STUDIU DE OPORTUNITATE

privind inchirierea unui teren aparținând domeniului public al primăriei Cudalbi

Cuprins

Capitolul I.	Prezentarea generală	03
Capitolul II.	Soluții alternative de exploatare a terenului	10
Capitolul III.	Motive de ordin economic, financiar şi social	60
Capitolul IV.	Selectarea investiției celei mai oportune	62

CAPITOLUL I. PREZENTAREA GENERALĂ

I.1. Identificarea imobilului

Terenul care face obiectul concesionarii este amplasat în intravilanul COMUNEI CUDALBI astfel:

intravilan 1.035 mp (domeniu public al comunei - atestat prin HG 562/2002 ANEXA 22 in baza HCL 19/2001), situat în intravilanul COMUNEI CUDALBI (reper Moara, Primărie), Judeţul Galaţi şi localizat, conform hărţii de mai jos:

Terenul aparţine domeniului public al Consiliului Local al Comunei Cudalbi şi este liber de sarcini. Poziţia proprietăţii este relativ bună în raport cu transportul în comun, compus autobuze şi microbuze tip maxi-taxi.

Distanta pana la cea mai apropiata zona comerciala a comunei necesita deplasare auto.

Accesul la imobil se face rutier, facil direct din DJ 251.

Amplasamentul se încadrează în aria majoră de activităţi comerciale si logistice.

Din punct de vedere urbanistic, zona este destinată funcţiunilor complexe cu excepţia celor de prestări servicii administrative în spaţii special amenajate (construcţii pe mai multe nivele şi cu subsoluri suprapuse), permiţând dezvoltarea unor activităţi producţie sau prestări servicii cu caracter productiv.

I.2. Utilizare, caracteristici, funcţiuni

Terenul va fi utilizat pentru desfăşurarea activităţilor logistice şi de depozitare. Utilizări alternative analizate: activităţi productive agricole, activităţi productive zootehnice (a se vedea capitolul II)

Obiectivul va avea următoarele **caracteristici**:

- **Teren liber de construcţii**;
- **Aria desfăşurată** intravilan 1.035 mp domeniu public al comunei - atestat prin HG 562/2002 ANEXA 22 in baza HCL 19/2001;
- **Funcţiuni**: se propune realizarea unui spaţiu logistic materializat printr-o amenajare specifică (Depozit, centru de distribuţie şi desfacere cereale), împrejmuită corespunzător şi care să respecte specificul regiunii.
    - Functiunile sunt conforme nomenclatorului de functiuni specifice industriale care prevede pentru aceasta sectiune (Funcţiuni industriale):
        - Hală de producţie;
        - Sediu administrativ, spaţii şi anexe destinate personalului (exclus locuinţe);
        - **Depozit, centru de distribuţie şi desfacere**;
        - Centru de cercetare şi formare profesională;
        - Incubator de afaceri;
        - Parc de activităţi;
        - Infrastructură şi spaţii destinate IMMuri-lor;
        - Bază logistică, autobază, garaj şi atelier de întreţinere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;

- Instalaţie de transfer intermodal de mărfuri;
- Centru de colectare şi depozitare fier vechi;
- Centru de colectare, depozitare şi valorificare deşeuri şi materiale reciclabile;
- Autoservice, spălătorie auto;
- Sediu al serviciilor comunitare de utilităţi publice;
- Staţie de combustibili cu servicii aferente.

- **Activitatea desfășurată** va fi una de depozitare desfacere.

I.3. Specificul regiunii

Cudalbi este o comună în județul Galați, Moldova, România, situată la 55 km nord față de municipiul Galați și la aproximativ 200 km față de capitala București.

Comuna Cudalbi este traversată de un drum județean, ca variantă ocolitoare dintre drumurile naționale DN 26 și DN 25, totodată face legătura cu DN 2B aproape de municipiul Galați.

Localități învecinate: comunele Valea Mărului Nord-Est la 3 km, Costache Negri Sud-Est la 12 km, Băleni Est la 7 km și Umbrărești Sud Vest la 27 km.

Aici există un monument istoric important dedicat eroilor căzuți pe câmpurile de luptă în primul și al doilea război mondial, pentru integritatea teritorială a României Mari. Comuna are patru biserici, o mănăstire - Nașterea Maicii Domnului (Gologanu), o bibliotecă precum și un cămin cultural pentru festivități ocazionale, este traversată de pârâul Gerului pe o distanță de 5 km. Comuna Cudalbi are 3 școli primare și două gimnaziale.

Demografie:

În urma recensământului din 2002, populația era de 7.450 de locuitori:

60% femei, 40% bărbați;

50% persoane peste 55 ani

25% persoane peste 14 ani

Conform recensământului din 2011, comuna Cudalbi are o populație de 6206 de locuitori

Ocupații:

Principala ocupație a locuitorilor este agricultura și creșterea animalelor. Sunt cultivate peste 10.000 de hectare de cereale precum și aproximativ 5.000 de hectare de pomi fructiferi și viță de vie. Aici se găsesc peste 2.000 de hectare de pășuni și 1.000 de hectare de păduri.

Populaţia care locuieşte în zonă se transformă dintr-o populaţie predominant de vârsta a doua şi a treia.

Zona este agricolă, iar conform planului de ruralism regimul maxim de înălţime este de parter.

Stilul arhitectonic este unitar fiind prezente majoritar case construite la nivel de parter.

I.4. Cadrul legislativ

a. Legislaţie comunitară

- REGULAMENTUL (CE) NR. 1234/2007 AL CONSILIULUI din 22 octombrie 2007 de instituire a unei organizări comune a pieţelor agricole și privind dispoziții specifice referitoare la anumite produse agricole („Regulamentul unic OCP”), Astfel cum a fost modificat prin:
- ►M1 Regulamentul (CE) nr. 247/2008 al Consiliului din 17 martie 2008 L 76 1 19.3.2008
- ►M2 Regulamentul (CE) nr. 248/2008 al Consiliului din 17 martie 2008 L 76 6 19.3.2008
- ►M3 Regulamentul (CE) nr. 361/2008 al Consiliului din 14 aprilie 2008 L 121 1 7.5.2008
- ►M4 Regulamentul (CE) nr. 470/2008 al Consiliului din 26 mai 2008 L 140 1 30.5.2008
- ►M5 Regulamentul (CE) nr. 510/2008 al Comisiei din 6 iunie 2008 L 149 61 7.6.2008
- ►M6 Regulamentul (CE) nr. 13/2009 al Consiliului din 18 decembrie 2008 L 5 1 9.1.2009
- ►M7 Regulamentul (CE) nr. 72/2009 al Consiliului din 19 ianuarie 2009 L 30 1 31.1.2009
- ►M8 Regulamentul (CE) nr. 183/2009 al Comisiei din 6 martie 2009 L 63 9 7.3.2009
- rectificat prin:
- ►C1 Rectificare, JO L 37, 6.2.2009, p. 14 (1234/2007).
- REGULAMENTUL (CE) nr. 1071/2009 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 21 octombrie 2009 de stabilire a unor norme comune privind condiţiile care trebuie îndeplinite pentru exercitarea

ocupaţiei de operator de transport rutier și de abrogare a Directivei 96/26/CE a Consiliului.

- REGULAMENTUL (CE) nr. 1072/2009 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 21 octombrie 2009 privind normele comune pentru accesul la piaţa transportului rutier internațional de mărfuri (reformare).
- REGULAMENTUL (CE) NR. 852/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 privind igiena produselor alimentare (JO L 139, 30.4.2004, p. 1) Astfel cum a fost modificat prin:
- ►M1 Regulamentul (CE) nr. 1019/2008 al Comisiei din 17 octombrie 2008 L 277 7 18.10.2008
- ►M2 Regulamentul (CE) nr. 219/2009 al Parlamentului European și al Consiliului din 11 martie 2009

b. Legislaţie naţională

- NSSM 57 Norme specifice de securitate a muncii pentru manipularea, transportul prin purtare si cu mijloace nemecanizate si depozitarea materialelor.
- OUG 78/2000 privind regimul deseurilor
- HG 621/2005 privind gestionarea ambalajelor şi a deşeurilor de ambalaje
- Ordonanţa Guvernului nr. 41/2007 pentru comercializarea produselor de protecţie a plantelor.
- Hotărâre nr. 1535/2007 privind aprobarea normelor de aplicare a dispoziţiilor art. 6 din Ordonanţa Guvernului nr. 41/2007 pentru comercializarea produselor de protecţie a plantelor, precum şi pentru modificarea şi abrogarea unor acte normative din domeniul fitosanitar.

- Hotărâre nr. 1061/2008 privind transportul deşeurilor periculoase şi nepericuloase pe teritoriul României
- Ordin nr. 95/2005 privind stabilirea criteriilor de acceptare şi procedurilor preliminare de acceptare a deşeurilor la depozitare şi lista naţională de deşeuri acceptate în fiecare clasă de depozit de deşeuri
- Ordinul nr. 1798/2007
- Hotărâre nr. 1061/2008 privind transportul deşeurilor periculoase şi nepericuloase pe teritoriul României a abrogat Ordinul ministrului agriculturii, pădurilor, apelor şi mediului, al ministrului transporturilor, construcţiilor şi turismului şi al ministrului economiei şi comerţului nr. 2/211/118/2004 pentru aprobarea Procedurii de reglementare şi control al transportului deşeurilor pe teritoriul României, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 324 din 15 aprilie 2004, cu modificările şi completările ulterioare.

- Ordin nr. 1032 din 10/03/2011 Publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 196 din 22/03/2011
- privind modificarea Ordinului ministrului mediului si gospodaririi apelor nr. 578/2006 pentru aprobarea Metodologiei de calcul al contributiilor si taxelor datorate la Fondul pentru mediu
- Ordin nr. 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale şi judeţene de gestionare a deşeurilor
- Ordin nr. 1385/2006 privind aprobarea Procedurii de participare a publicului la elaborarea, modificarea sau revizuirea planurilor de gestionare a deşeurilor, adoptate sau aprobate la nivel naţional, regional şi judeţean

- Ordonanţă de urgenţă nr. 61/2006
- Procedură 2006 de participare a publicului la elaborarea, modificarea sau revizuirea planurilor de gestionare a deşeurilor, adoptate sau aprobate la nivel naţional, regional şi judeţean
- Hotărâre nr. 448/2005 privind deşeurile de echipamente electrice şi electronice
- Hotărâre nr. 2406/2004 privind gestionarea vehiculelor scoase din uz
- Ordinul 708/2004 pentru aprobarea Normelor tehnice privind protecţia mediului şi în special a solurilor, când se utilizează nămolurile de epurare în agricultură
- Ordin nr. 870/2004 privind gestionarea deşeurilor din industria dioxidului de titan
- Ordin nr. 751/2004 privind gestionarea deşeurilor din industria dioxidului de titan
- Hotărâre nr. 1470/2004 privind aprobarea Strategiei naţionale de gestionare a deşeurilor şi a Planului naţional de gestionare a deşeurilor
- Hotărâre nr. 856/2002 privind evidenţa gestiunii deşeurilor şi pentru aprobarea listei cuprinzând deşeurile, inclusiv deşeurile periculoase.
- Hotărârea nr. 368/2007 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Mediului şi Dezvoltării Durabile
- Hotărârea nr. 1224/2007 privind pentru organizarea şi funcţionarea Gărzii Naţionale de Mediu

I.5. Obiectivele concedentului

- valorificarea terenului concesionat;
- realizarea unui spaţiu logistic şi de depozitare cu impact asupra dezvoltării şi imaginii oraşului;
- valorificarea economică a terenurilor mai puţin fertile ale dealurilor,
- protecţia mediului înconjurător şi punerea în valoare a acestuia, fără a-i afecta integritatea;

- atragerea la bugetul Consiliului local de fonduri suplimentare rezultate in urma administrării optime a terenului conform redevenţei prevăzute in contractul de inchiriere;
- crearea unor locuri noi de munca atât în perioada realizării obiectivului cât şi după finalizarea acestuia;
- dezvoltarea durabilă a municipiului;

CAPITOLUL II. SOLUŢII ALTERNATIVE DE EXPLOATARE A TERENULUI

II.1. Analiza celei mai bune utilizări

Pentru a determina soluţia optima de exploatare a terenului, este necesara analiza celei mai bune utilizări a terenului.

Relaţiile dintre comportamentul economic şi evaluare sunt evidente clare pe pieţele imobiliare. Cunoaşterea şi înţelegerea comportamentului pieţei sunt esenţiale pentru conceptul "cea mai bună utilizare". Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piaţă, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Prin urmare, "cea mai bună utilizare" este un concept fundamentat de piaţa imobiliară.

Definiţie

Cea mai bună utilizare este definită astfel: "Utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare."

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

Posibilitatea fizică şi legalitatea trebuie considerate mai întâi.

Permisă legal - în toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului.

Concesionarea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietăţii din cauza unor clauze în contractul de concesionare.

Dacă nu există restricţii cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în

vedere - cu riscurile aferente - şi eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare. Normativele de construcţii şi condiţiile de impact asupra mediului pot avea influenţe asupra fezabilităţii utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

Posibilă fizic - Dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii) afectează utilizările unei anumite proprietăţi imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza şi fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul va considera capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.)

Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietăţii, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălţime, subsoluri multiple, etc.

Condiţiile fizice influenţează şi costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar - Utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal şi posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare şi amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu şi dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea aşteptată de investitori pe piaţă, atunci utilizarea este fezabilă.

Maximum productivă - Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanţă cu rata de fructificare a capitalului cerută de piaţă pentru acea utilizare.

Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren şi construcţii) şi scăzând costul materialelor, manoperei, regiei şi al capitalului, necesare realizării construcţiei. Valoarea terenului poate fi estimată şi prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare şi a recuperărilor capitalului investit în construcţiile alocate în proporţiile determinate pe piaţa imobiliară. Cea mai bună utilizare potenţială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung şi se presupune că va rămâne aceeaşi pe durata de viaţă economică sau utilă a construcţiilor.

Situaţii speciale

Ipotezele analizei cele mai bune utilizări sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizările proprietăţilor imobiliare. În identificarea celor mai bune utilizări, sunt totuşi necesare consideraţii speciale în cazurile utilizărilor singulare, interimare, neconforme legal, utilizări ce nu sunt cele mai bune, utilizări multiple, cu destinaţie specială, speculative şi teren liber în exces.

