile principale au ajuns la maturitate deplină, în două faze: mai întâi se taie și se leagă în snopi, iar după ce plantele s-au uscat, se treieră cu combina.

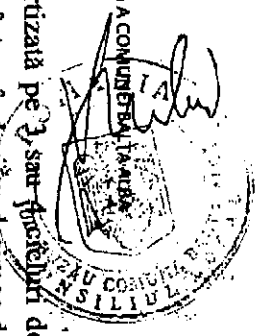
Producția de masă verde este de 30-40 t/ha, fân de 8-10 t/ha, iar cea de siloz de 40-50 t/ha. Când se cultivă pentru sămânță se poate obține o producție de 1500-2000 kg/ha.

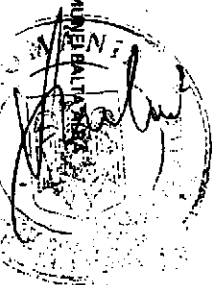
#### **5. Raigrasul aristat - *Lolium multiflorum***

Raigrasul aristat prezintă deosebită importanță, datorită: potențialului mare de producție, valorii nutritive ridicate (1 kg s.u. = 0,8-0,9 UF și conține 130-160 g P.D.), consumabilității și digestibilității mari, perioadei lungi de folosire (20-25 zile la primul ciclu de producție și 15-18 zile la ciclu al doilea), oferă un nutreț verde foarte timpuriu, este o bună premergătoare pentru culturile succesive (în cazul folosirii a 1-2 recolte), este o bună plantă amelioratoare a solului (lasă în sol 7-12 t/ha rădăcini uscate, echivalente cu 25-40 t/ha gunoi de grajd), s conservă ușor prin însilozare produce cantități mari de sămânță (1000-2000 kg/ha în primul an, în condiții de irigare).

**Cerințe față de climă și sol** - Raigrasul aristat este o specie rezistentă la temperaturi scăzute, până la -27°C fără a fi acoperit de strat de zăpadă, dar este o plantă pretențioasă față de umiditate. Nu rezistă la secetă, ceea ce impune cultivarea în condiții de irigare; preferă solurile cu fertilitate ridicată și reacție neutră.

#### **Tehnologia de cultivare**





Pe lângă proteină, lucerna conține cantități mari de săruri minerale (Ca, K, Mg, Na), vitamine (A, B2, C, D, E, K) și substanțe extractive neazotate. Conținutul în fosfor este uneori insuficient (<0,15%), aspect ce poate fi evitat printr-o fertilizare adecvată cu îngrășăminte fosfatice. La lucerna în stare proaspătă sunt prezente saponinele (0,3-1,8 % din s.u.), care se consideră că reprezintă cauza principală a apariției meteorizațiilor la rumegătoare.

Lucerna are un grad ridicat de digestibilitate atât în stare verde cât și sub formă de fân sau nutreț însilozat. Astfel, valorile coeficienților de digestibilitate sunt în medie de 80,5% la P.B. din masa verde, 77,3% la P.B. din fân, 49,1% la C.B. din masa verde și 44,8% la C.B. din fân, la recoltarea în faza de îmbobocire.

Valoarea nutritivă a lucernei variază între 0,60-0,73 U.N./1 kg s.u. în funcție de momentul recoltării.

Lucerna este importantă și prin unele din însușirile biologice, cum ar fi: rezistența la secetă și ger, reacția pozitivă la aprovizionarea suficientă cu apă și elemente nutritive, energia mare de regenerare (3-4 coase la neirigat, 5-6 coase la irigat).

Plantă amelioratoare a solului, pe care-l îmbogățește în azot datorită simbiozei cu bacteria *Rhizobium meliloti*, îl lasă curat de buruieni, cu o bună structură și previne salinizarea secundară în condiții de irigare.

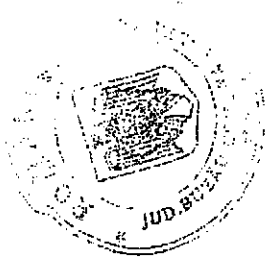
Lucerna este și o bună plantă meliferă.

Însușiri morfologice • Lucerna este o plantă perenă, ce trăiește 8-10 ani sau mai mult, însă producții economice se obțin în primii 3-5 ani.

Cerințele față de climă și sol • Lucerna are o plasticitate ecologică largă. • Temperatura minimă de germinare: 1°C, iar cea maximă de 37°C. • Suma de temperatură pentru ca plantele de lucernă din anii II-III de vegetație să ajungă la începutul înfloririi este de cca 900°C pentru coasa I și 800-850°C pentru coasele II și III. • Astfel, sporul mediu de s.u. este de 73,4 kg/ha/zi. Cel mai intens ritm de creștere a organelor vegetative se realizează la temperaturi cuprinse între 21-27°C. • La temperaturi de peste 35°C, în condiții de neirigare, creșterea lucernei încetează.

Lucerna matură este rezistentă la temperaturi scăzute, însă plantele tinere, la semănatul de primăvară, sunt distruse la temperaturi de -5 - -6°C. • În timpul iernii lucerna matură suportă bine temperaturi de - 25°C și chiar peste -40°C, când solul este acoperit cu zăpadă. • Datorită sistemului radicular profund și bine dezvoltat, lucerna are o mare rezistență la secetă, deși este mare consumatoare de apă. • Pentru producerea unei unități s.u., lucerna consumă 700-800 unități apă în cultură irigată și 500-600 unități la neirigat. • Cele mai mari producții se realizează în zone cu precipitații anuale de 500-650 mm, bine repartizate în timpul perioadei de vegetație. • Lucerna nu suportă bălțirea apei la suprafața solului și nici excesul de apă din sol. • Stagnarea apei, imediat după cosire, timp de 3-9 zile determină diminuarea masei sistemului radicular cu 30-80% și a producției cu 20-60%. • Pe terenurile cu apa freatică la o adâncime < 1,2-1,5 m, creșterea rădăcinilor și activitatea bacteriilor fixatoare de azot sunt mult slăbite, diminuând producția și viabilitatea lucernei. • Lucerna este o plantă de zi lungă, având cerințe ridicate față de lumină mai ales la începutul creșterii. • Creșterea și dezvoltarea optimă a plantelor se realizează cu o foteriodă de 15-16 ore/zi și o intensitate luminoasă de 16-18 mi de luchi. • Față de sol lucerna are pretenții ridicate. Cele mai indicate soluri sunt cele profunde, permeabile, fertile, bogate în humus, cu activitate microbiană intensă, bine aprovizionate în fosfor, potasiu și calciu, cu o reacție neutră sau slab alcalină, cum ar fi cernoziomurile, solurile aluvionare, brun-roșcate sau brune.

