



# ROMÂNIA

## CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA



Tel.: 0243 230200  
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: [www.cicnet.ro](http://www.cicnet.ro)  
e-mail: [cji@cicnet.ro](mailto:cji@cicnet.ro)



### STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind **concesionarea** prin licitație deschisă a unei suprafețe  
de **2.134,59 ha teren cu destinația agricolă - categoria de folosință**  
**neproductiv** situată în extravilanul comunelor  
**Giurgeni - 255,50 ha,**  
**Gura Ialomiței - 1879,0900 ha**

### OBIECTIVELE STUDIULUI

1. Descrierea bunului ce urmează a fi concesionat,
2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea,
3. Nivelul minim al redevenței.
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesionare.
5. Durata estimativă a concesionării,
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare,
7. Avize .

#### 1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI

Terenurile de orice fel, care aparțin persoanelor fizice și juridice, indiferent de titlurile pe baza cărora sunt deținute, se împart pe destinații conform prevederilor legale. Prin "Detinători de terenuri" se înțeleg titularii dreptului de proprietate, persoane fizice sau juridice, ai altor drepturi reale asupra terenurilor sau cei care, potrivit legii civile, au calitatea de posesor ori deținător precar.

Aceste terenuri propuse a fi valorificate de către autoritatea publică județeană, au fost trecute în domeniul public al județului Ialomița, prin Hotărârea Consiliului Județean nr.156

Terenurile propuse spre concesionare, sunt **terenuri cu destinația agricolă** din **categoria de folosință neproductiv**, această categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare care pot

fi amenajate și folosite pentru producție agricolă doar în urma unor lucrări specifice și cu un efort financiar considerabil.

Potențialul de producție a terenurilor se clasifică, în funcție de sol, relief, clima, apa freatică, pe baza notelor de bonitare naturală pentru teren, în 5 clase de calitate.

În urma studiilor pedologice și bonitare profile sol pentru aceste terenuri executat în baza contractului **nr.8838/12.11.2015**, de către Oficiul Județean Pentru Studii Pedologice și Agrochimice Ialomița, aceste terenuri sunt încadrate majoritatea conform studiului în clasele IV și V de calitate (anexa 5) :

- Clasa IV (21 - 40 puncte) - terenuri cu soluri slab fertile, frecvent scheletice sau cu roca dura, la adâncime mica, cu textura variata (grosiera până la fina), puternic afectate de fenomene de degradare (saraturare, acidifiere, eroziune, alunecări active, exces de umiditate etc.) în condiții climaterice puțin favorabile pentru culturi agricole.
- Clasa V (1 - 20 puncte) - terenuri cu soluri foarte slab fertile, improprie pentru folosința arabila, foarte puternic afectate de fenomene de degradare (eroziune, exces de umiditate etc.).

Caracteristicile solului sunt următoarele :

- Este un sol profund cu volum edafic mijlociu-mare
- Conținutul de săruri solubile crește pe profil de la suprafață spre adâncime.
- Reacția solurilor este slab alcalină, conținutul de humus este mic mijlociu.
- Conținutul de fosfor mobil mic și potasiu mobil este foarte mare.
- Fertilitatea acestor soluri este în funcție de conținutul de săruri pe care îl au.
- Salinizarea, ridică mari probleme plantelor de cultură, reducând substanțial producția agricolă.
- Vegetația acestor soluri este alcătuită în special din ierburi perene, ierburi ce lasă în sol o cantitate mai mare de material organic decât plantele anuale.

Ameliorarea acestor soluri pentru a fi rentabile din punct de vedere agricol este anevoioasă, costisitoare și de durată și nu se poate realiza decât printr-un complex de măsuri speciale :

- **de spălare** (în perioade reci cu norme mari de apă pentru levigarea în adâncime a sărurilor solubile),
- **amendarea cu ghips și fosfogips** (în scopul evitării evoluției spre soloneț, precum și pentru a normaliza compoziția cationică, pentru a îmbunătăți însușirile fizico-chimice și biologice)

- **lucrări de drenaj** (care au scopul de a colecta apa de spălare, bogată în săruri solubile și de a coborî pânza freatică, în așa fel încât franja capilară să nu mai ajungă la suprafața solului)

Concomitent cu aceste măsuri este necesar să se aplice o agrotehnică adecvată, fertilizarea cu îngrășăminte minerale și organice și cultivarea cu plante tolerante la salinitate.