- **Utilizări singulare -** Cele mai bune utilizări sunt, în general, conforme sau similare cu utilizările din vecinătatea înconjurătoare. Totuşi, cea mai bună utilizare poate fi neobişnuită sau chiar unică.
- **Utilizările interimare -** în multe cazuri, cea mai bună utilizare poate să se schimbe în viitorul previzibil. În asemenea situaţii, dezvoltarea imediată a proprietăţii sau conversia ei pentru o cea mai bună utilizare în viitor este, de obicei, nefezabilă financiar în prezent. Deci, utilizarea interimară este cea mai bună utilizare dar care s-ar putea schimba în timp relativ scurt. Când se face comparaţia cu alte proprietăţi, trebuie luate în considerare diferenţele între utilizările interimare chiar dacă cele mai bune utilizări în viitor sunt identice. Dacă pentru două utilizări actuale, costurile de demolare sunt diferite, acest lucru trebuie luat în considerare şi trebuie făcută o corecţie.
- **Utilizări neconforme legal -** utilizare neconformă legal este o utilizare ce a fost stabilită şi menţinută legal, dar nu mai este conformă cu noile reglementări legale ale zonei în care este amplasată. De obicei, aceste noi reglementări permit existenţa în continuare a vechilor utilizări, dar interzic extinderea sau modificările importante care să continue utilizarea neconformă. Când o utilizare neconformă încetează, de obicei ea nu mai poate fi reluată. Uneori o utilizare neconformă legal poate produce un venit mai mare şi deci va avea o valoare mai mare decât o utilizare conformă. Deci pentru a estima valoarea unei proprietăţi cu utilizare neconformă legal, prin comparaţie cu proprietăţi competitive similare, trebuie să se efectueze acele corecţii care reflectă utilizarea mai intensă dar neconformă legal. De obicei, orice surplus ce rezultă dintr-o utilizare neconformă legal este legat direct de construcţia existentă şi prin urmare venitul suplimentar ar trebui capitalizat pe durata de viaţă economică a construcţiei.

- **Utilizări care nu sunt cele mai bune -** Multe construcţii existente nu reprezintă cea mai bună utilizare a proprietăţii imobiliare cu toate că, în general, cea mai bună utilizare este în aceeaşi categorie cu utilizarea existentă (locuinţă, bloc de apartamente, clădire administrativă). Prin urmare, în aceste cazuri nu apare o depreciere din cauza condiţiilor externe. În unele cazuri categoria proprietăţii existente este diferită de cea a celei mai bune utilizări şi deci apare o depreciere din cauza condiţiilor externe.
- **Utilizări multiple -** Deseori cea mai bună utilizare pentru un lot de teren implică mai multe tipuri de utilizări. Evaluatorul va estima contribuţia la valoare a fiecărei utilizări, dar trebuie să se asigure că suma valorilor utilizărilor separate nu depăşeşte valoarea totală a proprietăţii.
- **Utilizări speciale -** Deoarece proprietăţile cu destinaţie specială sunt adecvate numai pentru o singură utilizare sau pentru un număr foarte limitat de utilizări, evaluatorul va întâmpina dificultăţi în specificarea cele mai bune utilizări. De fapt, cea mai bună utilizare este continuarea utilizării actuale dacă se dovedeşte viabilă. Dacă utilizarea curentă este depreciată fizic sau funcţional şi alte utilizări alternative nu sunt fezabile, atunci cea mai bună utilizare este demolarea şi casarea construcţiei.
- **Utilizări speculative -** Terenul păstrat pentru vânzare ulterioară poate fi considerat ca o investiţie speculativă. Cumpărătorul sau proprietarul poate crede că valoarea terenului va creşte, dar există un risc considerabil că nu va apărea creşterea aşteptată cât timp speculatorul deţine terenul. Cu toate acestea, valoarea actuală a terenului este o funcţie de cea mai bună utilizare a sa în viitor şi deci evaluatorul trebuie să ia în discuţie cea mai bună utilizare potenţială în viitor.
- Teren în exces - Unele loturi de teren sunt prea mari pentru principala lor cea mai bună utilizare. Unele proprietăţi construite au terenuri în exces care nu sunt necesare construcţiilor existente. În unele cazuri, cea mai bună utilizare a terenului în exces este să rămână liber. În alte situaţii, poate fi o extindere în viitor a construcţiilor existente sau dezvoltări viitoare ca o entitate separată. Terenul de parcare, sau terenul de joacă nu este teren în exces.

Pentru a clarifica diferenţa între cea mai bună utilizare a unui teren liber şi a unui teren construit, considerăm o amenajare pentru depozitare sau producţie agricolă/industrială. Dacă valoarea

terenului liber e mai mare decât valoarea terenului construit, cea mai bună utilizare este terenul liber.

Cea mai bună utilizare a unui anumit lot de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă de către proprietar, promotor sau evaluator; cea mai bună utilizare este conturată de forţele competitive pe piaţă care fundamentează şi valoarea de piaţă.

Când potenţialii cumpărători doresc să achiziţioneze o proprietate pentru folosinţă personală, motivaţia lor principală o reprezintă beneficiile obţinute prin obţinerea satisfacţiei dorite, prestigiu şi intimitate. Cumpărătorii investitori sunt motivaţi de profitul net sau acumularea de capital şi chiar de unele facilităţi fiscale. Investitorii sunt interesaţi direct de fezabilitate ca o indicaţie că un proiect ar putea satisface obiectivele explicite, cum ar fi: grad de ocupare, cost redus al exploatării şi o creştere potenţială a valorii.

Tradiţional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcţia.

În timp ce clădirile se pot schimba, nu acelaşi lucru se poate spune despre caracteristicile esenţiale ale amplasamentului. Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător şi valoarea proprietăţii imobiliare este în funcţie de venitul adus de teren.

Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcţiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare şi evaluatorul poate începe selecţia de proprietăţi comparabile şi apoi să estimeze valoarea terenului.

Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. De exemplu, o fermă la marginea oraşului poate fi o utilizare interimară dacă oraşul se va dezvolta şi terenul poate fi parcelat în perspectiva construirii de locuinţe. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piaţa va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară.

Dacă cea mai bună utilizare implică realizarea unor construcţii, atunci evaluatorul trebuie să determine tipul şi caracteristicile construcţiei (de exemplu: magazin, hotel, birouri); câte etaje, ce dimensiuni şi utilităţi; care va fi redevenţa şi nivelul cheltuielilor de exploatare; cât va costa construcţia.

In urma analizei şi identificării proprietăţilor comparabile cat şi identificarea utilizărilor ce pot crea valoare, În cazul de fata, se propune compararea valorii terenului ce rezulta în cazul construirii unei amenajări industrial-agricole cu valoarea terenului ce rezulta în cazul concesionarii unui spaţiu administrativ agricol.

Rezultatele sunt prezentate în tabelul de mai jos:

	Spatiu administrativ	**Depozit cereale**
Localizare	Cudalbi jud. Galati	Cudalbi jud. Galati
	Zona intravilan	Zona intravilan
Valoare proprietate, EURO	260.146,00	72.450,00
Conditiile pietei	Tranzactie: 01.04.2016	Oferta: 01.04.2016
Corectie pentru cond. pietei	0%	-25%
Pret corectat, EURO	260.146,00	54.337,50
Suprafata, mp	1035,00	1035
Suprafata utila	1035	1035
Regim inaltime	Parter	Parter
Estimarea valorilor constructiei	Fisa nr. 60, Matrix Rom, dec 2016	Abordarea prin capitalizarea veniturilor
Cost constructie, EURO	1035mp * 249,63 E =	
	258.367,05	
Cost constructie net	258.367	
VBP		1035 x 0,3E/mp x 12 luni =
		3.726,00
Cheltuieli exploatare 10%		372,60
VNE		3.353,40
Rata de capitalizare		8,00%
Valoare constructie EURO		41917,5
Valoare teren, EURO	260146-258367,05=	54337,5-41917,5E=
	1.779	12420
Suprafata teren, mp	1035	1035
Valoare EURO, 1 mp teren	1,7188	12,0000

PRECIZARI:

Analizând datele obţinute se observa ca valoarea terenului (reziduala) este mai mare în cazul amenajării unui spaţiu industrial agricol, iar opinia evaluatorului este ca CMBU a terenului liber este cea destinată activităţii logistice si depozitare cereale.

Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăţi imobiliare prin construcţiile ce-i aparţin.

Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăţi în funcţie de rata de fructificare pe termen lung şi riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

În analiza celei mai bune utilizări a proprietăţilor ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanţă cu preferinţele pieţei.

Cea mai buna utilizare in cadrul proprietăţii evaluate ar putea-o reprezenta utilizarea privind spaţiu productiv viticol, aşa cum reiese din tabelul următor.

Rata de capitalizare pentru proprietăţi cu destinaţie de spaţii industrial logistice este la data realizării raportului de aproximativ 8%

Anexa 1 – Rate de capitalizare utilizate în determinarea VTL

Grupa	Localitatea	Rezidențial	Birouri	Comercial-magazine
I	București	5%-6,5%	8,5%-11%	6%-9%
II	Brașov	5,5%-7%	10%-12%	7%-10%
	Timișoara			
	Cluj			
	Constanța			
	Iași			
III	Craiova	5,5%-7%	10%-12%	8%-10%
	Ploiești			
	Oradea			
	Sibiu			
	Bacău			
	Baia Mare			
	Tg. Mureș			
	Pitești			
	Arad			
IV	Alte reședințe de județ	5,5%-7%	10%-12%	8%-10%
V	Alte orașe	6%-8%	10%-12%	9%-11%

http://nou.anevar.ro/sites/default/files/page-files/draft_ghid_530.pdf

DRAFT

	Spatiu logistic (amenajare depozit cereale) 1035 mp	Spatiu logistic (amenajare depozit cereale si platforma betonata) 1035 mp
Venit brut anual (Euro)	4.217	4.217
Cheltuieli de întreţinere (Euro)	=4217,16*8%	=4217,16*5%
	337,3728	210,858
Venit net anual	3.880	4.006
Rata de capitalizare	8,00%	8,00%
Valoare proprietate(VNE/Rc)	48.497	50.079
Costuri de exploatare	-	-
	0	0
Valoare proprietate finală	48.497	50.079

În opinia evaluatorului, cea mai bună utilizare a proprietăţii considerată construită este cea de amenajare spatiu depozitare cereale.

II.2. Soluţii alternative de exploatare a terenului

Soluţiile de afaceri pe care le propunem pentru locaţia dumneavoastră sunt desprinse din analiza celei mai bune utilizări (efectuată mai sus), si constau în organizarea de Depozit, centru de distribuţie şi desfacere; activităţi productive agricole; activităţi productive legumicole.

II.2.1. Depozit cereale, centru de distribuţie şi desfacere

Fişa proiectului

Draft nr.1

A1. Ideea

1. Data: 01.04.2016
2. Context: Comuna Cudalbi
3. Denumire provizorie: Depozit, centru de distribuţie şi desfacere
4. Data începerii proiectului: 01.01.2017
5. Director proiect: Delegatul adjudecantului

A2. Descrierea procesului, elemente tehnologice, particularităţi

Prevederi P.U.G. Comuna Cudalbi aprobat privind funcțiunea solicitata

Situl ce face obiectul studiului nu se încadrează în intravilanul delimitat conform prevederilor PLANULUI URBANISTIC GENERAL (PUG) aprobat. Nu există prevederi în PUG aprobat pentru acest teren.

Folosinţa actuală a amplasamentului analizat

Terenul care face obiectul concesionarii este amplasat în intravilanul COMUNEI CUDALBI astfel: **intravilan 1.035 mp (domeniu public al comunei** - atestat prin HG 562/2002 ANEXA 22 in baza HCL 19/2001), situat în intravilanul COMUNEI CUDALBI (reper MOARA), Județul Galați

Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin Studiul de oportunitate

Functiunea solicitata de investitor este cea de **Agricola**, **Depozit, centru de distribuţie şi desfacere cereale**.

Lucrările de exploatare vor consta în principal din:

- Lucrări de amenajare acces din DJ;
- lucrări de amenajare a accesului în perimetrul de exploatare;
    - lucrări de decopertare, transportul şi haldarea solului vegetal şi sterilului de pe suprafaţa ce urmează a fi exploatată;
    - zonă de staţionare vehicule pentru încărcare şi transport produs;
- lucrări de organizare de şantier;
- amplasare constructii specifice (detaliate mai jos);
- zone verzi ;
- lucrări de refacere ecologică sit.

Această funcţiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat, ţinând cont că situl studiat va fi refăcut ecologic.

Prevederile P.U.G.-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Nu există prevederi în PUG aprobat pentru acest teren, deoarece situl este amplasat în extravilan.

Nu s-au prevăzut reglementări prin documentaţii de urbanism aprobate anterior pentru zona studiată.

Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

În zonă nu există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră sau gaz metan. Terenul este racordat la utilități.

Propuneri privind intervențiile urbanistice

Zona studiată are o suprafață de **1.035 mp- domeniu public al comunei**, intervenţiile urbanistice în zonă se referă la realizarea drumurilor de acces la fronturile de lucru.

Accesul in perimetrul de exploatare se va face printr-un drum amenajat, care se va intersecta cu DJ 251.

Pentru a facilita transportul utilajelor pe acest drum, aplicantul/beneficiarul va executa lucrări de nivelare, balastare și întreținere a acestuia pe toată durata explorării, folosind material reprezentat de balast sort 0-25 adus din apropiere (in zona de deal existand acest tip de material).

Accesul rutier proiectat constă într-o intersecție în "T", cu benzi de virare stânga - dreapta din drumul principal, cu benzi de stocare pentru viraj stânga din DJ251, precum și cu bandă de stocaj pentru viraj dreapta din drumul principal.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C173/2010 pentru proiectarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice, privind amenajarea intersecțiilor și prevederile OG nr.43/1997 privind regimul drumurilor

Aplicantul/Beneficiarul se angajează să amenajeze drumul care se află pe raza localitații până intesectia cu DJ și să asigure siguranța pentru animale prin realizarea unei împrejmuiri pe toată lungimea drumului din localitate.