Lucerna valorifică bine și soluțiile slab sărăturoase, drenate, precum și cele nisipoase. • Nu sunt recomandate soluțiile acide, grele, argiloase, compacte și cu exces de umiditate. • Zonele de cultură cele mai favorabile pentru cultura lucernei se întâlnesc în Câmpia Dunării.



de vreme, când temperatura solului la adâncimea de semănat este de  $(2)4-5^{\circ}\text{C}$ , iar umiditatea de minimum  $2,50\% >$  decât apă hidroscopă. Calendaristic, aceste condiții se realizează în prima jumătate a lunii martie în sudul țării și în a doua jumătate a lunii aprilie în nordul țării sau începutul lunii aprilie în celelalte zone de cultură a lucernei. Lucerna se poate semăna și la sfârșitul verii - începutul toamnei, în condiții de irigare, când de la semănat până la intrarea în iarnă însumează  $850-1100^{\circ}\text{C}$ . Semănatul se face cu semănătorile pentru cereale păioase, (SUP-21, 29), la  $12,5-15$  cm între rânduri, utilizând o cantitate de sămânță de  $18-22$  kg/ha, în funcție de calitatea patului germinativ, umiditatea solului și însușirile semințelor, pentru a se realiza  $750-1000$  s.g./m<sup>2</sup>. Adâncimea de semănat este de  $2-3$  cm pe cernoziomuri, soluri brune și de  $3-4$  cm pe soluri ușoare.

#### Lucrările de îngrijire

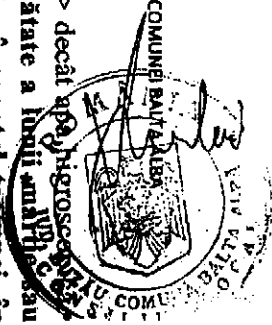
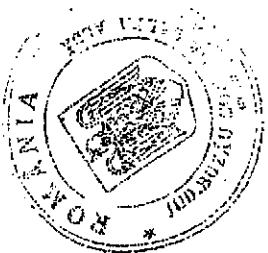
Distrușterea crustei se poate realiza cu tăvălugi inelari, tăvălugi de lemn înfășurați în sărmă ghimpată, grape de măcăcini, iar în condiții de irigare, print-o udare cu norma de  $100-150$  m<sup>3</sup>/ha.

Completarea golurilor se face de obicei numai în anul I după răsărirea plantelor.

Combaterea buruienilor este lucrarea cea mai importantă din anul I de vegetație, deoarece lucerna are la început un ritm lent de creștere și poate fi mai ușor invadată de buruieni. Combaterea acestora se realizează prin metode preventive, agrotehnice și chimice. preventive: descuscătura semințelor, folosirea de site pentru reținerea semințelor de buruieni (mai ales de *Stelaria sp.*, *Amaranthus sp.*) din apa de irigație, precum și folosirea de îngrășăminte organice bine fermentate. măsurile agrotehnice: premergătoare neîmburuienate efecțuarea lucrărilor solului și de pregătire a patului germinativ de bună calitate și la epoca optimă, precum și la efecțuarea cosirii de curățire. Coasa de curățire este indicată numai în anul I și se face la îmbobocitul lucernei când buruienile nu au format încă semințe, la  $10-15$  cm de la sol, manual sau cu cositori mecanice. Materialul rezultat trebuie îndepărtat de pe teren într-un timp cât mai scurt. pe cale chimic: - metoda cea mai efecăce. Grăpatul se efecăcează pe lucernierele îmbătrânite, cu grape cu discuri, în scopul întineririi acestora prin afânare superficială a solului și fracționarea coletelor. Lucrarea dă rezultate bune dacă este însoțită de aplicarea îngrășămintelor, supraînșămânțare cu raigras aristat ( $20$  kg/ha) și irigare. Lucrarea se efecăcează la sfârșitul verii sau primăvara.

Irigarea este măsura tehnologică ce asigură producții mari și constante, deoarece lucerna este o mare consumatoare de apă. Sporul însemnate de producție se înregistrează când conținutul în apă al solului în stratul biologic activ ( $0-80$  cm) este între jumătatea intervalului activ și capacitatea de câmp pentru apă. plafonul umidității la care se intervine prin irigare variază între  $60-80\%$  din capacitatea de câmp. În anii cu ierni străce în precipitații se recomandă o udare la începutul lui aprilie cu  $500-600$  m<sup>3</sup>/ha. În timpul vegetației -  $600-700$  m<sup>3</sup>/ha pe solurile permeabile și  $500$  m<sup>3</sup>/ha pe cele mai puțin permeabile. În cazul semănatului la sfârșitul verii - începutul toamnei, iar solul este slab aprovizionat cu apă, se impune o udare de răsărire, cu o normă de  $300-350$  m<sup>3</sup>/ha. Când timpul este secetos lucrarea se repetă după circa  $0-10$  zile.

Epoca de recoltare influențează atât nivelul și calitatea recoltei, cât și longevitatea lucernei. În anul I de vegetație lucerna se recoltează în intervalul cuprins între sfârșitul fazei de îmbobocire și mijlocul fazei de înflorire; recoltarea în anul I influențează producția anilor următori și durata de folosire a lucernierei. În anul II de vegetație și în următorii, lucerna se recoltează în intervalul dintre mijlocul fazei de îmbobocire și înflorirea a  $20-25\%$  din plante. În condiții favorabile de umiditate, pentru ca plantele să ajungă la începutul înfloririi și nevoie de  $850-900^{\circ}\text{C}$  la coasa I și  $750-850^{\circ}\text{C}$  la coasele II-IV. practicarea alternanței intervalelor de recoltare în timpul unei perioade c



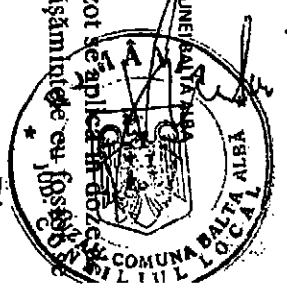


**Tehnologia de cultivare pentru furaj • Rotația -** Trifoiul roșu se cultivă după plante care eliberează terenul de vreme și-l lasă curat de buruieni. Sunt preferate prășioarele fertilizate organic, culturile furajere anuale, cerealele de toamnă și de primăvară. • Nu se recomandă prășioarele târzii, cele tratate cu erbicide triazinice, leguminoasele perene, precum și revenirea pe aceeași solă la mai puțin de 3-4 ani, datorită fenomenului de „oboseală a solului”