*Deasemenea includerea a peste 75% din aceste terenuri în situl Natura 2000, implică anumite restricții în exploatarea acestor terenuri protejate.*

Având în vedere cele prezentate mai sus, constatăm faptul, ca amenajarea și folosirea acestor terenuri pentru *producția agricolă*, necesită o perioadă mare de timp și un efort financiar pe măsură, iar valorificarea acestor suprafețe de teren în condițiile date se poate face prin concesionarea acestora, fermierilor din zona care au ca **OBIECTIV CREȘTEREA ANIMALELOR**.

Obiectul concesiunii îl reprezintă, **teren cu destinația agricolă - categoria de folosință neproductiv** situate în extravilanul comunelor **Giurgeni, Gura Ialomiței** după cum urmează :

### 1. GIURGENI,

- ✓ Suprafață totală **255,50** ha - Identificată în cartea funciară nr. **20149**
- ✓ Suprafață totală de **255,50** ha, a fost divizată în **2 module** :

Nr Modul	Suprafață (ha)	Încărcătura optimă de animale pe hectar				
		Tauri, vaci și alte bovine de mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni	Bovine între 6 luni și 2 ani	Bovine de mai puțin de 6 luni	Ovine	Caprine
<b>1</b>	<b>127,37</b>	<b>127</b>	<b>204</b>	<b>318</b>	<b>841</b>	<b>841</b>
<b>2</b>	<b>128,13</b>	<b>128</b>	<b>205</b>	<b>320</b>	<b>846</b>	<b>846</b>
<b>TOTAL</b>	<b>255,50</b>	<b>255</b>	<b>409</b>	<b>638</b>	<b>1.687</b>	<b>1.687</b>

### 2. GURA IALOMIȚEI

- Suprafață totală **1879,09** ha - Identificată în cartea funciară nr. **20390**
- Suprafață de **1879,09** ha, a fost divizată în **19 module** după cum urmează:

Nr Modul	Suprafață (ha)	Încărcătura optimă de animale pe hectar				
		Tauri, vaci și alte bovine de mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni	Bovine între 6 luni și 2 ani	Bovine de mai puțin de 6 luni	Ovine	Caprine
1	83,6074	84	134	209	552	552
2	128,3861	128	205	321	847	847
3	126,1928	126	202	315	833	833
4	125,9156	126	201	315	831	831
5	66,0166	66	106	165	436	436
6	82,1301	82	131	205	542	542
7	138,4740	139	222	346	914	914
8	83,4195	83	133	209	551	551
9	96,8637	97	155	242	639	639
10	88,6743	89	142	222	585	585
11	161,5586	162	258	404	1.066	1.066
12	73,3724	73	117	183	484	484
13	54,3200	54	87	136	359	359
14	68,0800	68	109	170	449	449
15	70,7738	71	113	177	467	467
16	78,2827	78	125	196	517	517
17	131,8324	132	211	330	870	870
18	121,7200	122	195	304	803	803
19	99,4700	99	159	249	657	657
<b>TOTAL</b>	<b>1879,0900</b>	<b>1.879</b>	<b>3.007</b>	<b>4.698</b>	<b>12.402</b>	<b>12.402</b>

## 2. MOTIVELE DE ORDIN

### 2.1. Motivația pentru componenta economică:

- administrarea eficientă a domeniului public al județului Ialomița pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul județului ;
- facilitarea dezvoltării zootehniei (ramură economică importantă, într-un județ preponderent agrar), prin intermediul căreia se creează locuri de muncă și venituri pentru locuitorii din zonă

### 2.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesiunii terenului sunt următoarele:

- concesionarul va achita autorității, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită prin contract.

- concesiunea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului ( inclusiv cele de mediu).

### **2.3. Motivația pentru componenta socială:**

- crearea unui climat care sa atragă si investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității.

- ocuparea unei părți din forța de muncă din zonă, fie prin angajarea prin contract de muncă a unor oameni, fie prin utilizarea lor ca zilieri.

### **2.4. Motivația pentru componenta de mediu:**

- concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluării solului si a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;

- utilizarea durabilă a resurselor;

- îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere, evitarea degradării solului.

- posibilitatea cunoașterii încărcăturii cu animale pe ha, atât de către proprietar cât și de autoritatea de mediu.

## **3. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI;**

În anul 2018 Consiliul Județean Ialomița a desfășurat o procedură de licitație deschisă, pentru concesionarea acestor terenuri, la care nivelul minim al valorii redevenței a fost de **200.00 lei/ha/an**, procedură care a avut două etape de licitație și o etapă de negociere directă și la care nu au fost depuse nicio ofertă.