Limitele zonei studiate:

Terenul este amplasat central in imediata apropiere a primariei

Incinta studiată - terenul **intravilan - domeniu public al comunei** (atestat prin HG 562/2002 ANEXA 22 in baza HCL 19/2001) are o suprafață de **1.035 mp**. Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă executarea drumurilor de acces la fronturile de lucru și la realizarea a **doua** zone funcționale –zona depozitare material, zona statie de livrare și zona de organizare de șantier.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

Lucrările de **organizare de santier** constau din amenajarea unei platforme de circa 500 m^2 unde vor fi amplasate 4 containere (6m x 2m), amenajate pentru birouri, vestiar, magazie materiale. Un container va avea scop sanitar, cu toaletă ecologică și dușuri.

Zona Depozitare Cereale se va amenaja pe terenul in cauza dupa cum urmeaza.

Clădiri

Pentru buna desfăşurare a procesului primire , recepționare si depozitare a cerealelor, prin procesul tehnologic adoptat, au fost prevăzute a 11 executate următoarele construcții :

MAGAZIE RECEPŢIE CEREALE

Sc= 360.50mp

Sd= 360.50mp

Constructie parter avand dimensiunile 12.63x13,54mp, Magazia are doua compartimente , fiecare avand 8 travei de 6.00mx6mp, cu înălțimea libera sub ferme 6.63m si inaltimea totala 9.88m.

Volumul total = 3525.54mc.

SILOZURI DEPOZITARE CEREALC= 4 bucati

Capacitate totala = 10000 tone

Se /buc. =50.40mp

Sc totală =201,60mp

Sd totală =201.60mp

Volum = 3276.65x4 =13106.60mc

Construcție din tabla ondulata zincata , profile metalice , fundaţie inelara din beton armat pe radier general.

CHESON

Sc = 34.67mp

Sd=34.67mp

Construcție subterana din beton armat având dimensiunile 6.80x5.10 m si o adâncime de 6.45m de la cota terenului sistematizat.

Chesonul are doua buzunare laterale , având fiecare 1.91x9.20m si o adâncime de 2.75m de la cota terenului sistematizat.

Volumul chesonul ui si al canalelor laterale =366.40mc.

CABINA COMANDA

Sc = 8.75mp

Sd = 8.75mp

Dimensiunile exterioare 3.50x2.50m

Construcție parter, zidărie portanta cărămidă , acoperiș șarpanta , învelitoare tabla zincata, H interior =2.50m , Volum = 29.40mc.

CURATITOR

Suprafaţa platforma = 6.24mp

Aceasta platforma va avea stâlpi cu inaltimea de 2.00m si grinzi din beton armat.

CABINA POARTA

Sc = 12.25mp

Sd=12.25mp

Volumul = 40.28mc

Construcție parter, zidărie portanta cărămidă , acoperiş şarpanta , invelitoare tabla zincata.

CABINA POD BASCULA + POD BASCULA

Sc= 19.25mp

Sd=]9.25tiip

Voi. = 63.63mc

Constructia Cabina - conslructie parter, zidărie portanta cărămidă, acoperiş şarpanta , invelitoare tabla zincata. Pod bascula electronic 60 tone, pe fundaţie beton si platforma metalica.

STATIE POMPARE

Sc = 16.00mp

Sd = 16,00mp

Vol. = 53.88mc

Construcție parter din zidărie portanta cărămidă, acoperiş şarpanta, invelitoare tabla zincata.

GRUP SANITAR

Sc=11.00 mp

Sd=11.00 mp

Vol.= 36.04mc

Constructie parter din zidărie portanta cărămidă , acoperis şarpanta , invelitoare tabla zincata.

Retele

Alimentarea cu apa

Pentru alimentarea cu apa sc propune realizarea unei gospodarii de apa care are rolul de a asigura rezerva minima de apa de incendiu cat si consumul curent de apa.

Sursa de apa este un puf forat existent, echipat cu pompa submersibila , avand Qp= 1.5 l/sec, Hp=22mcA si hidrofor 201.

Gospodaria de apa cuprinde

- rezervor de inmagazinaie circular, Polstif cu un volum =60nic (D=3,0m,L=9.00m)
- statie de pompare cu 2 pompe active avand Qp = 10,1 L/s; Hp = 34 mcA; P = 2 X 3kw.

Distributia apei se face prin conducta PIED ;PE80,Dnl 10x6.3inm , lungimea 480m , prevăzută cu 6 hidranti de exterior Dn80mm.

Canalizare

Apele uzate vor fi evacuate printr-un racord din PVC U , D=1 lOmm in lungime de 18ni, la un bazin vidanjabil din poliesteri armaţi cu fibra de sticla si dimensiunile D = 1,60 si L ~ 5,3m, amplasat subteran intr-o groapa cu dimensiunile : L = 6,3m (lungime), 1 = 2,6 m (latime) si H = 2,7 m (inaltime) .

Instalaţii electrice

Pentru alimentarea eu energie electrica a bazei s-a propus un racord medie tensiune de cca 300m de la LEA20kV si un PTA de 250kV , amplasat in incinta.

De la PTA propus se vor executa racorduri subterane la fiecate obiectiv al bazei

Structura Constructiva

Magazie receptie cereale

Construcție parter având următoarea structura : fundații izolate din beton, stâlpi metalici, grinzi metalice cu zăbrele , pane metalice, învelitoare din tabla zincata cutata.

închiderile exterioare sunt din tabla zincata cutata , fixata de pofilele metalice ale construcției.

Magazia are doua compartimente , separarea făcându-se cu un perete din zidărie portanta armata , intre stâlpi metalici.

Finisajele ce se vor executa la interior vor fi : pardoseli din ciment sclivisit, tencuieli obişnuite si zugrăveli la peretele despărțitor. închiderile exterioare, fiind din tabla zincata cutata, nu necesita alt finsaj.

Silozuri depozitare cercale

Construcția silozului este din tabla ondulata zincata , profile metalice si o fundaţie inelara din beton armat pe radier general.

In cadrul fundației sunt amplasate canalele de aerare si recirculare a cerealelor. Alimentarea cu produse a silozurilor se face de pe estacadele metalice prevăzute la partea superioara , cu tubulatura pentru transportul cerealelor. Toate operaţiile de incarcare , descaicare se lac mecanizat, procesul tehnologie fund automat.

Descarearea produselor un autobasulante se face prin gurile laterale ale silozurilor, guri ce sunt dotate cu sibare comandate din cabina de comanda.

Cheson

Construcție din beton armat eu dimensiunea 6.80x5.1 Om si avand adaneiniea de 6.45m de la cota terenului sistematizat.

Pe contur, pereții se ridica la 40cm pentru a evita pătrunderea apelor pluviale in cheson.

In acest cheson se vor monta tubulaturile transportoarelor de cereale ce vor face legătură intre magazia de recepție cereale , curaţitor si silozuri.

La interior, la pereții chesonului se va executa o scliviseala cu mortar MIOOT pentru a Împiedica patrunderea apelor pluviale.

La exterior, chesonul va avea izolație hidrofuga ,ca protecție , din zidărie cărămidă pe muchie ,

intru-cat nivelul pânzei freatice ce este la 3.0 0-4,00 m de la nivelul solului.
Deasemenea , chesonul va avea doua buzunare laterale care vor avea acelaşi sistem constructiv.

Cabina comanda

Construcţie ce se dezvolta pe un singur nivel si are următorul sistem constructiv :

fundaţie continua din beton

zidărie portanta cărămidă

sâmburi, centuri si planseu din beton armat

şarpanta lemn cu invelitoare tabla zincata

Finisajele interioare si exterioare sunt urmatoarele

tencuieli obişnuite la pereţi si tavane

zugrăveala lavabila

pardoseli ciment sclivisit

tâmplărie PVC cu geam termopan

vopsitorie ulei la streaşină si pazie

Construcţia va cuprinde panoul general de comanda a tuturor instalaţiilor tehnologice.

Curaţilor

Acest utilaj va fi procurat asamblat de la furnizor si se va monta pe o platforma cu stâlpi si grinzi din beton armat, cu o inaltine de 2.00m de la nivelul terenului sistematizat. Stâlpii vor avea fundaţii izolate din beton.

Cabina poarta

Constructie ce se dezvolta pe un singur nivel parter si are următorul sistem constructiv :

fundatie continua din beton

zidărie portanta cărămidă

sâmburi, centuri si planşeu din beton armat

şarpantă lemn cu învelitoare tabla zincata

Finisajele interioare si exterioare sunt următoarele

tencuieli obişnuite la pereţi si tavane

zugrăveală lavabila

pardoseli ciment sclivisit

tamplarie PVC eu geam termopan

vopsitorie ulei la streașină si pazie

Cabina pod bascula + pod bascula

Construcție parter avand următorul sistem constructiv :

fundaţie cotitinua din beton

zidărie portanta cărămidă

sâmburi, centuri si planscii din beton armat

şarpanta lemn cu invelitoare tabla zincata

Finisajele interioare si exterioare sunt urmatoarele

tencuieli obişnuite la pereţi si tavane

zugraveala lavabila

pardoseli ciment sclivisit

tâmplărie PVC cu geam termopan

vopsitorie ulei la streașină si pazie

Acest spațiu va fi dotat si cu aparatura de laborator pentru stabilirea caracteristicilor cerealelor la fiecare transport, conform ofertei anexate.

Podul bascula va fi electronic , fiind furnizat de producător, urmând a fi executata pe teren numai partea de fundații.

Statie pompare

Construcție parter din zidărie portanta de cărămidă . Are fundații continue din beton , sâmburi , centuri si planșeu din beton armat. Tâmplăria ușilor si ferestrelor este din profile PVC cu geam termopan.

Pardoseala interioara este din ciment sclivisit, turnat pe o sapa autonivelanta executata cu mortar M100T. Constructia are şarpanta din lemn si invelitoare tabla zincata.

La exterior se vor executa tencuieli obișnuite si zugrăveli lavabile.

Grup sanitar

Pentru persoanele care deservesc procesul tehnologic si şoferii care transporta cerealele s-a

prevăzut un grup sanitar exterior , având doua cabine . Construcția acestui grup sanitar va fi din zidărie portanta din cărămidă , sâmburi , centuri si planșeu din beton armat. Pereții interiori se vor executa din cărămidă GVP. La interior se vor executa tencuieli obişnuite la pereţi si tavane , placaj din faianţa pe h=2.10m, pardoseli ciment sclivisit si tâmplărie PVC la uși si ferestre. Pe întreaga suprafaţa tencuita se va executa zugraveala lavabila.

Alei si platforme carosabile

Datorita pantei redusee terenului pe care este amplasata baza, ce permite sistematizarea verticala a incintei, rezulta un volum mic de terasamente.

Prin sistematizarea verticala a incintei se prevăd pante transversale către spatiile verzi sau către exteriorul incintei. Prin pantele date este asigurata evacuarea apelor meteorice dc suprafaţa.

Circulaţia autovehiculelor in incinta societatii, accesul la silozuri si magazia de cereale se face conform planului de situație.

Sistemul rutier adoptat pentru alei şi platforme carosabile este următorul;

- îmbrăcăminte din beton de ciment BcR 4,0 in grosime de 20 cm executata intr-un singur strat
  conform S.R. 183/95;
- așternerea unei folii de polietilena de 0,06 mm;
- substrat de nisip în grosime de 2 cm după compactare;
- fundatie din balast in grosime de 20 cm, dupa compactare, executata conform STAS 6400/84

La realizarea acestui sistem rutier s-au avut în vedere următoarele:

utilizarea agregatelor naturale locale de balastieră pentru realizarea îmbrăcămintii şi a fundaţiei;

prin utilizarea agregatelor naturale locale, distanţa de transport este mult mai mică şi implicit şi investiţia va fi mai mică;

nu se degradează ca urmare a scurgerilor de uleiuri, benzină, motorină

durata de serviciu mare aproximativ 30 de ani

necesită o întreținere minimă(circa 1% anual din investiția inițială)

nu se deformează plastic sub efectul staționării

suportă sarcini accidentale mult mai mari decât celelalte sisteme rutiere (suple sau mixte).

Îmbrăcămintea din beton de ciment este alcătuita din dale despărțite intre ele prin rosturi de 0,8 - 1 cm si se executa într-un strat in grosime de 20cm.

Rosturilor transversale si longitudinale de construcție si de contracție se colmatează cu mastic bituminos sau cu orice alt material de colmatare agrementat tehnic.

Conform SR 183/95 si Indicativ 589/04 îmbrăcămintea rutiera din beton de ciment se aplica si la:

- alei si platforme carosabile , locuri de staționare si locuri de parcare;
- drumuri de exploatare (forestiere, petroliere, agrtcolc);
- drumuri industriale interioare si exterioare;
- platforme industriale (auto sau depozitare in aer liber).

Echipamente tehnologice

Magazie receptie:

Siloz model 16,04/13 construit din tabla galvanizata diametrul 16,04; inaltimea totala 19,42m; inaltime cilindru 14,87m; capacitata 3307 mc(2480 tone la o densitate de 0.75 mc/to)

Pasarela(32m), latimc 1134 m, galvanizata

Suport lateral 3 corpuri pentru pasarela, reglabil pe inaltime

Suport oblic 1 corp pentru pasarela, reglabil pe inaltime

Suport central de acoperiş complet galvanizat

Sistem de ventilatie: format din panouri 310x436 mm care acopera 15% din suprafața fundului silozului

Ventilator centrifugal: debit aer 11500 mc/h, presiune 175 mmca, motor 7,5 kw

Sistem control temperatura pentru silozuri mode (4+1)16,04/13

Suport sonde termice

Șnecuri maturatoare diametru spira 170 mm, motor 5,5 kw

Transportor cu lanț model 100 transversal pentru încărcare silozuri; fabricat din tabla galvanizata, viteza lans 0,50 m/s; lungime 30 m; putere motor 7,5 kw

Transportor cu lant model 100 transversal pentru descărcare silozuri; fabricat din tabla galvanizata, viteza lans 0,50 m/s; lunigime 30 m; putere motor 7,5 kw

Reducţie laterala descărcare siloz 270x270

Reducţie centrala descărcare siloz 550x550

Sibare motorizate încărcare siloz 900x400, motor 0,18 kw

Sibare motorizate descărcare siloz 270x270, motor 0,18 kw

Tub d220nimx3mmxl20m

Șibar manual descărcare manuala

Ansamblu de conexiuni şuruburi, piuliţe, seginenli cot, diferite reducţii

Sonda nivel maxim prea plin.