**Fertilizarea și amendamentarea -** Pentru realizarea producției trifoiului consumă cantități mari de substanțe nutritive. La o producție de 8 t/ha fân, trifoiul extrage din sol circa 220-250 kg N, 80 kg fosfor, 170 kg potasiu și 210 kg calciu. • Se recomandă aplicarea a 40-50 kg N, pe solurile cu un conținut în humus < 1,5%. La culturile în amestec cu graminee perene, când trifoiul participă cu < 50% doza de azot poate crește la N100-120. • Dozele de îngrășăminte cu fosfor se calculează în funcție de aprovizionarea solului cu acest element, conținutul optim pentru trifoiul roșu fiind de 7-8 mg la 100 g sol. În absența datelor de cartare agrochimică, dozele orientative de fosfor sunt de 90-100 kg/ha, aplicate o dată la doi ani. • Îngrășămintele cu potasiu sunt necesare pe solurile acide, când conținutul în potasiu mobil este sub 16 mg la 100 g sol. Se recomandă aplicarea anuală a 60-80 kg/ha K<sub>2</sub>O. Gunoiul de grajd - pe solurile acide, slab permeabile, în doză de 30-40 t/ha. În timpul vegetației, gunoiul bine fermentat se poate aplica primăvara de vreme sau în fereaștele iernii, în doze anuale de 15-20 t/ha. • Pe solurile acide, cu pH < 5,8-6,0 se recomandă administrarea de amendamente calcaroase, în doze de 5-6 t/ha, o dată la 6-7 ani. • Lucrările solului - să asigure o bună mărunțire și nivelare a solului care favorizează o rășărire uniformă și rapidă. În general, trifoiul roșu se cultivă sub plantă protectoare, iar lucrările solului care se efectuează trebuie să satisfacă exigențele ambelor culturi. • Când semințul se face fără plantă protectoare, lucrările solului sunt asemănătoare cu cele de la lucernă. • Sămânța și semințul. Sămânța de trifoi trebuie să fie descuscutată, sănătoasă, cu P și G ridicate. • Epoca de semănat - primăvara de vreme, când utilajele agricole pot intra pe teren. • La cultivarea cu plantă protectoare de primăvară semințul se face după amestecarea semințelor de la cele două culturi sau se seamănă întâi planta protectoare și apoi perpendicular pe rândurile acesteia trifoiul roșu. Când planta protectoare este o cereală de toamnă, primăvara de vreme se grăpează cultura, se seamănă trifoiul, apoi se tăvălușește. Norma de sămânță la planta protectoare < 20-30%. • În zonele colinare umede sau în regim irigat, trifoiul se poate semăna și la sfârșitul verii - începutul toamnei (20.08-5.09). • Cantitatea de sămânță utilă în cultură pură este de 18-20 kg/ha, asigurând o desime de 900-1000 s.g./m<sup>2</sup> și o suprafață de nutriție de 10-16 cm<sup>2</sup>/plantă. • Semințul se realizează cu semănători universale, la 12,5-15 cm înterânduți și la adâncimea de 1,5-2 cm pe solurile mai grele și de 2-3 cm pe solurile cu textură mai ușoară. • Trifoiul roșu se comportă bine și în amestecuri simple sau complexe cu graminee perene (îmotfică, golomnă, raigras hibrid, raigras aristat și păuș de livezi).

**Lucrările de îngrijire.** Lucrările de îngrijire care se aplică culturilor de trifoi sunt asemănătoare cu cele de la lucernă, dar cu multe particularități pentru combaterea buruienilor la cultivarea cu plantă protectoare. Când planta protectoare este o cereală de toamnă erbicidele se aplică înainte de rășărire trifoiului, folosind doze < 20-25% față de cele utilizate în mod curent în culturile de cereale de toamnă și dizolvate într-o cantitate de apă cât mai mică (max. 200 l/ha); eficiente: Icedin sau Oltisan. • la îmburuienare puternică - erbicidul Basagran (2-2,5 l/ha), în faza optimă pentru planta protectoare, fiind bine tolerat de trifoi. • Când planta protectoare este o cereală de primăvară combaterea buruienilor se poate face prin aplicarea Basagranului (2-2,5 l/ha) în faza de înfățișare a cerealei. Dacă se vor folosi erbicidele Icedin sau Oltisan se impune semănarea trifoiului la circa 20-25 zile după însămânțarea cerealei și respectarea măsurilor prezentate la cultura cu plantă protectoare de toamnă. • Când trifoiul se cultivă în ogor propriu, combaterea buruienilor se face folosind aceleași erbicide ca la lucernă;





Fertilizarea - Gunoiul de grajd se aplică la planta premergătoare în doză de 40 t/ha. Îngrășămintele minerale cu azot se aplică în doză de 30-60 kg N/ha, iar în cultură irigată, 150-200 kg N/ha, în funcție de planta premergătoare și de specia cultivată. Îngrășămintele cu fosfor se administrează tot plantei premergătoare, în doză de 50-70 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>/ha.

Semănatul. Culturile furajere succesive trebuie semănate îndată ce terenul a fost pregătit după recoltarea plantei premergătoare. Distanța între rânduri variază în funcție de plantă: 70-80 cm la porumb, sorgul pentru siloz și la varza furajeră, 25-30 cm la porumbul masă verde, 12,5-15 cm la iarbă de sudan, hibridul sorg ori iarbă de Sudan și rapiță. Normă de sămânță se mărește cu 20-30% față de norma folosită la semănatul în ogor propriu, iar adâncimea de semănat este mai mare cu 1-2 cm față de semănatul în primăvară

**Lucrările de întreținere**

Imediat după semănat se face tăvălugitul, iar după răsărire, la culturile semănate în rânduri distanțate se combat buruienile prin prașile sau erbicidare.

**CONCLUZII**

În conformitate cu recomandările din prezenta lucrare, se va decide în ședința de Consiliu Local cea mai avantajoasă variantă pentru administrarea suprafețelor de arabil din cadrul pașștilor, în funcție de oportunitățile de valorificare a producției finale.

Se va ține cont de caracteristicile solului, de culturile anterioare, de epoca de semănat, de potențialul terenului și rezervele de apă, de climă și caracteristicile specifice anului în curs, de soiurile alese și potențialul acestora, de lucrările de întreținere și de alegerea momentului de recoltare.

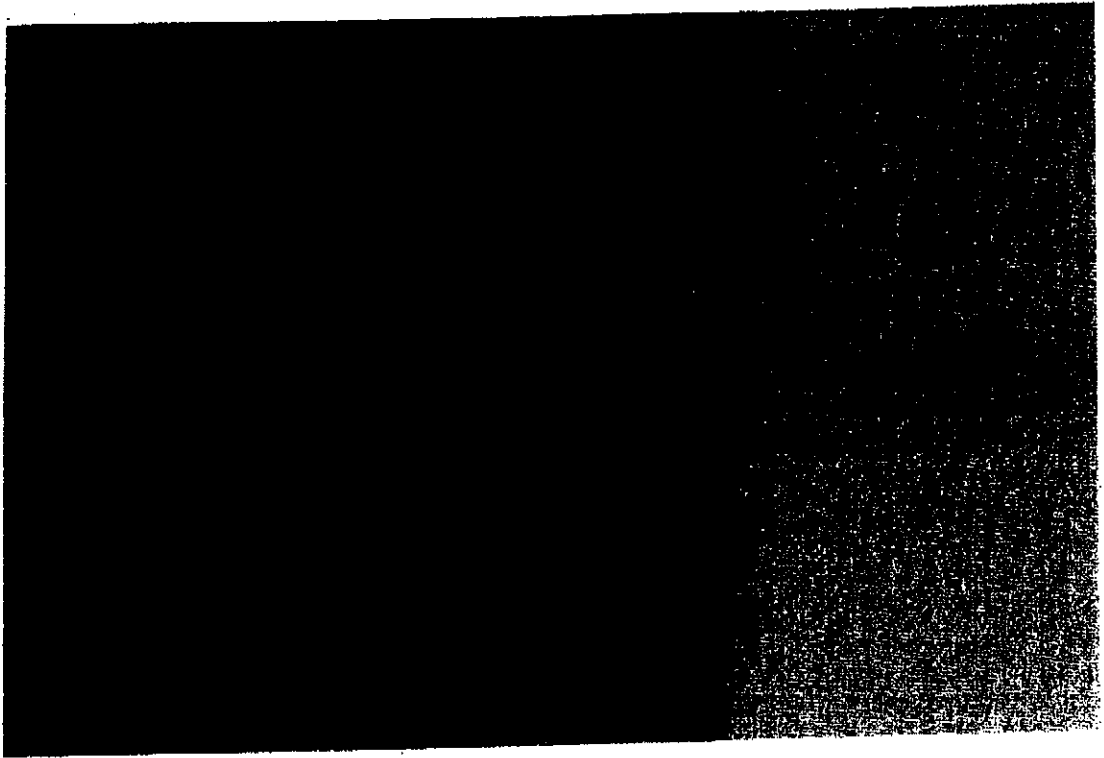
Suprafețele de arabil prezintă calități ale solului deosebite pentru înființarea culturilor furajere. Un dezavantaj va fi prezentat de faptul că suprafețele împincinate nu sunt compacte, necesitând cheluielii speciale în privința transportului către și dinspre acestea la unitățile de bază - administrative. O alegere echilibrată a culturilor viitoare va oferi însă avantajele datorită faptului că lucrările de întreținere vor fi minime, iar cheluielile vor putea fi acoperite de producție.