Silozuri:

Elevator cu cupe încărcare curăţilor

Elevator cu cupe încărcare/descărcare silozuri

Elevator cu cupe încărcare/descărcare siloz si auto

Deviator cu 2 cai, motor 2x0,18 kw

Deviator cu 3 cai, motor 2x0,18 kw

Cheson elev atu r+t: ii 11 al:

Curatitor cereale, capacitate 100t/h, motor 2x2,2 kw, precuratitor aer cu motor 7,5 kw

Curatitor:

Transformator 250 kV(rurnizat de constructor)

Alimentare energic electrica:

Statie pompare in reţea, formata din: electropompe centrifugale verticale multietajate, c următoarele caracteristici:

Qpompa~5,35 l/s

Hpompa =34,4 mCA

Putere nominala=3 kw

Tensiune de alimentare 380 V/3

Vane aspirate DN 50(vana fluture) 2 buc

Vane refulare DN 50(vana fluture) 2 buc

Clapeti de sens DN 50, 2 buc

Presostat, 2 buc

Ansamblu mecano - cablu de alimentare: =20m

Tablou electric de comanda si protecție, carcasa metalica, cu pornire directa pentru un grup de pompare alcătuit din doua electropompe verticale echipate cu motor electric

trifazat 2x3 kw

Rezervor cilindric orizontal pentru incendiu:

Volum=60mc

Diametru: 3000 mm

Lungime: 8900 mm

Manloc de vizitare cu D= 500 mm

1 buc. flansa alimentare DN 100

1 buc, flasnsa evacuare DN 100

2 buc aerisitor pt. evitarea autovîdarii Dn 50

Suporţi prindere rezervor pentru manipulare.

Alimentare cu apa:

Rezervor colectare apa uzata din rasini poliesterice

Volum= 8mc, cilindru orizontal îngropat

Diametru: 1600 mm

Lungime: 4300 mm

Manloc de vizitare cu D= 500 mm

1 buc. flansa alimentare DN 100

1 buc. flasnsa evacuare DN 100

1 buc aerisitor pt. evitarea autovidarii Dn 50

Suporţi prindere rezervor pentru manipulare.

Cabina pod basctila+pod bascula:

Tablou electric de forţa si control asistat de calculator.

Cabina de comanda:

Ciur manual confecționat din aluminiu cu site standardizate, destinat pentru stabilirea cantității de corpuri străine din proba de analizat

Capac sita cu mâner de aluminiu, cu mâner

Sita oarba din aluminiu

Ciur pentru infestarea latenta, confecționat din fir inox, standard ISO, forma dreptunghiulara, diametru 200 mm

Divizor cereale cu 18 fante, sistem de distribuție prin fante, metal plastificat

Balanţa tehnica de la 0,01 g la 1500 g, pentru stabilirea procentului de corpuri străine cu adaptor, afisaj

Umidometru computerizat stationar, masoara umiditatea, dar si masa hectolitrica si temperatura probei; aparat cu 8 locuri de calibrare

Imprimanta pentru umidometru sau aparat pentru număr de cădere

Morișcă de laborator destinata pentru uruirea cerealelor si semințelor uscate, sistem de măcinare disc rotativ

Etuva cu comanda dubla digitala, capacitatea utila 15 litri, material intern; otel, inox

Spălător de gluten - 92 spălări/minut, rezervor 5 litri

Presa pentru gluten, cadru metalic cu capac, placi din sticla rugoasa pe ambele fete ale aparatului

Mojar cu pistil, material porţelan

Pâlnie sticlă, cu ciocul tăiat oblic sau paralel, diametru 7-10 cm

Cilindru gradat 25 ml, talpa rotunda

Cilindru gradat 50 ml, talpa rotunda

Cilindru gradat 100 ml, talpa rotunda

Vas colector, din sticla, diametru 90 mm

Aparat pentru număr de cădere- arata gradul de încolțire a cerealelor panificabile, calitatea glutenului

Eprubete speciale pentru aparat cădere din sticla termorezistentă

Consecințe social-economice la nivel UTR și la nivelul localității:

La nivel de UAT, prin realizarea investiţiei se vor utiliza calitățile stratificației terenului studiat și ulterior se va reface ecologic situl, în contextul respectării mediului înconjurător. La nivel de localitate, se aduce un beneficiu major localnicilor din zonă în ceea ce privește accesul în siguranța în și din DJ la zonele de locuit și de interes public: biserică, farmacie, etc. De asemenea, prin realizarea acestei investitii sunt atrase fonduri suplimentare la bugetul local.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Investiţia va fi finanţată din fonduri private si din fonduri merambursabile, acestea vor fi alocate pentru amenajarea accesului carosabil la incintă, realizarea investiţiei propriu-zise, asigurarea utilităţilor şi cheltuieli de exploatare.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:

Nu este cazul.

b) Categoriile funcţionale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiunea solicitată de investitor este cea de **INDUSTRIAL AGRICOLA**, **Depozit, centru de distribuţie şi desfacere cereale**.

În zonă există dotări de interes public – DJ 251 (categorie de interes judeţean) și linie electrica aeriană de medie tensiune (categorie de interes județean). Prezentul studiu nu propune noi dotări de interes public.

Se va realiza racordul la linia electrica aeriana de medie tensiune aflată în perimetrul studiat.

Accesul în perimetrul de exploatare se va face printr-un drum neamenajat (forestier), competat parțial cu un drum nou propus, care se va intersecta cu DJ251.

Pentru a facilita transportul utilajelor pe acest drum, Aplicantul va executata lucrari de nivelare, balastare si de intretinere a acestuia pe toata durata explorarii, folosind material existent in zona (balast) sortul 0-25 mm.

Accesul rutier proiectat constă într-o intersecție în "T", cu benzi de virare stânga - dreapta din drumul principal, cu benzi de stocare pentru viraj stânga din drumul principal, precum și cu bandă de stocaj pentru viraj dreapta din drumul principal.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în "T" constau în principal din următoarele:

- amenajarea unei pene de decelerare de 35.00 m, bandă stocaj 50 m lungime cu o lățime maximă de 4.00 m, racordată la acce cu o rază de 20.00 m
- amenajarea unei pene de accelerare de 35.00 m lungime, cu lățime maximă de 4.00 m, racordată la acces cu o rază de 9.00 m
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul național s-a prevazut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848/2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul principal.

La proiectarea și amenajarea accesului rutier la " DRUM PROVIZORIU" s-a luat in calcul și faptul că la ora actuală, în zona de drum studiată, se află o intersecție neamenajată la strada I din localitate, fapt ce ingreunează circulația autovehiculelor și pietonilor din zonă.

Prin realizarea amenajării accesului la "DRUM PROVIZORIU", se aduce un beneficiu major localnicilor din zonă în ceea ce privește accesul în siguranța în și din DJ, la zonele de locuit și de interes public biserica, farmacie, etc.

Nu se propun servituți asupra/în favoarea terenului cu propuneri. Traversarea altor proprietăți private a drumului de acces nou propus se va face doar cu acordul proprietarilor respectivi.

c) Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile ce se vor afla în incinta - **Parter**.

Indicatori de utilizare a terenului propuși:

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. minim propus = 0,07%

C.U.T. minim propus = 7,00

Sconstruita min. = 50,40m

Procent minim spatii verzi = 20%

P.O.T. maxim propus = 21,00%

C.U.T. maxim propus = 0,2

Sconstruita max. = 1440,00mp

Procent minim spatii verzi = 20%

Notă: indicile sunt calculate la arii construite provizorii existente doar în perioada de lucru şi se compun din construcţii provizorii (containere, rulotă, instalaţii, utilităţi, etc.)

Zona industriala de productie si depozitare,

INDICI URBANISTICI – **REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ**		**EXISTENT**	**PROPUS**
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	70,50 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,7

Constructii administrative si tehnico edilitare

INDICI URBANISTICI – **REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ**		**EXISTENT**	**PROPUS**
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	21,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,02

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		**EXISTENT**	**PROPUS**
01.	Amplasare	Intravilan Cudalbi	Industrie: depozitare In Intravilan Cudalbi
02.	Proprietate	Teren intravilan 1.035 mp (domeniu public al comunei - atestat prin HG 562/2002 ANEXA 22 in baza HCL 19/2001), situat în intravilanul COMUNEI CUDALBI (reper MOARA), Judeţul Galați	

Indicatori de utilizare a terenului propuși, zona de industrie: productie si depozitare:

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. minim propus = 60,00%

C.U.T. minim propus = 0,60

Procent minim spatii verzi = 20%

Suprafata minima, destinata zonei propuse= 1000,00mp

P.O.T. maxim propus = 70,50%

C.U.T. maxim propus = 0,70

Procent minim spatii verzi = 20%

Suprafata maxima, destinata zonei propuse= 1035,00mp

d) Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităţilor

În zonă există dotări de interes public:

- drum judetean DJ251: categorie de interes judetean
- Linie electrica aeriană de medie tensiune

Prin prezentul studiu nu sunt propuse alte dotări de interes public în afara celor menționate.

Accesul carosabil la incinta studiată se va realiza printr-un racord carosabil propus din DJ251. Din acest racord se va forma un drum de exploatare care se va racorda la cel existent. Din artera de circulatie se propune realizarea unui drum pentru accesul la perimetrul studiat.

Utilitati:

Alimentare cu energie electrica:

Se va realiza racordul la linia electrica aeriana de medie tensiune aflata în apropierea perimetrului studiat.

Alimentare cu apa potabila:

Alimentarea cu apă necesară activității va fi asigurată prin autocisterne alimentate periodic. În timpul exploatării investiției, apa potabilă va fi furnizată prin aprovizionarea cu pet-uri.

Canalizare menajera:

Se vor folosi toalete ecologice.

Canalizare pluviala:

Pentru a evita acumularea apelor pluviale in spatiul excavat, se vor efectua in jurul excavatiei rigole care vor dirija spre exterior apele rezultate din precipitatii.

e) Capacităţile de transport admise

Maerialul depozitat in incinta– va fi transportat cu ajutorul autocamioanelor de 20 tone, în volum anual 117.000 tone, timp de 10 luni/an, câte 25 zile lucrătoare/lună.

Funcțiunile propuse nu au un flux tehnologic consumator de materii prime.

Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate

Scopul investiției ii constituie: Cresterea capacitatii de depozitare la nivelul judetului si obtinerea unei eficiente economice sporite a comercializarii cerealelor.

La nivelul judetului Galati capacitatea de depozitare existenta de 523.333 tone (111 de depozite) nu acopera decât aproximativ 59% din necesarul de depozitare, rezulta ca 40% din producție nu este acoperita din punct de vedere al depozitarii. Aceasta situatie determina inregistrarea de pierderi de către producători, deoarece sub acţiunea factorilor de mediu si a condiţiilor de depozitare necorespunzătoare, cerealele îsi pierd din valoarea de piaţa, rezultatul fnial fiind diminuarea profitabilitatii exploatatiei agricolc.

Necesitatea si oportunitatea acestora este sustinuta in primul rand si de nevoia de valorificare a potenţialului cerealier al judeţului Galati, potential care determina obţinerea unor venituri importante din activitatea desfasurata si crearea de locuri de munca la nivelul judeţului.

A3. Descrierea proiectului de investiţie

Fondurile iniţiale necesare pentru un centru depozitare a cerealelor, în conformitate cu cerinţele pieţei, se ridică la 140.000 - 180.000 de euro.

Veniturile anuale estimate ar fi de: **155 000 lei**

Structura cheltuielilor ar fi următoarea:

- cheltuieli cu fondul de salarii: **36 000 lei /an**
- cheltuieli cu întreţinerea, apa, energia electrică, energia termică: **8 000 lei /an**
- cheltuieli cu materia primă, utilaje şi substanţe de tratare : **15 000 lei /an**
- Cheltuieli cu redevența: **1.100 lei/an**
- cheltuieli cu servicii prestate de terți:**35 000 lei /an**

  total: 105 000 lei /an

La finele exerciţiului financiar se observă un profit brut de **9500 lei /an (respectiv de 190 000 pentru toata perioada analizata).**

A4. Graficul GANTT

Se obţine prin dezvoltarea schemei lanţ a unui proiect: grup ţintă, temă, solicitant, obiectiv general, obiective specifice, activitate .

Data estimată de începere a activităţilor de realizare a proiectului propus: **01.01.2017**

Data estimată a terminării activităţilor de realizare a proiectului propus: **30.11.2017**

Data estimată a începerii activităţii la capacitatea maximă: **01.01.2018**

Nr. Crt.	**Activitatea prevăzută**	**Durata de realizare**											
			ian	feb	mart	apr	mai	iun	iul	aug	sept	oct	nov
1.	Înfiinţare firmă	1 lună	**X**										
2.	Elaborare proiect	15 zile		**X**									
3.	Obţinere autorizaţii	1 lună		**X**	**X**								
4.	Angajare personal	15 zile		X									
5.	Împrejmuire imobil	15 zile		**X**									
6.	Pregătire teren	20 zile			**X**								
7.	Amenajare santier	35 zile			**X**	**X**							
8.	Amenajare spatii depozitare	275 zile			**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
9.	Amenajarea cladirilor conexe	275 zile					**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**

A5. Piaţa

Piaţa este limitată la nivelul judeţului Galaţi. Altfel se vor adăuga costuri suplimentare de transport. Aria de deschidere a pieţei este limitată şi în funcţie de diversificarea serviciilor oferite de diverşi producători, în conformitate cu creşterea cerinţelor clienţilor.