Anexăm prezentei lucrări, documente care să ateste dreptul de proprietate asupra terenurilor, fotografii și ortofotoplanuri de la nivelul pașștilor localității, Hotărârea Consiliului local Baltă Albă privind modul de exploatare a terenului arabil ce face parte din izlazul comunal.

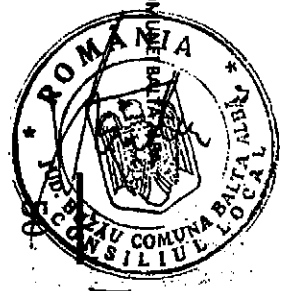


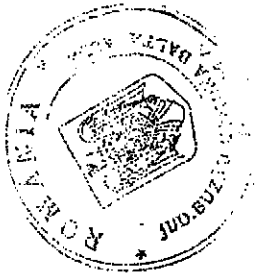


REGULAMENT PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A TERENIULI IZLAZ CATEGORIA DE FOLOSINTA ARABIL AFLAT IN PROPRIETATEA PRIVATA A COMUNITATII BALTA ALBA



În plan îndepărtat BF 109 pe malul lacului Balta Albă



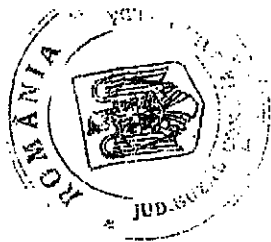


[REDACTED]

*[Handwritten signature]*

REGULAMENT PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A TENENULUI IZLAZ CATEGORIA DE POTOSINTA ARABIL AFLAT IN PROPRIETATEA PRIVATA A COMUNA





REGULAMENT PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI ÎNLAZ CATEGORIA DE FOLOSINȚA ARABILĂ LAZI ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A COMUNEI

Buzău, 15.05.1992

Art. 1. Se trec în proprietatea privată a comunei și terenurile suprapuse de izlazuri, conform anexei, care fac parte din prezenta decizie.

D I C T I O N

Art. 2. Direcția Administrației Locale din cadrul Prefecturii Buzău nr. 16, prezintă de Regulamentul aprobat prin hotărârea Suprafețele ce ținează de izlazuri de către proprietarii terenurilor din prezenta decizie.

Art. 3. În temeiul art. 9 din Legea nr. 5/1990 privind organizarea județelor, municipiilor, orașelor și comunelor și în conformanță cu prevederile art. 40 din Legea Fondului Funciar, nr. 991 și ale art. 29 din Regulamentul aprobat prin hotărârea nr. 131/1991

D E C I Z I E

Președintele Consiliului Local  
159

*[Handwritten signature]*





REGULAMENT PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI IZLAV CATEGORIA DE FOLOSINTA ARABIL AFLAT IN PROPRIETATEA PRIVATA A COMUNITATII DE SAU A UNOR SAZLURI SAU A UNOR SAZLURI DE SAZLURI



ANEXA NR. 5

Județul Alba  
Comuna Buziu

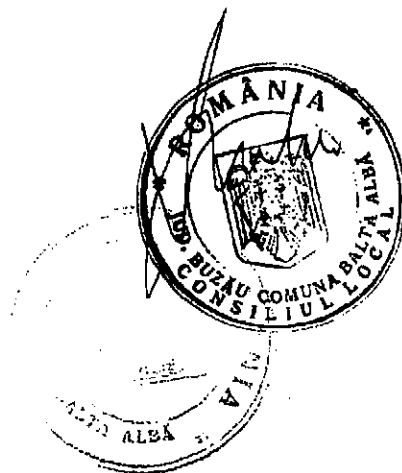
REGULAMENT

1	2	3	4	5	6
№	Nr. act de autorizare	Nr. act de autorizare	Suprafata	Categoria de folosinta	Observatii
1			5,51	Arabil	Extirpare
2			4,08	Arabil	Extirpare
3			2,30	Arabil	Extirpare
4			4,73	Arabil	Extirpare
5			3,87	Arabil	Extirpare
6			10,01	Arabil	Extirpare
7			1,89	Arabil	Extirpare
8			12,53	Arabil	Extirpare
9			2,45	Arabil	Extirpare
10			11,19	Arabil	Extirpare
11			29,94	Arabil	Extirpare
12			17,26	Arabil	Extirpare
13			4,24	Arabil	Extirpare
14			57,15	Arabil	Extirpare
15			8,91	Arabil	Extirpare
16			3,28	Arabil	Extirpare
17			0,01	Arabil	Extirpare
18			0,01	Arabil	Extirpare
19			5,08	Arabil	Extirpare
20			3,47	Arabil	Extirpare
21			4,55	Arabil	Extirpare
22			13,32	Arabil	Extirpare
23			4,27	Arabil	Extirpare
24			0,01	Arabil	Extirpare

*[Handwritten signature]*

REGULAMENT PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI ÎNZLĂZ CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARAȘIL AFĂLAT ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A COMUNEI BALTA ALBA

7. *Ionel Adrian, 1997* - Cultura pajiștilor și a plantelor furajere. Editura Dosoftei, Iași.
8. *Ionel Adrian, Vântu Vasile, 1999* - Cultura pajiștilor și a plantelor furajere - îndrumar practic. Editura "Ion Ionescu de la Brad" Iași.
9. *Moga I., 1993* - Cultura leguminoaselor perene. Editura Ceres, București
10. *Varga P. și colab., 1973* - Lucerna. Editura Ceres, București.
11. *Varga P., 1993* - Producerea furajelor - ghid practic. Editura Ceres, București.



Anexa 3/

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARA

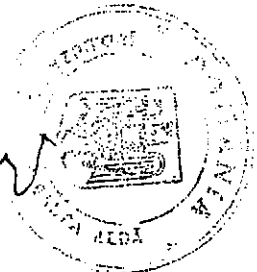
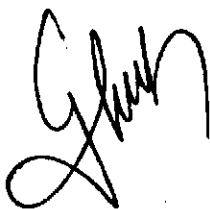
Teren izlaz arabil

Situat in com. Balata Alba, jud. Buzau

Client si destinatar: CONSILIUL LOCAL COM. BALTA ALBA,  
JUD. BUZAU

Martie 2016

Intocmit  
Evaluator autorizat ANEVAR  
Ing. Sora Ioana  
Legitimatie nr.16179/2016



Catre

**Primaria Balta Alba**

Stimati domni,

La solicitarea dumneavoastra, am realizat acest raport de evaluare in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, Editia 2015, publicate de ANEVAR, pentru estimarea pretului de inchiriere a proprietatii compusa din teren -izlaz arabil cu S = 265,6896 ha, situat in com. Balta Alba, jud. Buzau, la data de 25.03.2016.

Acest raport de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii pretului de inchiriere/ha. Standardele pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt:

- Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadru general
- Standardul de Evaluare SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii
- Standardul de Evaluare SEV102 – Implementare
- Standardul de Evaluare SEV 103 – Raportare
- Standardul de Evaluare SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

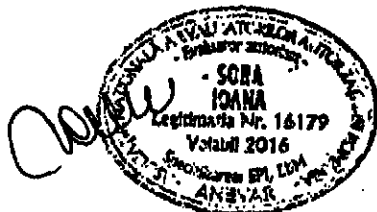
Pretul estimat de inchiriere /ha la data de referinta 25.03.2016 este:

**V = 188 lei/ha**

Aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport.

Aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti.

Cu stima,  
Ioana Sora  
Evaluator autorizat ANEVAR



## CUPRINS

Pagina de titlu  
Scrisoare transmitere  
Sinteza evaluarii  
Certificarea evaluatorului

### I. Introducere

Prezentare evaluator  
Clientul si destinatarul lucrarii  
Obiectul evaluarii  
Scopul evaluarii  
Adresa proprietatii  
Proprietarul bunului  
Baza de evaluare  
Data evaluarii, data inspectiei, data raportului, moneda de referinta si cursul oficial  
Suese si informatii utilizate  
Clauza de nepublicare  
Ipoteze si conditii limitative

### II. Descrierea proprietatii imobiliare

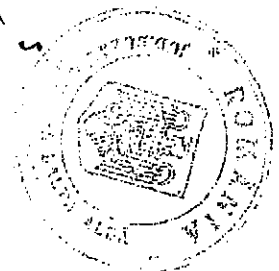
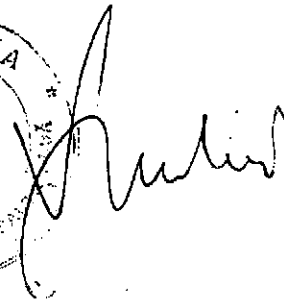
Situatia juridica  
Amplasament.Localizare  
Descrierea proprietatii analizate

### III. Evaluarea proprietatii

Bazele si premisele evaluarii  
Cea mai buna utilizare  
Analiza pietei imobiliare  
Metode de evaluare utilizate  
Evaluarea proprietatii  
Reconcilierea rezultatelor

### IV Anexe

Decizia nr.27/07.02.1992 a Prefecturii jud. Buzau privind trecerea unor terenuri in proprietatea comunelor si oraselor in vederea constituirii izlazurilor comunale;  
Plan de incadrare in tarla



## SINTEZA EVALUARI

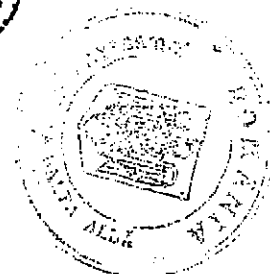
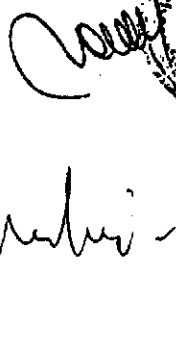
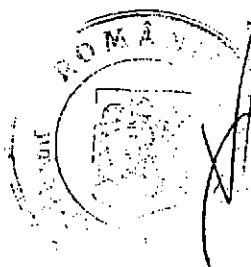
1. Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara- teren-izlaz arabil
2. Localizare:extravilan com. Balta Alba, jud. Buzau.
3. Proprietarul bunului: Consiliul Local al com. Balta Alba, jud. Buzau.
4. Scopul evaluarii: estimarea valorii de inchiriere/ha.
5. Descrierea bunului:  
Teren categoria de folosinta izlaz arabil cu S = 265,6896 ha.
7. Client: Consiliul Local com. Balta Alba, jud. Buzau
8. Destinatar: Consiliul Local com. Balta Alba, jud. Buzau
9. Baza evaluarii: Valoarea de piata
10. Dreptul de evaluat: Intregul drept de proprietate
11. Data evaluarii: 25.03.2016;
12. Valoarea de inchiriere estimata la data de 25.03.2016 este:

V = 188 lei/ha

Valoarea nu contine TVA

13. Cursul de schimb oficial la data evaluarii: 4,4639 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR  
Ing. Sora Ioana  
Legitimatie nr.16179/2016



## CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor deținute, certific faptele prezentate în acest raport, veridicitatea și corectitudinea lor. De asemenea, declar că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern pricipiilor de evaluare. În plus, declar că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

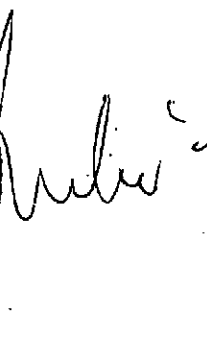
Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport se supune standardelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.



## Cap.1 INTRODUCERE

### 1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Elaborarea lucrării Raport de evaluare teren –izlaz agricol, situat în com. Balta Alba, jud. Buzau, este întocmită de ing. Sora Ioana cu legitimație ANEVAR nr. 16179/2015.

Date de identificare a evaluatorului:

Adresa: Rm. Sarat, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.A9,ap.5

Telefon:026533366

E-mail:sora\_ioana@yahoo.com

C.I.F. 19817464

### 1.2.CLIENTUL SI DESTINATARUL

Clientul și destinatarul raportului de evaluare este: Consiliul Local com. Balta Alba, jud.Buzau.

### 1.3. OBIECTUL EVALUĂRII

Suprafețele pajiștilor-arabil aflate în proprietatea comunei Balta Albă

Nr. crt.	Județ	Localitate	Bloc fizic	Nr. Parcela	Categ. de utiliz.- pajiște perm. PP	Suprafața Ha
1.	BZ	Balta Albă	44934-121	204	Arabil	11,8296
2.	BZ	Balta Albă	44934-205	207	Arabil	29,3375
3.	BZ	Balta Albă	44934-221	211	Arabil	2,0057
4.	BZ	Balta Albă	44934-5	7	Arabil	7,8784
5.	BZ	Balta Albă	44934-16	7	Arabil	12,4385
6.	BZ	Balta Albă	44934-64	53	Arabil	4,2500
7.	BZ	Balta Albă	44934-109	92	Arabil	62,0608
8.	BZ	Balta Albă	44934-287	235	Arabil	59,8988
9.	BZ	Boldu	45361-408	-	Arabil	75,9903
<b>TOTAL</b>						<b>265,6896</b>

### 1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de închiriere /ha, a terenului cu S = 265,6896 ha, cu destinația izlaz arabil.