A6. Previziuni financiare:

Estimăm următoarea structură:

1. Necesarul de finanţare: **810 000 lei**
2. Venitul anul previzionat: **155 000 lei**
3. Cheltuieli anuale previzionate: **105 000 lei**
4. Credite, rate, dobânzi: **40 500 lei**
5. Profit brut pe perioada concesionarii terenului (20 ani): **190.000 lei**

II.2.2. Activităţi productive agricole,

Fişa proiectului

Draft nr. 2

A1. Ideea

6. Data: 01.04.2016
7. Context: Comuna Cudalbi
8. Denumire provizorie: Amenajarea Agricolă
9. Data începerii proiectului: 01.01.2017
10. Director proiect: Delegatul adjudecantului

A2. Descrierea procesului, elemente tehnologice, particularităţi

Agricultura este știința, arta sau practica care se ocupa cu procesul producerii de hrana vegetala si animala, fibre, respectiv diverse materiale utile prin cultivarea sistematica a anumitor plante si creșterea animalelor. Termenul de agricultura provine din cuvintele din latina agri desemnând câmp si cultura însemnând cultivare, în sensul de prelucrare mecanica si chimica a solului pentru a fi apt pentru cultivarea plantelor. În termenul generic de agricultura se regăsesc științe si ocupații distincte.

Agricultura, cultivarea pământului pentru a creste plante a constituit ramura principala de la începuturile civilizației. Ea asigura cea mai mare parte a alimentelor; materiale necesare pentru îmbrăcăminte si alte materii prime pentru industrii.

În urma cu 10-12 milioane de ani a avut loc o mare revoluție in dezvoltarea rasei umane. Aceasta a reprezentat-o descoperirea faptului ca hrana se obține nu doar prin strângerea plantelor sălbatice si vânarea animalelor ci si prin cultivarea plantelor din semințe si prin creșterea în captivitate a anumitor animale.

Agricultura în România (analiză statistică)

Suprafața agricolă

Având o suprafață agricolă de 14.741 mii hectare (sau 61,8% din suprafața totală a țării) în anul 2005, România dispune de resurse agricole importante în Europa Centrală și de Est. Deși zone semnificative din suprafața agricolă utilizată sunt clasificate ca fiind zone defavorizate, condițiile pedologice sunt deosebit de favorabile activităților agricole de producție în regiunile de sud și de vest ale țării.

În iulie 2011, suprafața agricolă a României era de 14,7 milioane de hectare, dintre care 9,4 milioane hectare teren arabil (63,9%), 3,3 milioane hectare pășuni (22,4%), 1,5 milioane hectare fânețe (10,2%), 218.000 hectare vii (1,5%) și 206.000 hectare livezi și pepiniere (1,4%).

Suprafața agricolă a României a scăzut ușor de la un an la altul. Transferul suprafețelor de teren către sectorul forestier și al construcțiilor a constituit cauza principală a reducerii suprafeței agricole în ultimii douăzeci de ani. Reducerea suprafețelor de teren, prin includerea acestora în zona urbană, reprezintă un fenomen întâlnit în zonele cu productivitate mai mare, în timp ce schimbarea categoriei de folosință a terenului agricol în cel forestier apare, în special, în zonele defavorizate. Pădurile acoperă o suprafață importantă, însă se situează încă sub potențial.

Conform I.N.S., în 2006 au fost cultivate 991.000 hectare cu floarea-soarelui, 191.000 hectare cu soia și 110.000 hectare cu rapiță. În anul 2009, România a cultivat cereale pe o suprafață de 5,3 milioane hectare, în creștere cu 145.000 ha. În anul 2008, la nivel național, suprafața destinată cerealelor și plantelor tehnice a crescut cu 15% față de anul 2007, de la 5,6 milioane de hectare la 6,6 milioane de hectare.

Suprafața dedicată pomiculturii s-a diminuat după 1999. Astfel, suprafața de livezi a scăzut de la 239,5 mii hectare în anul 1989, la 196 mii de hectare în 2001 și 50 mii de hectare în 2011.

Tehnologia

În statele europene, consumul mediu de îngrășământ activ la hectar este de 200-250 kg, în timp ce în România această medie nici nu trece de 70 kg.

Irigațiile

În prezent, se află în stare de funcționare instalații de irigare pentru 563.000 de hectare de teren agricol, din care 553.000 de hectare (respectiv 99%) sunt contractate de organizațiile utilizatorilor de apă pentru irigații

La capitolul irigații România are un deficit de 2,6 milioane hectare neudate. Pe hârtie, suprafața irigată este de circa 300.000 de hectare, dar faptic sunt doar 100.000 de hectare. Alte surse indică o suprafață de 560.000 hectare irigate.

Înainte de 1989, România avea o rețea de irigații întinsă pe o suprafață de 3,2 milioane hectare, care a fost distrusă aproape în întregime. Majoritatea sistemelor de irigații funcționale în 1989 au fost dezmembrate.

Conform unor estimări sunt necesare în jur de 14 miliarde euro pentru a pune la punct un sistem de irigații la nivelul celui din 1989, întrucât refacerea sistemului de pe un hectar de teren costă în jur de 7.000 de euro.

Subvenții

Media subvențiilor la nivel european este de 270-300 de euro la hectar. În România, fermierii primeau doar 82 de euro în anul 2010. În anul 2011, subvențiile au urcat la 175 euro/ha, valoarea totală a subvențiilor fiind de 1,3 miliarde euro.

În anul 2009, România se afla pe poziția a opta în Uniunea Europeană în funcție de fondurile europene atrase în agricultură, de 2,1 miliarde de dolari, cei mai mari beneficiari fiind Franța (9,87 miliarde de euro), Spania (7,26), Germania (6,9) și Italia (6,08), urmați de Marea Britanie (4,04), Polonia (3,72) și Grecia (3,05).

Producția

Agricultura reprezintă 6% din PIB-ul țării (anul 2007), față de 12,6% în 2004. Circa trei milioane de români lucrează în agricultură, aproximativ 30% din totalul persoanelor ocupate (august 2009), comparativ cu doar 4-5 procente în țările occidentale. Agricultura României este departe de ceea ce se practică în Europa atât ca producție, cât și ca tehnologie. Produsele *„made in România”* sunt prezente în cantități mici pe piața externă, în timp ce importurile cresc de la an la an, fostul grânar

al Europei în perioada interbelică devenind un importator net, pe anumite segemente - exemplele cele mai concludente sunt carnea, fructele și legumele.

Din punct de vedere al mecanizării, situația se prezintă astfel: România dispune de o dotare cu tractoare și utilaje agricole printre cele mai slabe din Europa, încărcătura pe fiecare tractor fiind de aproximativ 54 de hectare, comparativ cu UE, unde media este de numai 13 hectare. Parcul intern de tractoare se ridică la circa 170.000 de unități, din care circa 80% sunt îmbătrânite. Spre deosebire de alte state din UE, unde tractoarele sunt considerate vechi la 3.000-4.000 de ore, în România încărcătura pe tractor ajunge chiar și la peste 12.000 de ore de utilizare.

Problemele majore ale agriculturii din România sunt: lipsa unor investiții majore în agricultură (nu atât din cauza lipsei fondurilor de finanțare, ci mai degrabă din dificutatea accesării acestora), fărâmițarea pământurilor, litigiile legate de proprietate și tehnologia precară. Produsele românești nu corespund întotdeauna standardelor de calitate ale UE, ceea ce și explică lipsa prezenței pe piețele externe, în timp ce mărfurile din import au invadat rafturile magazinelor autohtone.

Dintre companiile străine, au pătruns pe piața românească giganți precum Smithfield Foods, cu investiții de câteva sute de milioane de euro, Cargill, Bunge, Glencore, Lactalis și Meggle.

La mijlocul anilor '80, România ajunsese la o producție de 8,5 milioane de tone de grâu (1988) și 11,9 milioane de tone de porumb (1985), însă după anul 1990, infractutura agricolă se află în paragină, sistemele de irigații au fost furate sau distruse, parcul de mașini agricole în mare parte casat, suprafața agricolă fiind extrem de fărâmițată.

Producția de cereale s-a ridicat, în 2006, la 15,1 milioane de tone, din care cea de grâu a fost de 5,3 milioane tone, iar cea de porumb - de 8,6 milioane tone. Nivelul producției de cereale a României înregistrat în anul 2007 s-a situat la 7,8 milioane de tone.

Recolta de cereale, fructe și legume: (mii de tone)

An	**2008**	**2007**	**2006**	**2005**
Grâu	7.144	3.044	5.520	7.400
Porumb	-	3.680	8.600	10.400
Floarea-soarelui	1.159	547	-	-
Cartofi	3.649	3.712	-	-
Mere	325	362	-	-

Productivitatea

Exploatațiile de subzistență diminuează performanța sectorului agricol în general. Atât terenurile, cât și forța de muncă sunt folosite sub potențialul lor economic. Lipsa de competitivitate este determinată de forța de muncă agricolă excesivă. În plus, exploatațiilor de subzistență le lipsesc capitalul și o pregătire profesională corespunzătoare a fermierilor, aspect care are drept rezultat venituri foarte mici în urma activității depuse[12]. În consecință, agricultorii din fermele de subzistență nu au, practic, nici motivația, nici capacitatea de a respecta standardele europene inclusiv pe cele referitoare la calitatea mediului, bunăstarea animalelor și siguranța alimentară[12]. Aproape jumătate din suprafața agricolă este lucrată de exploatații de subzistență, care mențin eficiența agricolă generală la un nivel scăzut, contrabalansând realizările fermelor mari care obțin, de altfel, rezultate bune. În prezent aproximativ 3,5 milioane de ferme au terenuri de mai puțin de un hectar, fapt care le împiedică să acceseze fonduri UE.

Cereale

Suprafața cultivată cu cereale pentru boabe - grâu, porumb, orz, orzoaică și ovăz - a crescut de la 5,04 milioane hectare în 2010 la 5,24 milioane hectare în anul 2011, iar producția a crescut de la 16,71 milioane tone în 2010 la 20,78 milioane tone, în anul 2011.

Prin comparație, Ucraina a obținut 39,2 milioane de tone de cereale în 2010. La nivel mondial, FAO a estimat pentru 2011 o producție de cereale de 2,3 miliarde tone, din care 674 milioane tone de grâu.

Anul	**2011**	**2010**	**2009**
Producția (mil. tone)	20,7	16,7	14,8
Suprafața cultivată (mil. ha)	5,2	5	-

Grâu

Din punct de vedere al suprafeței cultivate, România ocupă locul patru în Europa, pe aceeași poziție cu Marea Britanie, după Franța (5,1 milioane hectare), Germania (3,2 milioane ha) și Polonia (2,3 milioane ha). Cu toate acestea, randamentul la hectar, de 2,4 tone, este la mai puțin de jumătate din randamentul mediu al Uniunii Europene. De exemplu, Danemarca a avut în 2009 o producție medie la hectar de 8,1 tone, ceea ce a plasat-o deasupra României ca producție totală, cu toate că suprafața cultivată cu grâu este de doar 740.000 de hectare. În anul 2009, România a

fost pe locul 7 din punct de vedere a producției, ca urmare a randamentului, care a reprezentat mai puțin de jumătate (44,7%) din randamentul mediu al UE.

În anul 2010 producția a fost de 5,6 milioane de tone de grâu, exporturile a fost de 2,3 milioane de tone, iar importurile au fost de 685.000 tone.

Necesarul de grâu al României se situează între 3,5 și 4 milioane de tone și include consumul uman (urban, rural), cel industrial, precum și grâul de sămânță. Pentru panificație se consumă 3,5 de milioane tone de grâu. Prin comparație, în Bulgaria cererea internă este de 2,2 milioane de tone de grâu anual.

În anul 2007, peste 60% din culturile agricole au fost distruse de secetă, iar România a obținut o producție de grâu de 3 milioane de tone, fiind apreciată de specialiști drept cea mai mică din 1940[46].

În anul 2008, prețul cu care se comercializa tona de grâu era de 500 de lei (115 euro/tonă). Prin comparație, în anul 2003 prețul era de 200 dolari/tonă.

Anul	**2011**	**2010**	**2009**	**2008**	**2007**	**2006**	**2005**	**2004**	**2003**	**2002**	**2001**	**2000**	**1989**
Producția (mil. tone)	7,1	5,6	5,2	7,1	3	5,5	7,4	7,5	2	4,2	7,8	4,2	7,8
Suprafața cultivată (mil. ha)	1,9[38]	2[56]	2,2	1,9	1,9	2	2,5	-	-	-	-	-	-

Productivitatea

Cel mai bun an de după Revoluție până în prezent a fost 2008, cu 3.505 kilograme la hectar - peste producția din 1989. Cel mai slab a fost 2003, cu 1.429 de kilograme la hectar.

Porumb

În anul 2007, România era al treilea mare producător de porumb din Uniunea Europeană, după Franța și Italia și avea alocată cea mai mare suprafață pentru această cultură. În anul 2009, România avea mai mult de un sfert din suprafața cultivată cu porumb din Uniunea Europeană, adică aproape 27,5%, fiind tot pe primul loc. Împreună cu Franța, Ungaria și Italia, România avea trei sferturi din culturile de porumb european, ca suprafață. La producție totală România era pe locul 2 cu 13,8% din totalul UE și împreună cu statele respective deținea o cotă de 70% din recolte. Productivitatea a fost în România de 3,4 tone/ha, Franța - 9,1 tone/ha, Italia 8,2 tone/ha, Ungaria -

6,4 tone/ha și Bulgaria - 4,2 tone/ha[21]. Potențialul agricol la porumb ar fi de 14-15 tone/ ha, dacă s-ar face agricultură în stil european[21].

În anul 2009, au fost cultivate 3.000 de hectare cu porumb modificat genetic.

Anul	**2011**	**2010**	**2009**	**2008**	**2007**	**2006**	**2005**	**2004**	**1985**
Producția (mil. tone)	11,6	9,1	5,2	7,8	3,6	8,6	10,4	15	12
Suprafața cultivată (mil. ha)	2,6	2,2[63]	2,1	2,6	2,1	2,5	-	-	-

Orez

Consumul de orez de pe piața românească este de circa 100.000 de tone anual, din care cea mai mare parte este importată, în principal din Egipt. În anul 1989, în România se cultivau 80.000 de hectare cu orez. În anul 2009, suprafața cultivată cu orez era de 8.000 de hectare, din care compania italiană Riso Scotti deținea 4.000 de hectare. În anul 2010, suprafața cultivată ajunsese la 12.000 de hectare, iar producția a fost de 62.000 de tone, din care 49.000 de tone au mers la export. Cu această suprafață cultivată, România a revenit în topul producătorilor de orez din Europa, fiind depășită doar de Italia (280.000 de hectare) și Spania (80.000 de hectare). România este considerată țara din Uniunea Europeană cu cel mai mare potențial de creștere în domeniul orezului, pentru că regiunea Dunării are de 20 de ori mai multe rezerve de apă decât bazinul Padului, unde se cultivă cea mai mare parte a orezului italian. Comunitatea europeană produce 75% din necesarul de orez, restul de 25% îl importă din China sau Africa. Singura țară care ar mai putea "umple" acest gol este România.