### 1.5. ADRESA PROPRIETĂȚII SI PARTICULARITĂȚILE ZONEI

Adresa proprietății imobiliare analizate se află în extravilanul com. Balta Alba și anume: - Sat Baile: T - 20, P - 100 A; T - 30, P - 204/ 1A; T - 32, P - 209/1A;  
- Sat Balta Alba: T - 12, P - 60, P - 64/1A, P - 62, P - 64/2A; T - 13, P - 53/1A, P - 54/1A; T - 17, P - 90/1A; T - 18, P - 89 A, P - 92 A; T - 2, P - 7/1 A, P - 7/3A;  
- Sat Amara: T - 40, P - 235/,A; T - 44, A

1.6. PROPRIETAR: Primaria com. Balta Alba, jud. Buzau

### 1.7.BAZA DE EVALUARE

Valoarea de piață a unui teren este înținsă în standardele de evaluare ANEVAR 2015 -SEV 100-



Cadrul general astfel:

" Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. "

#### 1.8. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL

Data evaluarii este 25.03.2016, cursul de schimb valutar anuntat de BNR, este de 4,4639 lei/EURO;

Moneda de referinta utilizata in evaluare este lei si echiv. EURO.

#### 1.9. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

La intocmirea raportului de evaluare au fost utilizate urmatoarele surse de informare:

- "Standarde de Evaluare ANEVAR" – editia 2015 actualizata si adaptata evolutiei profesiei de evaluator si cerintelor pietei si anume;
  - SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii;
  - SEV 102 – Implementare;
  - SEV 103- Raportare;
  - SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
  - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
  - Informatii furnizate de agentii imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala.
  - Suport curs "Evaluarea proprietatii imobiliare" editat de ANEVAR si IROVAL;
- De asemenea au fost utilizate urmatoarele documente si informatii puse la dispozitie de client:
- Decizia nr.27/07.02.1992 a Prefecturii jud. Buzau privind trecerea unor terenuri in proprietatea comunelor si oraselor in vederea constituirii izlazurilor comunale
  - Plan de incadrare in tarla;

#### 1.10. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

Confidentialitatea datelor si informatiilor furnizate de beneficiar si a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate in raportul de evaluare, este asigurata de evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de o terta parte, niciodata si in nici o circumstanta.

Utilizarea raportului de evaluare este permisa numai beneficiarilor sai, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terte parti fata de care exista interese ce nu il privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare in alte scopuri decat cel pentru care a fost comandat si intocmit, cu alta destinatie, in afara limitelor legale si fara acordul prealabil si in scris al evaluatorului, nu il implica sub nici o forma pe acesta din urma si nu are acordul sau. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, in nici o circumstanta.

#### 1.11. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

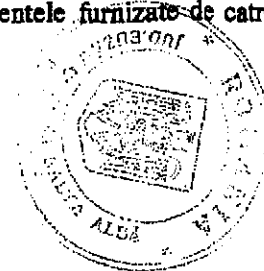
In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte. Proprietatea a fost vazuta si inspectata de catre evaluator in prezenta reprezentantilor primariei.

Pentru a da o imagine cat mai completa a dimensiunilor si a starii proprietatii imobiliare, cat si pentru a ajuta clientul in aprecierea corecta calitativ si cantitativ, evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografiile ale acestuia.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

##### Ipotezele:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre



- proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare:
- Se presupune ca titlul de proprietate este bun si tranzactionabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
  - Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
  - Situatia actuala a proprietatii imobiliare a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii activului in conditiile tipului valorii selectate;
  - Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
  - Evaluatorul a utilizat, in estimarea valorii, numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactiile de proprietati similare (vanzari, inchirieri), existand posibilitatea existentei si altor informatii/tranzactii de care evaluatorul nu are cunostinta;
  - Informatiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acorda nicio garantie asupra preciziei lor;
  - Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea privind acuratetea informatiilor furnizate de terti;
  - Valorile estimate sunt valabile, la data evaluarii, pentru activele analizate in ansamblul lor si nu pentru elemente constitutive considerate individual, in ipoteza continuarii activitatii;
  - Nu s-au realizat investigatii privind eventuala contaminare a cladirii, terenului s-au amplasamentelor invecinate, iar valoarea estimata nu tine seama de influenta factorilor de mediu;
  - Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra activelor, ci a efectuat numai o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, care ar putea avea influente asupra valorii estimate a acestora.

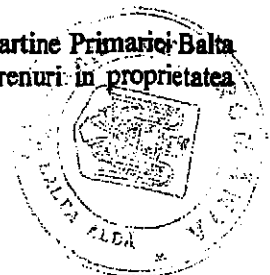
**Conditii limitative:**

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicitate a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- Acest raport este confidential si poate fi utilizat numai de catre destinatarul lucrarii in scopul precizat la pct. 1.4.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata.

## Cap. 2. DESCREREA PROPRIETATII IMOBILIARE

### 2.1 . SITUATIA JURIDICA

Proprietatea imobiliara analizata situata in extravilanul, com. Balta Alba, apartine Primariei Balta Alba, jud. Buzau, conform Deciziei nr.27/07.02.1992 privind trecerea unor terenuri in proprietatea



comunelor si oraselor in vederea constituirii izlazurilor comunale.  
Nu a fost prezentata carte funciara.

## 2.2. AMPLASAMENT- LOCALIZARE

Proprietatea imobiliara este amplasata in extravilanul com. Balta Alba, jud. Buzau, extravilanul satelor: Baile, Balta Alba si Amara.

Nr crt.	Nr. parcelă	Suprafata	Vecinătăți			
			S	E	N	V
1.	204	11,8296	Drum exploatare	Drum exploatare	TA Balta Albă	TA Balta Albă
2.	207	29,3375	Drum exploatare	Drum exploatare	TA Balta Albă	TA Balta Albă
3.	211	2,0057	Drum exploatare	Drum exploatare	TA Balta Albă	TA Balta Albă
4.	7	7,8784	TA Balta Albă	TA Balta Albă	TA Balta Albă	TA Balta Albă
5.	7	12,4385	PP Vâlcelele	TA Vâlcelele	PP Balta Albă	TA Balta Albă
6.	53	4,2500	PP- TA Balta Albă	TA Balta Albă	TA Balta Albă	TA Balta Albă
7.	92	62,0608	Lac Balta Albă	MX Balta Albă	DC 22	Drum exploatare
8.	235	59,8988	TA- drum exploatare	TA Balta Albă	PP Balta Albă	DC 13 – PP Balta Albă
9.	Boldu	75,9903	DJ 203A	TA Balta Albă	DC 13	Drum exploatare – TA Boldu

## 2.3. DESCRIEREA PROPRIETATII ANALIZATE

### Teren.

- cu suprafata S = 265,6896 ha, categoria de folosinta izlaz arabil. Terenul are forma neregulata si este plan.

Accesul la terenuri este drum de pamant.

## Cap. 3. STABILIREA VALORII DE INCHIRIERE

### 3.1. BAZELE SI PREMISELE EVALUARII

Prin valoare intelegem acea calitate conventionala a unui obiect care ii este atribuita in urma unor calcule sau a unei expertize.

Pretul sau mai precis pretul platit efectiv in urma unei tranzactii este spre deosebire de valoare un fapt tangibil, un element real.

Diferenta dintre valoare si pretul platit este cauzata de contextul tranzactiei care nu este niciodata acelasi.

### 3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectate din mai multe variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este definita in Standardele de evaluare ANEVAR 2015 – GME 630



Evaluarea bunurilor imobile, astfel:

*„ Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare, din optica participantilor de pe piata , este utilizarea posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare ”.*

Cea mai buna utilizare a proprietatii este cea de teren izlaz arabil pentru cultivarea plantelor furajere.

### 3.3. ANALIZA PIETEI TERENURILOR AGRICOLE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata.

precum si din imprejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor in domeniu.

Evaluatorul a purtat un dialog suficient de lamuritor cu clientul raportului de evaluare si care a subliniat elementele care pot genera incertitudini in procesul de evaluare, prezentand ipotezele si conditiile limitative specifice perioadei actuale, care nu apar si situatii de piata activa sau stabile.

Piata terenurilor agricole in Romania a cunoscut un interes deosebit in 2014 si mai ales in 2015 din partea diferitelor categorii de clienti, convinsi fiind de potentialul acestui segment de piata , generat de diferenta semnificativa de pret intre terenurile din Romania si Europa vestica.

Prezenta fondurilor de investitii straine importante si activitatea sustinuta de prospectare a pietei sunt elemente care prefigureaza o evolutie pozitiva in perioada urmatoare.

Oferta de terenuri agricole este diversificata din punctual de vedere al suprafetelor si a gradului de comasare. Ofertele contin terenuri cu suprafete de 120-2000 ha, in general arendate, cu un grad de comasare redus (30-40%), arendate de fermierii locali, precum si loturi de 100-600 ha, cu grad de comasare mai ridicat (75-80%), lucrate de proprietar sau arendate unui fermier. Oferta cuprinde si terenuri cu suprafete foarte mari de peste 3000 ha, insa unele loturi componente nu au situatia cadastrala si juridical certa.

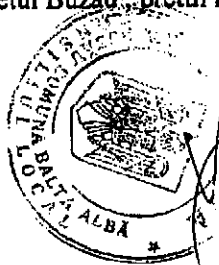
Acest segment al pietei imobiliare inregistreaza si oferte de tip achizitie si comasare terenuri cu suprafete mici de la 0,5 ha pana la 3-5 ha.

Comasarea terenurilor este foarte importanta deoarece "exista un optim intre suprafata si comasare, astfel incat utilizarea utilajelor agricole sa fie eficienta din punct de vedere economic. De asemenea culturile vegetale (grau, porumb, floarea soarelui, soia etc) sunt mai rentabile cultivate pe suprafete mai mari de 500 ha. O comasare de terenuri cu 100% este ideala, insa si loturile de 15-20 ha aflate la distanta de max.1 km sunt atractive pentru fermieri" au explicat consultantii NAI Romania. Suprafete mai mici sunt rentabile pentru horticultura sau culturi speciale.

Un element esential pentru evolutia viitoare a preturilor terenurilor agricole va fi si pretul cerealelor care poate tempera ritmul ascendant al preturilor, noteaza consultantii NAI Romania.

Comparativ cu 2013, preturile medii de vanzare au avut o evolutie ascendenta, astfel ca preturile medii ale terenurilor agricole in 2014 si 2015, fara aportul mijloacelor fixe, a variat intre 1.800-2.000 Euro / ha si 5.000-6.000 Euro / ha. Variatia preturilor este generata de elementele naturale, antropice de care beneficiaza terenul, precum si de gradul de comasare. Elementele naturale importante care influenteaza pretul sunt calitatea solului, regimul pluviometric al zonei, proximitatea resurselor de apa de suprafata care pot fi utilizate pentru irigatii. Posibilitatile tehnice de irigare, prezenta capacitatilor de stocare, proximitatea si accesibilitatea punctelor de vanzare pentru productia obtinuta pot creste preturile semnificativ", spun consultantii NAI Romania.

In judetul Buzau, pretul mediu de vanzare a terenurilor agricole este intre 2500 euro/ha si 4000 euro/ha.



## Caracterizarea pietei imobiliare a com. Balta Alba

Comuna se află în extremitatea nord-estică a județului Buzău, la limita cu județul Brăila. Pe teritoriul comunei există lacurile Amara și Balta Albă, ultimul constituind, împreună cu zona înconjurătoare, o rezervație naturală geologică și zoologică. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN22, care leagă Râmnicu Sărat de Brăila.

Comuna este traversată și de calea ferată Făurei-Tecuci, care este deservită de halta de mișcare Balta Albă.

Com. Balta Alba este alcătuită din satele: Băile, Balta Albă, Amara, Stăvărăști.

În urma recensământului populației din anul 2011, populația comunei Balta Alba este de 2857 locuitori, în scădere față de recensământul din 2002.

La nivelul com. Balta Alba, piața imobiliară este în curs de formare, motiv pentru care nu poate oferi încă suficiente și concludente date și informații de piață.

Piața imobiliară este determinată de raportul dintre cerere și ofertă, este foarte sensibilă la piața muncii și la stabilirea veniturilor, reglementările centrale și locale în domeniu, de evoluția dobânzilor bancare, de structura populației și alți factori.

Activitatea specifică a zonei este agricultura și zootehnia, iar ca activitate economică este cea comercială.

Din punct de vedere al pretului de piață la terenuri, pe baza unor studii de piață, rezultă următoarea situație:

- terenuri extravilane (arabile) aparținătoare comunei Balta Alba, au valoarea de piață, funcție de amplasare și calitatea terenului între 10000 – 15000 lei/ha;

### Surse de informații:

Sursele de informații utilizate în analiza pietei specifice sunt:

Tranzacții

Oferte

Baze de date: Internet, licitații, client, instituții

Față de aceste surse de informații, există următoarele rezerve:

Posibilități reduse de inspecție a proprietăților imobiliare tranzacționate;

Probabilitate mare de existență a unor elemente „atipice”;

## 3.4. EVALUARE TEREN

### Abordarea prin venit – Abordarea prin capitalizarea rentei funciare

Etapile care trebuie parcurse pentru aplicarea corectă a metodei capitalizării rentei funciare sunt:

- investigarea și obținerea de informații despre rotația culturilor, randamente, prețul produselor agricole în zonă;

- estimarea venitului brut potențial al terenului, atât în cazul exploatarei acestuia de către proprietarul lui, cât și în cazul în care terenul este arendat (marimea rentei);

- estimarea cheltuielilor de exploatare pentru a se calcula venitul net total al proprietarului;

- determinarea nivelului uzual al arendei, practicat la terenurile similare din aria de piață;

- estimarea marimii rentei brute (sau arendei);

- estimarea cheltuielilor suportate de arendator;

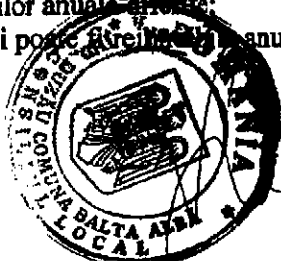
- stabilirea ratei adecvate de capitalizare.