Orz

În anul 2010, suprafața cultivată cu orz a fost de 243.461 hectare iar producția de orz și orzoaică a fost de la 1,32 milioane tone.

Producția de orz și orzoaică, pe ani:

Anul	**2010**	**2009**	**2008**	**2007**	**2006**	**2005**	**2004**
Producția (mil. tone)	1,32	1,18	1,20	0,53	0,77	1,07	1,40
Suprafața cultivată (mil. ha)	0,24	-	-	-	-	-	-

Ovăz

În anul 2010, producția de ovăz a fost de 328.000 de tone, față de 296.000 tone în anul 2009.

Oleaginoase

Suprafața cultivată cu oleaginoase a fost de 1,246 milioane ha în 2008, față de 1,340 milioane ha în 2007.

Floarea soarelui

În anul 2009, România deținea 20% din suprafața totală cultivată cu floarea soarelui din Uniunea Europeană, fiind pe locul al doilea, după Spania. Împreună cu Spania, Franța, Bulgaria și Ungaria, România avea 90% din totalul suprafețelor cultivate cu floarea soarelui. Din punct de vedere al producției, România era pe locul 4, cu 16% din total. În același an, producția la hectar a fost sub 1,4 tone, având un randament mai mic cu 20% față de randamentul mediu al Uniunii Europene. Pentru a-și asigura necesarul de ulei alimentar, România are nevoie anual de circa 1,2 milioane de tone de floarea-soarelui.

În ceea ce privește consumul de ulei, România este una dintre țările cu cel mai ridicat consum de ulei pe cap de locuitor, de aproximatov 11 litri/an, comparativ cu Ungaria sau Austria, unde valoarea nu depășește 7 litri, respectiv 5 litri.

Producția de floarea soarelui, pe ani:

Anul	**2011**	**2010**	**2008**	**2007**	**2006**
Producția (mil. tone)	1,8	1,2	-	0,5	1,5
Suprafața cultivată (mil. ha)	1	1,4	0,8	0,8	-

Rapiță

În anul 1995 în România se cultivau 300 de hectare de rapiță. În 2005, suprafața cultivată a crescut la aproape 88.000, urcând la 110.000 de hectare în 2006, și aproape 349.000, în 2007. Pentru 2008 se estimează 459.000 de hectare de rapiță. În 2005 au fost recoltate peste 147.000 de tone de rapiță iar în 2007 producția a fost de peste 348.000 de tone. Zonele cu cele mai mari suprafețe cultivate cu rapiță sunt Călărași (53.000 ha), Constanța (45.775 ha) și Ialomița (42.921 ha). În anul 2008, prețul rapiței era de 460 - 470 de euro/tonă.

Anul	**2011**	**2010**	**2008**	**2007**	**2006**	**2005**	**1995**
Producția (mii tone)	670	924	-	348	-	147	-
Suprafața cultivată (mii ha)	390	516	459	349	110	88	0,3

In

Producția de in, pe ani:

Anul	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Producția (mii tone)	0,01	0,1	0,1	1,5	0,5	1,1	0,7	0,8	0,4
Suprafața cultivată (mii ha)	0,01	0,03	0,1	0,8	0,2	0,3	0,4	0,4	0,3

Cânepa

În anul 1989, au fost însămânțate peste 56.000 de hectare cu cânepă, dar în anii următori producția s-a prăbușit, iar industria de prelucrare și-a închis topitoriile și filaturile de cânepă. Din cele 31 de unități de prelucrare ale plantelor textile existente înainte de 1989, au rămas doar 4-5 astfel de topitorii, multe fiind închise pentru că nu mai au materie primă. În anul 2003, suprafața cultivată cu cânepă era de 1.200 hectare.

Producția de cânepă, pe ani:

Anul	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Producția (mii tone)	0,2	0,5	2,4	4,7	1,9	3,2	5,6	2,8
Suprafața cultivată (mii ha)	0,02	0,2	1,5	2,1	1,2	1,2	1,0	0,6

Agricultura româneasca de la subzistenta la eficienta

Fata de suprafața agricola înregistrata în Uniunea Europeana, care reprezintă 41% din suprafața totala, România este avantajata de o suprafața agricola mult mai mare, si anume de 62% din total. În aceste condiții, România are un avantaj esențial fata de tarile UE, si anume o pondere mult mai mare a terenului agricol în suprafața tarii.

Un element important în definirea sectorului agricol îl reprezintă structura consumului menajer. În timp ce menajele rurale își mențin un consum foarte ridicat din gospodăria proprie (50%), consumul urban tinde sa se desprindă de consumul rural, înregistrând o continua scădere a autoconsumului 10% .

Cea mai mare parte a populației sărace a lumii este constituita din fermieri care cultiva doar atât cat sa-si satisfacă necesitățile. Este adevărat, aceasta forma de agricultura este mai puțin dăunătoare pentru natura decât agricultura moderna,comerciala.

Cele patru mari forme ale agriculturii de subzistenta sunt vânătoarea si culesul plantelor, păstoritul nomad,cultivarea diferitelor loturi si agricultura stabila.

Cultivarea extensiva

Dupa ce oamenii au descoperit ca anumite specii de plante pot fi cultivate in numar mare,ei au cautat terenuri pe care sa le cultive. Cand au observat ca solul unei regiuni impadurite este fertil au hotarat sa defriseze zona prin ardere sau prin taiere si sa cultive diverse plante, dar dupa 2-3 ani solul nu a mai fost productiv si zona a fost abandonata si cu timpul pe acel teren abandonat au inceput sa creasca copaci si fertilitatea solului a fost refacuta in mare parte. Deseori,aceste zone au putut fi refolosite.

In zilele noastre, cam 200 de milioane de oameni traiesc din agricultura extensiva. Acestia au acces la aproximativ 3 miliarde de hectare de teren, desi doar o cincime din aceasta suprafata este utilizata simultan.

Agricultura extensiva, combinata cu vanatoarea si culesul , necesita suprafete mari de padure pentru a sustine o populatie mica.Daca populatia creste, ca atunci cand se alatura tarani lipsiti de pamant, padurea este amenintata si este posibil ca loturile agricole sa nu mai aiba suficient timp pentru a-si reveni.

Aceasta forma de agricultura este uneori practicata alaturi de agricultura stabila.De exemplu, agricultorii din S-E Asiei cultiva deseori pe terenuri joase orez umed sau de campie.

Agricultura stabila

Agricultura stabila, necesita un grad mai mare de tehnologie agricola decat cea extensiva. Agricultorii trebuie sa-si pastreze terenurile curate , fara buruieni si sa le mentina fertilitatea prin adaugarea de balegar sau prin practicarea culturilor alternative, adica alternarea culturilor de pe un camp pe altul, in fiecare an. Acest gen de agricultura este practicat in multe parti ale lumii, incluzand platourile din America Centrala si de S, o buna parte din Africa tropicala, India si regiunile calde si umede din E si S-E Asiei.

Agricultura intensiva de subzistenta este posibila si in regiunile deluroase, insa doar cu mare efort. Principalele produse ale agriculturii de subzistenta sunt recoltele destinate hranei, insa un regim format doar din cereale este sarac. De aceea multi agricultori detin si cateva animale printre care bovine,porcine sau pasari.Ei cultiva uneori si fructe sau zarzavaturi.Cea mai importanta dintre uneltele agricole , plugul a facut posibila aparitia agriculturii stabile(care este singura diferenta dintre agricultura extensiva si cea stabila).

Importanta economica

Impactul economic al agriculturii de subzistenta pe piata mondiala este mic. Recoltele sunt produse pentru familia agricultorului sau pentru oamenii din acea comunitate si cei mai multi dintre acesti agricultori sunt saraci.Pentru multi agricultori de subzistenta este mare lucru daca isi pot hrani familiile si isi pot plati impozitele.Multora le lipsesc banii pentru insamantarea loturilor cu seminte selectionate stiintific, deoarece aceste seminte necesita,adesea, tratarea cu fertilizatori si cu pesticide scumpe.Trecerea la agricultura pentru comercializare este si un risc fata de obiectivul principal, acela de hranirea propriei familii.Aceasta combinatie intre agricultura de subzistenta si cea comerciala care in unele zone poate fi un risc, in Africa , este o speranta pentru dezvoltarea si ridicarea nivelului de trai.

Agricultura, cultivarea pamantului pentru a creste plante a constituit ramura economica principala inca de la inceputurile civilizatiei. Ea asigura cea mai mare parte a alimentelor, materiale necesare pentru imbracaminte si alte materii prime pentru industrie.

A3. Descrierea proiectului de investiţie

Fondurile iniţiale necesare pentru o amenajare agricolă, în conformitate cu cerinţele pieţei, se ridică la 5.000 - 7.000 de euro.

Capacitate: recomandabil este să atingem o capacitate de producţie de 5-6 tone cereale/ha pe an pentru a ne situa peste pragul de rentabilitate.

Veniturile estimate ar fi de: 5,1 tone cereale x 15,16 ha * 1000 lei/tonă/an= **77 316 lei**

Structura cheltuielilor ar fi următoarea:

- cheltuieli cu fondul de salarii: **25 000 lei /an**
- cheltuieli cu întreţinerea, apa, energia electrică, energia termică: **6 000 lei /an**
- cheltuieli cu materia primă, utilaje şi substanţe de tratare : **15 000 lei /an**
- Cheltuieli cu redevența: **11000 lei/an**
- cheltuieli cu servicii prestate de terți:**25 000 lei /an**

  total: 73 046 lei /an

La finele exerciţiului financiar se observă un profit brut de **4 270 lei /an.**

A4. Graficul GANTT

Se obţine prin dezvoltarea schemei lanţ a unui proiect: grup ţintă, temă, solicitant, obiectiv general, obiective specifice, activitate .

Data estimată de începere a activităţilor de realizare a proiectului propus: **01.01.2017**

Data estimată a terminării activităţilor de realizare a proiectului propus: **30.06.2017**

Data estimată a începerii activităţii la capacitatea maximă: **01.09.2017**

Nr. Crt.	**Activitatea prevăzută**	**Durata de realizare**	ian	feb	mar	apr	mai	iun
10.	Înfiinţare firmă	1 lună	**X**					
11.	Elaborare proiect	15 zile		**X**				
12.	Obţinere autorizaţii	1 lună		**X**	**X**			
13.	Angajare personal	15 zile		X				
14.	Împrejmuire imobil	15 zile		**X**				
15.	Pregătire teren	20 zile			**X**			
16.	Amenajare agricolă (însămânțare)	35 zile			X	**X**		
17.	Lucrări agricole specifice	50 zile				**X**	**X**	
18.	Amenajarea spaţiului de depozitare	45 zile					**X**	**X**

A5. Piaţa

Piaţa este limitată la nivelul judeţului Galaţi. Altfel se vor adăuga costuri suplimentare de transport. Aria de deschidere a pieţei este limitată şi în funcţie de diversificarea serviciilor oferite de diverşi producători, în conformitate cu creşterea cerinţelor clienţilor.

A6. Previziuni financiare:

Estimăm următoarea structură:

6. Necesarul de finanţare: **30 000 lei**
7. Venitul anul previzionat: **77 316 lei**
8. Cheltuieli anuale previzionate: **73 046 lei**
9. Credite, rate, dobânzi: nu este cazul
10. Profit brut pe perioada concesionarii terenului (20 ani): **85 400 lei**

II.2.3. Activităţi productive legumicole

Fişa proiectului

Draft nr. 3

A1. Ideea

11. Data: 01.04.2016
12. Context: Comuna Cudalbi
13. Denumire provizorie: Amenajarea Legumicolă
14. Data începerii proiectului: 01.01.2017
15. Director proiect: Delegatul adjudecantului

A2. Descrierea procesului, elemente tehnologice, particularităţi

Cultura legumelor a constituit una dintre primele activităţi practice ale omului. Însă, o dată cu apariţia societăţii, s-au dezvoltat continuu cunoştinţele şi metodele de cultivare a plantelor legumicole, acest ritm devenind deosebit de rapid în epoca modernă, ceea ce a dus la consolidarea legumiculturii ca o ştiinţă de sine stătătoare, desprinzându-se astfel de fitotehnie, din care făcea parte.

Legumicultura poate fi definită ca: ştiinţa care se ocupă cu studierea plantelor legumicole sub aspectul particularităţilor biologice, al relaţiilor bio- şi ecosistemice ale acestora pe baza cărora se stabilesc cele mai adecvate tehnologii de cultură în scopul obţinerii unor producţii ridicate din punct de vedere cantitativ şi calitativ, eşalonate în tot timpul anului, în condiţii de eficienţă economică ridicată.

Legumicultura are două părţi distincte:

- partea generală, care tratează importanţa alimentară şi economică, bazele biologice ale legumiculturii, ecologia plantelor legumicole, înmulţirea acestora, construcţii specifice pentru legumicultură, bazele tehnologice de cultură a plantelor legumicole, producerea seminţelor etc.
- partea specială, care se referă la tehnologia de cultură a fiecărei specii legumicole în câmp, adăposturi din mase plastice, sere şi răsadniţe.

Importanţa şi locul legumiculturii în cadrul producţiei agricole

Datorită valorii alimentare ridicate, legumele însoţesc din ce în ce mai mult în hrana omului alte produse ca: pâinea, carnea, brânzeturile etc., contribuind la o mai bună asimilare a acestora. Valoarea şi importanţa consumului de legume se apreciază nu numai strict din punct de vedere nutritiv şi mai cu seamă după efectul favorabil asupra organismului uman.