Cea mai mare problemă este în stabilirea venitului brut potențial al terenului, și implicit a arendei/rentei funciare brute, deoarece:

- marimea venitului brut și net pe unitatea de suprafață este în funcție de marimea exploatarei agricole;

Marimea venitului agricol are, de obicei, o evoluție ciclică din cauza rotației culturilor și implicit a veniturilor anuale diferite;

Marimea arendei poate să crească în mod anual, pe baza unei clauze înscrise în contractul de arendă, din



cauza fluctuatiei posibile a productiei la hectar si a preturilor de vanzare;

- marimea arendei are un pronuntat caracter individual, neexistand un nivel de piata stabil al acesteia, cum este cazul chiriei de piata existenta in piata investitiilor imobiliare. Astfel spus, marimea arendei nu poate fi estimata pe baza unor niveluri uzuale practicate pe piata, ci este dependenta numai de intelegerea dintre arendator si arendas.

#### Teren izlaz arabil

Pentru calcularea chiriei /ha se pleaca de la calcularea venitului net din exploatare. Pentru aceasta este indicat a se calcula VNE pentru intreaga suprafata si nu pe un hectar, din cauza rotatiei obligatorii a culturilor. Mai rationala este abordarea evaluarii intregii suprafete de teren, iar ulterior, prin divizarea valorii totale la numarul de hectare, se poate calcula valoarea unui hectar.

Cei doi indicatori valorici care se capitalizeaza sunt venitul net din exploatare al fermierului(VNE) si respectiv renta funciara care revine arendatorului numai pentru cedarea dreptului de utilizare a celor 265,6896 ha( nu si pentru amenajari s-au constructii existente pe teren).

In acest caz ipotezele de calcul sunt urmatoarele:

- suprafata totala a terenului este de 265,6896 ha;
- pe teren nu exista amenajari cu destinatie agricola;
- pe baza conditiilor pedoclimatice plantele furajere cultivate in zona sunt: lucerna , lolium, festuca, porumb furajer etc.

Pentru calcularea chiriei pe suprafata de 265,6896 ha, consider urmatoarele culturi semanate cu.

- 165,6896 ha lucerna;
- 100 ha porumb furajer
- marimea arendei care se practica in zona , pentru terenurile agricole arendate , exprimata in procente din veniturile din vanzarea productiei si scaderea cheltuielilor de productie(VNE) , este:
  - 25% din venitul net anual/ha.

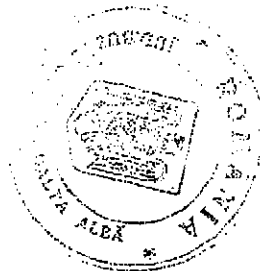
Consiliul Local al Primariei Balta Alba au luat hotararea ca aceste terenuri sa fie lotizate in suprafete de la 1ha pana la 3 ha si impartite satenilor.

- productia medie de lucerna fan in zona in ultimii 5 ani a fost de 3,4 to/ha, datorita conditiilor nefavorabile a acestei culturi in ultimii ani;
- productia medie de porumb furajer in zona in ultimii 5 ani a fost de 40 to/ha masa verde;
- pretul mediu de vanzare 1 to fan lucerna, este de 800 lei;
- pretul mediu de vanzare 1 to de porumb borhot, este de 100 lei;

Recolta	Teren cultivat	Productia medie pe hectar [to/an]	Productia totala [to]	Pret vanzare [lei/to]	Venit din vanzari [lei]
Lucerna	165,6896 ha	3,4	563,34	800	450675
Porumb furajer	100 ha	40	4000	100	400000
<b>TOTAL</b>	<b>265,6896 ha</b>				<b>850675</b>

Rezulta ca venitul brut anual realizat din vanzarea recoltei obtinute pe cele 265,6896 ha teren cultivat, este de 850675 le.

Urmatorul pas este calcularea venitului net din exploatare si respectiv rentei funciare. Cheltuielile anuale aferente culturilor au fost estimate in felul urmator:



Indicatori	Venitul si cheltuielile anuale	Arenda
<b>Venituri brute</b>	<b>850675 lei</b>	<b>25%</b>
<b>Lucerna</b> Cheltuieli infiintare cultura (arat, discuit, combinator, semanat, erbicidat, fertilizat, comb. daunator.): 2500 lei/ha (odata la 5 ani) -media cheltuielilor anuale (cosit, fertilizat, comb. daunat., inbalotat, transport): 1800 lei/ha <b>Total cheltuieli anuale lucerna</b>	<b>321437</b>	
<b>Porumb furajer</b> (arat, discuit, semanat, fertilizat, erbicidat, prasit mecanic, recoltat, transport, siloz etc) 3300 lei/ha	<b>330000</b>	
<b>Total cheltuieli anuale</b>	<b>651437 lei</b>	
<b>Venit net anual</b>	<b>199328 lei</b> (VNE generat de teren si de capitalul investit in teren)	<b>49832 lei</b> (renta funciara generata numai de teren)

In tabelul de mai sus au fost calculate cele doua forme de venit care pot fi utilizate pentru determinarea valorii terenului agricol, respectiv:

- venit net din exploatare anual proprietarului, in situatia ca acesta ar fi fermier: 199328 lei/an;
- renta funciara anuala care ar putea fi incasata daca proprietarul ar fi arendator: 49832 lei/an.

Pretul de inchiriere estimat / ha se calculeaza prin impartirea rentei funciara nete la numarul de hectare arendate, si este:

$$V = 49832 : 265,6896 = 188 \text{ lei/ha}$$

### 3.3. RECONCILIAREA REZULTATELOR

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii.

Rezultatele evaluarii reprezinta o previziune realista a comportamentului fortelor ce fac piata.

Analiza rezultatelor ce duce la estimarea valorii ia in considerare o multime de comparatii efectuate in procesul de evaluare si nu o selectie arbitrara si inconsistenta de componente parțiale.

Adecvarea unei metode, de regula se refera direct la tipul proprietatii si viabilitatea pietei.

Valoarea estimata pentru inchiriere /ha este:

$$V = 188 \text{ lei/ha}$$

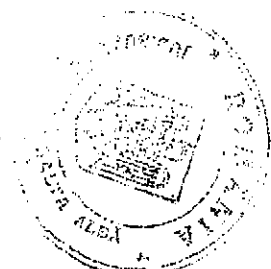
Preciza evaluarii fiind masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, calculurilor efectuate si de corectiile aduse.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a avea o siguranta ca datele disponibile, tehnicile aplicate, rationamentul si logica aplicata au condus la un rezultat corect.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere.

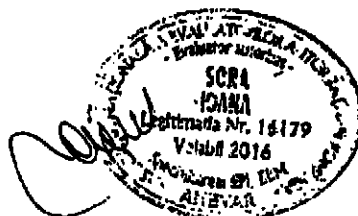
In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata

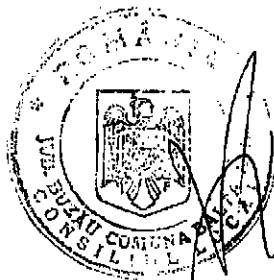



Cap.4 . ANEXE

- Decizia nr.27/07.02.1992 a Prefecturii jud. Buzau privind trecerea unor terenuri in proprietatea comunelor si oraselor in vederea constituirii izlazurilor comunale;
- Plan de incadrare in tarla



A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. G. G.".



A handwritten signature in black ink, appearing to be "A. A. A.".