Din analiza compoziţiei chimice a legumelor rezultă că ele conţin aproximativ 78-93% apă şi 7-22 % s.u. Conţinutul cel mai ridicat în s.u. îl au legumele din grupa cepei (de la 13,5 % - praz la 38% -usturoi) iar cel mai scăzut (4,8 -5%) castraveţii, salata, marula etc. Referitor la hidraţii de carbon, cantităţi mai mari conţin legumele din grupa cepei şi cele pentru rădăcini tuberizate (usturoiul, ceapa, morcovul, sfecla roşie, hreanul etc.).

Proteinele conţinute de legume aduc în hrana omului cca. 5-10 % din totalul necesar. Se remarcă printr-un conţinut mai ridicat de proteine, între 2% şi 8%, ciupercile, usturoiul, fasolea, mazărea, bobul, conopida, spanacul etc.

Lipidele se găsesc în cantităţi reduse în legume (0,1-0,9%), fiind în cantităţi mai mari în seminţele de dovleac, pepeni etc.

Acizii organici îmbunătăţesc gustul legumelor şi ajută la o mai bună digestie a hranei. Conţinutul în acizi organici este mai ridicat în frunzele de: revent, măcriş, ştevie, spanac, lobodă etc. Vitaminele împreună cu sărurile minerale, conferă marea valoare alimentară a legumelor, fiind substanţele absolut necesare pentru buna desfăşurare a proceselor metabolice din organism.

Vitamina C în cantităţi mari se depozitează în părţile comestibile la ardei, pătrunjel pentru frunze, mărar, spanac, conopidă, varză de Bruxelles, gulie etc

Vitamina A (vitamina antinfecţioasă, cu provitaminele sale carotenele) se găseşte în cantităţi mari în morcov, pătrunjel, dovleac, varză creaţă, varză roşie, ardei, spanac etc.(până la cca 9-10 mg la 100 g s.p.).

Vitaminele din complexul B (thiamina, riboflavina, acidul pantotenic) joacă rol important în procesul biologic de creştere a organismului uman.

Alte vitamine care se găsesc în legume sunt: E, K, P, PP, D, cu rol important în prevenirea unor boli şi în echilibrarea metabolismului organismului uman.

Substanţele minerale. Este deosebit de important faptul că în produsele legumicole predomină elementele bazice (K, Na, Mg, Fe) şi nu cele acide (Cl, P, S), explicându-se astfel efectul alcalinizant al celor mai multe produse legumicole, care duce la neutralizarea acidităţii determinată

de consumul susţinut de alimente bogate în proteine (carne, ouă, pâine etc.). Necesarul zilnic de elemente minerale al unei persoane adulte este următorul: 2,l6 g K, 1,04 g Ca, 0,43 g Mg, 0,06 g P, 12 mg Na.

Unele legume conţin uleiuri eterice, care se găsesc sub forma unor compuşi cu sulf şi care se mai numesc şi „fitoncide”. Astfel de substanţe se găsesc în hrean, ceapă, usturoi, ridichi etc., având efect bactericid. Sunt şi legume care conţin substanţe antibiotice. Asemenea substanţe se găsesc în varză, ceapă, usturoi etc.

Pentru asigurarea organismului uman cu vitaminele, sărurile minerale, precum şi cu celelalte componente importante ale produselor legumicole, un om adult trebuie să consume anual aproximativ 200 kg legume.

Prin ponderea pe care legumele o ocupă în alimentaţia omului, consumul acestora constituie un indicator al nivelului de trai. Ca urmare importanţa social economică a legumiculturii poate fi sintetizată în următoarele:

- legumicultura reprezintă una din cele mai intensive forme de folosire a terenului;
- comparativ cu alte culturi, legumicultura asigură o mai bună valorificare a terenului agricol prin efectuarea pe suprafeţe mari a culturilor asociate şi în special a celor succesive;
- în legumicultură producţiile ce se obţin sunt mult mai mari în comparaţie cu alte culturi;
- asigură condiţii pentru utilizarea permanentă a forţei de muncă, înlăturându-se prin aceasta caracterul sezonier al muncii;
- legumicultura asigură condiţii pentru obţinerea unor profituri mari şi eşalonate în tot timpul anului;

Sisteme şi metode de cultură

Plantele legumicole prin specificul biologiei şi tehnologiei se cultivă în diferite sisteme şi metode de cultură, ceea ce asigură aprovizionarea cu produse în tot timpul anului. Sistemele si metodele de cultură sunt cuprinse în tehnologii unitare pe specii sau grupe de specii, pe această cale realizându-se eşalonarea producţiei şi industriei prelucrătoare în tot timpul anului.

Sistemul de cultură în teren descoperit se practică la toate speciile de legume, în perioada martie-octombrie, cu recoltarea produselor în perioada aprilie-noiembrie. În funcţie de durata perioadei de vegetaţie, epoca de semănat sau plantat, începutul şi sfârşitul recoltării, condiţiile climatice, se deosebesc următoarele metode de cultură:

- timpurie sau de primăvară-vară, în perioada martie-iulie la rădăcinoase, bulboase, verdeţuri, vătzoase, solano fructoase, păstăioase;
- semitimpurie sau de vară, în perioada mai-august la solanacee, varză;
- târzie sau de toamnă, în perioada iunie-octombrie, la varză, tomate, vinete, fasole, verdeţuri.

Sistemul de cultură protejată se practică la unele specii de legume în perioada martie-iunie şi septembrie-octombrie, folosind materiale de protejare, tipuri de construcţii şi posibilităţi de încălzire. Protejarea permite crearea de microclimat favorabil în scopul grăbirii înfloritului şi fructificării, deci a protejării recoltei, mai ales în condiţii de temperatură scăzută în exterior. In cadrul acestui sistem se practică următoarele metode:

- protejarea terenului (mulcirea) sau acoperirea lui cu material plastic cu scopul asigurării unui regim de temperatură şi umiditate favorabil grăbirii formării organului comestibil (castravete, dovlecel, salata, ardei gras, sparanghel);
- protejarea plantelor cu perdele (culise) din plante agricole în vegetaţie (porumb, secară etc), din deşeuri agroforestriere (tulpini de floarea soarelui, coarde de viţă,ramuri etc) sau din panouri de material plastic la pepene şi solano fructoase;
- protejarea plantelor cu adăposturi joase confecţionate din material plastic la culturile de castraveti, verdeţuri, varză, solano-fructoase;
- protejarea plantelor cu adăposturi înalte (sere sau solarii confecţionate din lemn, metal acoperite cu material plastic) la aceleaşi culturi de mai sus.

Sistemul de cultură forţată se practică în construcţii speciale (sere) din metal, sticlă, cu încălzire în tot timpul sezonului rece pentru culturi de legume solano fructoase, castravete, fasole, verdeţuri.Metodele de cultură diferă în funcţie de tipul serei:

- sere tip bloc industrial din sticlă încălzite tehnic;
- sere individuale, din plastic, încălzite tehnic;
- sere bloc şi individuale încălzite de la soare.

Alegerea şi organizarea terenului

Alegerea terenului destinat culturii legumelor se face în funcţie de plantele cultivate, modul şi sistemul de cultură. Se aleg de regulă terenurile plane sau cu pante foarte mici, orientate spre sud-est sau sud-vest, adăpostite de vânturi şi curenţi reci, în apropierea unei surse corespunzătoare de apă pentru irigaţii şi cât mai apropiate de căi de comunicaţie modernizate.

Se evită terenurile umede sau pe care bălteşte apa, precum şi cele infectate de boli şi infestate de buruieni şi dăunători.

Organizarea teritoriului pe care se amplasează culturile legumicole urmăreşte în principal concentrarea şi comasarea suprafeţelor, precum şi specializarea producţiei, în funcţie de destinaţia produselor obţinute.

Organizarea terenului se face conform unui proiect care cuprinde un complex de lucrări ce se referă la repartizarea terenului pe sole (parcele), trasarea drumurilor şi executarea amenajărilor sistemului de irigare.

Asolamentul legumicol presupune folosirea intensivă şi raţională a terenului prin organizarea terenului în sole, repartizarea culturilor în timp şi spaţiu, împreună cu un sistem raţional de lucrări ale solului, de aplicare a îngrăşămintelor, de combatere a buruienilor, bolilor şi dăunătorilor.

Culturile succesive reprezintă sistemul prin care pe aceeaşi suprafaţă de teren se cultivă una după alta două sau mai multe culturi într-un singur an.In cadrul acestui gen de cultură există o cultură de bază sau principală şi una sau două culturi secundare.

Cultura de bază ocupă terenul o perioadă de timp mai îndelungată, fiind şi cea de la care se realizează volumul de producţie cel mai însemnat, preponderentă din punct de vedere economic.Cultura secundară poate fi anterioară sau următoare şi ocupă terenul fie înaintea culturii de bază, fie după aceasta.

Exemplu : Cultura de bază: tomate timpurii, de vară, de toamnă , culturi succesive : salată, spanac; sau cartofi timpurii- cultura de bază şi varza de toamnă – cultura succesivă.

Culturile asociate sau intercalate reprezintă sistemul în care pe aceeaşi suprafaţă şi în acelaşi timp se cultivă două sau mai multe specii. In cadrul acestui sistem se deosebeşte o cultură principală, cea care prezintă importanţă economică mai mare şi una secundară. Asocierea culturilor se face de obicei prin dispunerea alternativă a rândurilor sau benzilor culturii principale cu acelea ale culturii secundare. Exemple de culturi asociate în câmp :

I. **culturi secundare**: salată, gulii timpurii, fasole oloagă; culturi de bază : castraveţi, pepeni.

II. **culturi secundare**: ridichi de lună sau de vară, morcov, pătrunjel; culturi de bază: ardei, varză, tomate

Pregătirea terenului

Legumele fiind plante foarte pretenţioase faţă de apă şi substanţele fertilizante, sunt cu atât mai exigente faţă de lucrările solului, care urmăresc reţinerea apei, aerisirea solului şi mobilizarea rezervelor de substanţe fertilizante.Ca şi la culturile agricole, lucrările solului la legume se grupează în lucrări de bază şi de pregătire înainte de semănat şi plantat. Specific pentru culturile legumicole este faptul că lucrările de pregătire a terenului se execută primăvara, vara şi toamna, în funcţie de epoca de semănat şi plantat, ţinând seama de sistemul şi metoda de cultură, tipul de sol şi starea vremii. Lucrările se aplică diferenţiat pentru culturile în ogor propriu, pentru culturile succesive, pentru culturile din sere.

Tehnologia modernă implică următoarele lucrări de pregătire a terenului, valabile pentru toate sistemele de cultură dar aplicate diferit de la cultură la cultură:

- îndepărtarea materialelor de susţinere a plantelor (araci, spalier);
- înlăturarea resturilor vegetale (vreji);
- afânarea terenului;
- nivelarea;
- udarea de aprovizionare;
- fertilizarea de bază;
- arătura de toamnă;
- pregătirea patului germinativ în vederea semănatului sau plantatului;
- modelarea terenului prin realizarea unor straturi înălţate (biloane, brazde înalte) pe care se execută semănatul sau plantatul legumelor şi a rigolelor de dirijare a apei pentru irigat;
- erbicidarea totală înainte de înfiinţarea culturilor.

Epoci si metode de semănat şi plantat

Epoca de semănat şi plantat este condiţionată de pretenţiile fiecărei specii faţă de temperatură, de condiţiile climatice ale zonei de cultură, de modul de eşalonare a producţiei în cursul anului.

Unele specii de legume rezistente la temperaturi scăzute , pentru a folosi cât mai bine umezeala acumulată în sol se seamănă primăvara cât mai devreme „în mustul zăpezii” (mazărea, morcovul, ceapa, spanacul). Alte legume ca : fasolea, castraveţii, pepenii, pretenţioase la căldură , se seamănă primăvara târziu, după ce pericolul brumelor târzii de primăvară a trecut.

Pentru satisfacerea nevoilor de consum dar şi pentru aprovizionarea ritmică a fabricilor de conserve cu materie primă, semănatul şi plantatul la unele culturi se face eşalonat, în mai multe epoci (salata, ceapa, tomatele, varza, morcovul etc).

Adâncimea de semănat şi plantat influenţează răsărirea uniformă a plantelor şi prinderea răsadului. Adâncimea de semănat se stabileşte în funcţie de felul şi mărimea seminţei, natura şi însuşirile solului şi epoca de semănat. Astfel, cu cât sămânţa este mai mică cu atât adâncimea de semănat este mai redusă (salata, morcov, pătrunjel). Pe solurile uşoare şi cele uscate semănatul se face mai adânc decât pe solurile grele şi umede.

Pentru răsaduri, adâncimea potrivită la majoritatea legumelor este până la primele frunze (tomate, varză) sau până la rozeta de frunze (salata, ţelina).Răsadul de tomate, castraveţi,gulie se poate planta la o adâncime mai mare decât aceea la care au stat în sere sau răsadniţe, pentru a favoriza apariţia de rădăcini adventive.

Metode de semănat şi plantat

La stabilirea metodelor de semănat şi plantat se ţine seama de asigurarea densităţii optime de plante la unitatea de suprafaţă cât şi de spaţiul necesar efectuării lucrărilor de întreţinere şi recoltare.

Corespunzător cerinţelor plantelor se folosesc mai multe metode de semănat şi plantat:

- semănatul prin împrăştiere (se practică numai pe suprafeţe mici);
- semănatul şi plantatul în rânduri (echidistante, duble sau în benzi);
- semănatul în cuiburi (pepene, dovlecei, castraveţi).

Întreţinerea solului şi îngrijirea culturilor

În cursul perioadei de vegetaţie, solul necesită lucrări de întreţinere, iar culturile de legume numeroase îngrijiri pentru menţinerea la nivel optim a tuturor factorilor care condiţionează producţia.

Lucrările de întreţinere a solului şi îngrijire a culturilor urmăresc îmbunătăţirea condiţiilor de temperatură, lumină, apă, hrană, menţinerea densităţii optime şi sănătăţii plantelor, a echilibrului între aparatul vegetativ şi germinativ între partea aeriană şi sistemul radicular. Unele lucrări sunt comune tuturor culturilor de legume, altele se aplică numai anumitor culturi prezentând anumite particularităţi.

Lucrări cu caracter general se aplică solului şi plantelor.

Lucrările de îngrijire aplicate solului sunt:

- distrugerea crustei,
- afânarea solului (praşile),
- combaterea buruienilor (praşile mecanice, erbicidare),
- fertilizarea (locală, fazială, foliară)
- irigarea,
- prevenirea si combaterea bolilor şi dăunătorilor
- completarea golurilor (la culturile înfiinţate prin răsad).

Lucrări cu caracter special

În această categorie se includ lucrări care au un caracter limitat, fiind specifice numai pentru anumite culturi. Ele au drept scop susţinerea plantelor, pătrunderea radiaţiei solare la formaţiunile de fructificare, conducerea, dirijarea plantelor în vederea unei bune înfloriri şi fructificări pe tulpina principală şi ramificaţiile laterale. Aceste lucrări sunt:

- susţinerea plantelor în poziţie verticală cu ajutorul aracilor sau spalierului;
- palisatul (conducerea plantei pe spalier),
- arăcitul (tutoratul) ,conducerea plantei pe arac,
- operaţiile în verde :

a. copilitul: înlăturarea lăstarilor de la subţioara frunzelor. Se aplică la tomate cu scopul de a grăbi coacerea şi a dirija planta la un anumit număr de inflorescenţe;

b. cârnitul: înlăturarea vârfului tulpinii principale cu scopul grăbirii coacerii fructelor. Se aplică la tomate, ardei, vinete după ce plantele au format un anumit număr de inflorescenţe;

c. ciupitul: constă în înlăturarea vârfului vegetativ al tulpinii principale şi a lăstarilor când plantele au format 4-5 frunze cu scopul de a grăbi dezvoltarea ramificaţiilor superioare pe care se formează cele mai multe fructe. Se aplică la castraveţi şi pepeni;

- răritul plantelor se aplică anumitor culturi de legume semănate direct în câmp (morcov, pătrunjel, salată, ceapă) cu scopul asigurării unei densităţi optime;
- copcitul se aplică la ţelină şi hrean şi constă în înlăturarea rădăcinilor laterale;
- înălbirea (etiolarea) se aplică la sparanghel şi ţelină prin legarea frunzelor şi muşuroire cu pământ ;
- defolierea constă în înlăturarea frunzelor îmbătrânite şi bolnave de la baza tulpinii la culturile de tomate, vinete, castraveţi din seră;

- protejarea împotriva îngheţurilor şi brumelor se aplică frecvent primăvara şi uneori toamna la culturile sensibile la frig. Se folosesc în acest scop se folosesc perdelele de fum sau irigarea de protecţie prin aspersiune;
- controlul şi dirijarea microclimatului din sere prin înregistrarea evoluţiei factorilor de mediu (temperatură, umiditate, radiaţie solară etc);
- mulcirea constă în acoperirea temporară a solului cu diferite materiale (carton, hârtie, talaş, paie, frunze, gunoi bine descompus, folie de polietilenă, policlorură de vinil transparentă, fumurie sau neagră, polistiren expandat) pentru îmbunătăţirea condiţiilor de microclimat din sol şi a însuşirilor fizico-chimice ale solului. Se pretează la aplicarea mulcitului pepenii, castraveţii, dovleceii, ardeii, salata, sparanghelul ş.a.

Recoltarea şi condiţionarea legumelor

În legumicultură, recoltarea şi condiţionarea produselor prezintă o serie de particularităţi care se referă la stabilirea momentului optim pentru recoltare în funcţie de destinaţia produselor şi perioada din zi când se face recoltarea; modul de recoltare (manual sau mecanic); manipularea legumelor; sortarea; calibrarea şi ambalarea produselor în condiţii optime.

Recoltarea legumelor

Calităţile gustative ale legumelor destinate consumului în stare proaspătă, calităţile tehnologice ale celor utilizate în industrie şi transportul în bune condiţii depind în cea mai mare măsură de determinarea corectă a perioadei de recoltare. In acest sens, momentul optim de recoltare reprezintă faza de dezvoltare a legumelor la care acestea ajung la un anumit grad de acumulare a substanţelor utile unui scop anume.

Din acest punct de vedere se deosebesc : maturitatea fiziologică şi maturitatea de consum. În funcţie de aceste elemente, legumele se grupează după cum urmează :

- grupa I – legumele care se recoltează la maturitatea fiziologică : tomatele, pepenele galben şi verde, ardeiul gogoşar;
- grupa II – legumele care se recoltează la maturitatea de consum :ardeiul gras şi iute, vinetele, castravetele, dovlecelul, fasolea păstăi, mazărea;
- grupa III – legumele care se recoltează la formarea deplină a organului comestibil ca: salata, varza, conopida, gulia, ceapa, usturoiul şi toate rădăcinoasele.

Legumele din grupa I şi II-a se recoltează eşalonat, la intervale mici, pentru a prinde momentul optim. Aceste legume au un grad ridicat de perisabilitate şi implică o manipulare atentă şi cât mai rapidă.

Epoca de recoltare şi intervalele dintre recoltări diferă mult de la o specie la alta în funcţie de destinaţia producţiei (consum curent, conserve, export). Astfel, tomatele pentru export şi castraveţii Cornichon se recoltează în fiecare zi. Vinetele se recoltează la 3-4 zile, ardeii la 5-6 zile iar fasolea şi mazărea la 2-3 zile. Rădăcinoasele şi bulboasele destinate consumului în timpul iernii se recoltează o singură dată, toamna.

Modul de recoltare diferă în funcţie de specie. Astfel, fructele de tomate se prind în palmă şi se răsucesc, rupându-se fără codiţă, la vinete, fructul se taie cu foarfeca cu un peduncul de 2-3 cm, fasolea se culege de pe tufă de jos în sus, rupând păstăile cu codiţă; căpăţâna de varză se taie cu cuţite speciale împreună cu câteva frunze de protecţie.

Utilaje folosite

Recoltarea se face mecanizat la fasolea verde, mazăre păstăi, ceapa uscată, tomate pentru industrializare. Se folosesc combine pentru recoltarea salatei şi verzei; unele legume se recoltează semimecanizat, adică se dislocă cu ajutorul unor dispozitive (dislocator) şi apoi se adună manual (rădăcinoase).

Condiţionarea legumelor

Prin condiţionare se înţelege totalitatea operaţiunilor prin care produsele recoltate sunt aduse în starea cerută de condiţiile de calitate prevăzute în standarde, în funcţie de destinaţia lor(consum în stare proaspătă, export, păstrare, industrializare).Unele operații sunt obligatorii pentru toate legumele (sortarea, calibrarea) altele numai pentru o parte din ele.

Condiţionarea se execută fie la locul de producţie, fie în centre organizate si dotate ci maşini speciale.

Sortarea este operația de separare pe calităţi a produselor după gradul de vătămare, de maturare, defecte de formă, culoare etc. Lucrarea se face manual sau cu ajutorul benzilor de sortare.

Calibrarea constă în clasarea produselor pe grupe de mărimi în funcţie de diametru, lungime şi greutate. Operaţiunea se execută cu ajutorul şabloanelor şi calibratoarelor sau mecanizat cu ajutorul unor dispozitive sau maşini de calibrat.

Ambalarea legumelor se face in lăzi,de diferite mărimi, saci, coşuri, cofraje, coşulețe, suporturi etc. Tipul de ambalaj se stabileşte în funcţie de produs şi destinaţia acestuia. La legume se practică

sistemul de preambalare în folii sau pungi de diferite dimensiuni, coşuleţe, saci din plasă de textile, tipuri de ambalaje specifice unui comerţ civilizat.

A3. Descrierea proiectului de investiţie

Fondurile iniţiale necesare pentru o amenajare agricolă, în conformitate cu cerinţele pieţei, se ridică la 35.000 - 40.000 de euro.

Capacitate: recomandabil este să atingem o capacitate de producţie de 42 tone legume pe an pentru a ne situa peste pragul de rentabilitate.

Veniturile estimate ar fi de: 42 tone legume x 2600 lei/tonă/an= **109 200 lei**

Structura cheltuielilor ar fi următoarea:

- cheltuieli cu fondul de salarii: 3**5 000 lei /an**
- cheltuieli cu întreţinerea, apa, energia electrică, energia termică: **18 000 lei /an**
- cheltuieli cu materia primă, utilaje şi substanţe de tratare : **25 000 lei /an**
- cheltuieli cu servicii prestate de terți:**15 000 lei /an**
- Cheltuieli cu redevența: **11000 lei/an**

  total: 95 046 lei /an

La finele exerciţiului financiar se observă un profit brut de **14 154 lei /an.**

A4. Graficul GANTT

Se obţine prin dezvoltarea schemei lanţ a unui proiect: grup ţintă, temă, solicitant, obiectiv general, obiective specifice, activitate .

Data estimată de începere a activităţilor de realizare a proiectului propus: **01.01.2017**

Data estimată a terminării activităţilor de realizare a proiectului propus: **30.06.2017**

Data estimată a începerii activităţii la capacitatea maximă: **01.01.2018**

Nr. Crt.	Activitatea prevăzută	Durata de realizare	ian	feb	mar	apr	mai	iun
19.	Înfiinţare firmă	1 lună	**X**					
20.	Elaborare proiect	15 zile		**X**				
21.	Obţinere autorizaţii	1 lună		**X**	**X**			
22.	Angajare personal	15 zile		X				
23.	Împrejmuire imobil	15 zile		**X**				
24.	Pregătire teren	20 zile			**X**			
25.	Amenajare legumicolă (însămânțare)	35 zile			X	**X**		
26.	Lucrări legumicole specifice	50 zile				**X**	**X**	
27.	Amenajarea spaţiului de depozitare	45 zile					**X**	**X**

A5. Piaţa

Piaţa este limitată la nivelul judeţului Galaţi. Altfel se vor adăuga costuri suplimentare de transport. Aria de deschidere a pieţei este limitată şi în funcţie de diversificarea serviciilor oferite de diverşi producători, în conformitate cu creşterea cerinţelor clienţilor.

A6. Previziuni financiare:

Estimăm următoarea structură:

11. Necesarul de finanţare: **150 000 lei**
12. Venitul anul previzionat: **109 200 lei**
13. Cheltuieli anuale previzionate: **95 046 lei**
14. Credite, rate, dobânzi: **7 500 lei**
15. Profit brut pe perioada concesionarii spaţiului (20 ani): **133 080 lei**

CAPITOLUL III. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ŞI SOCIAL

Iniţiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potenţialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local al Comunei Cudalbi, cât şi al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorităţii locale, identificăm trei componente majore care justifică iniţierea procedurii de concesionare a terenului şi anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar şi aspectele de ordin social.

III.1. Beneficii din venituri indirecte

Din punct de vedere economic şi social, realizarea obiectivului va conduce la obţinerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în:

venituri ale comunităţii locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;

venituri din impozitele pe salarii;

crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus cât şi locuri de muncă permanente, după finalizarea construcţiei;

În acelaşi timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei şi implicit a municipiului precum şi atragerea capitalului privat în acţiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităţii locale precum şi ridicarea gradului de civilizaţie şi confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

III.2. Atragerea de venituri suplimentare la bugetul local

Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenţei rezultată din procedura de licitaţie, sume încasate prin eliberarea Autorizaţiei de Construire, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcţiei.

Estimăm realizarea următoarelor venituri anuale:

- redevenţa, cca. 11000 lei/an calculată la o valoare minimă a redevenței zonei de 10,63 lei/mp/an;
- impozit pe clădiri, cca. 10.000 lei/an;
- taxa de autorizare, cca. 10.000 lei;

CAPITOLUL IV. SELECTAREA INVESTITIEI CELEI MAI OPORTUNE

In urma analizei celor trei oportunitati s-au obtinut datele

- **Oportunitatea 1 Depozit, centru de distribuţie şi desfacere cereale**

1. Necesarul de finanţare	**810.000 lei**
2. Venitul anul previzionat	**155.000 lei**
3. Cheltuieli anuale previzionate	**105.000 lei**
4. Credite, rate, dobânzi	**40.500 lei**
5. Profit brut pe perioada concesionarii spaţiului (20 ani)	**190.000 lei**

- **Oportunitatea 2 Denumire provizorie Amenajarea Agricolă**

6. Necesarul de finanţare	**30.000 lei**
7. Venitul anul previzionat	**77.316 lei**
8. Cheltuieli anuale previzionate	**73.046 lei**
9. Credite, rate, dobânzi	**0 lei**
10. Profit brut pe perioada concesionarii spaţiului (20 ani)	**85.400 lei**

- **Oportunitatea 3 Amenajarea Legumicolă**

11. Necesarul de finanţare	**150.000 lei**
12. Venitul anul previzionat	**109.200 lei**
13. Cheltuieli anuale previzionate	**95.046 lei**
14. Credite, rate, dobânzi	**7.500 lei**
15. Profit brut pe perioada concesionarii spaţiului (20 ani)	**133.080 lei**

Aceste rezultate coroborate cu analiza CMBU au condus la intocmirea grilei de evaluare a oportunitaţilor si selectarea oportunitatii celei mai favorabile, dupa cum urmeaza:

Rezultate obținute:	· Oportunitatea 1 Depozit, centru de distribuție și desfacere cereale	· Oportunitatea 2 Denumire provizorie Amenajarea Agricolă	· Oportunitatea 3 Amenajarea Legumicolă
1. Necesarul de finanţare	810.000 lei	30.000 lei	150.000 lei
2. Venitul anul previzionat	155.000 lei	77.316 lei	109.200 lei
3. Cheltuieli anuale previzionate	105.000 lei	73.046 lei	95.046 lei
4. Credite, rate, dobânzi	40.500 lei	0 lei	7.500 lei
5. Profit brut pe perioada închirierii spaţiului (20 ani)	190.000 lei	85.400 lei	133.080 lei
Conform analizei CMBU criteriile specifica sunt atinse dupa cum urmeaza:			
Permisivitate legala	Da	Da	Da
Posibilitate fizica	Da	Da	Da
Fezabilitate financiara	Buna	Rezonabila	Buna
Productivitate maxima	Da	Nu	Nu

Având în vedere rezultatele obţinute prin studiul oportunitatilor alternative, informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării rezulta selctarea oportunitatii:

· **Oportunitatea 1 Depozit, centru de distribuție și desfacere cereale**