Având în vedere cele prezentate precum și caracteristica activităților ce se vor desfășura pe aceste terenuri , respectiv activitatea de **creștere a animalelor** – precum și categoria de folosință a terenurilor concesionate, categorie care nu beneficiază de subvenții de la stat, decât dacă sunt amenajate, în concordanță cu nivelul mediu al redevenței încasate de Consiliul Județean Ialomița pe acesta categorie de teren în anii precedenți propunem ca nivelul minim al valorii redevenței de la care pornește licitația publică sa fie de **120.00 lei/ha/an**, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul județului, dar in același timp se va avea în vedere si încurajarea investitorilor.

#### 4. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

4.1. Potrivit prevederilor Legii nr.215/2001 - a administrației publice locale cu modificările și completările ulterioare, modalitate precum și Ordonanței de Urgență nr.54/2006 - privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică acordarea contractului este concesiune prin **LICITAȚIE PUBLICĂ**.

4.2. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

a) **transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune ;

b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune ;

c) **proporționalitatea** - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) **libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

4.3. Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 54/2006 - privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică , caietului de sarcini și a documentației de atribuire, aprobată prin hotărâre a Consiliului Județean Ialomița.

#### 5. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIONĂRII.

5.1. Durata concesionării este de **6 ani** de la data semnării contractului de concesiune.

5.3. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială la solicitarea concesionarului cu minim 6 luni înainte de expirarea contractului de concesiune, prin Hotărâre a Consiliului Județean Ialomița.

5.4. Contractul de concesiune poate înceta, în cazul în care interesul național, județean sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, fără plata vreunei despăgubiri din partea concedentului.

5.5. Cesiunea contractului de concesiune sau subconcesionarea lui sunt interzise.

## **6. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE**

6.1. După aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini prin Hotărâre a Consiliului Județean Ialomița se va proceda la publicarea anunțului publicitar.

6.2. Procedura de concesionare se va realiza în **20 (douăzeci) zile** de la data publicării anunțului de licitație.

6.3. Licitația va avea loc în termen de **3 zile lucrătoare** de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor la sediul Consiliului Județean Ialomița.

6.4. Ofertantul a cărei ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de **3 zile lucrătoare** de la data emiterii comunicărilor.

6.5. Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de **20 zile** de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, eventualele contestații fiind rezolvate anterior.

## **7. AVIZE**

Valorificarea acestor terenuri neproductive prin pășunatul în limita a **1UVM/ha** este activitatea recomandată pentru acest tip de terenuri de către custodele sit-ului „Natura 2000”. Anexăm prezentului adresele nr.9065/12/10/2016 și 9697/09/11/2016.

Precizăm faptul că persoanele fizice și juridice care vor avea calitatea de concesionar, vor avea interdicția expresă impusă de custodele ariei naturale protejate de a efectua lucrări de arături sau de a practica metode de ameliorare a calității solului.

Menționăm faptul că, Consiliul Județean Ialomița a primit „*Aviz favorabil*” din partea Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale pentru concesionarea acestor suprafețe.

Suprafețele de teren propuse spre concesionare de pe raza comunelor Gura Ialomiței și Giurgeni, au fost introduce în situl European „Natura 2000” prin H.G., nr.971/2011, când au fost constituite siturile

„Natura 2000 ” prin H.G., nr.971/2011, când au fost constituite siturile ROSCI 0389, sărăturile de la Gura Ialomiței și Mihai Bravu și ROSPA 0111, Bertești de Sus – Gura Ialomiței.

Începând din luna mai 2016, custode al acestor arii naturale protejate, a fost desemnată Societatea Ornitologică Română

Prin adresa nr.11305/08/11/2016 , Societatea Ornitologică Română, în calitate de custode al habitatelor din situl Natura 2000, ROSCI0389-Sărăturile de la Gura Ialomiței - Mihai Bravu și ROSPA0111 Bertești de Sus - Gura Ialomiței, ne precizează că pentru a asigura condițiile optime pentru speciile și habitatele pentru care a fost declarat situl, **pășunatul este permis** dacă numărul total de animale nu depășește **1UVM/ha**, fiind interzis:

- micșorarea acestor suprafețe de teren prin arături sau metode de ameliorare

- schimbarea categoriei de teren fără acordul scris al custodelui
- introducerea de noi specii de plante și animale
- depozitarea de deșuri
- construirea de clădiri fără acordul custodelui

Coeficientul de conversie a animalelor erbivore în UVM este reglementat de Ordinul 544/21/06/2013 – privind metodologia de calcul al încărcării optime de animale pe hectar de pajiște emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Coeficienții de conversie a animalelor erbivore în UVM

Categoria de animale	Coeficientul de conversie	Capete/UVM
Tauri, vaci și alte bovine de mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni	1,0	1,0
Bovine între 6 luni și 2 ani	0,6	1,6
Bovine de mai puțin de 6 luni	0,4	2,5
Ovine	0,15	6,6
Caprine	0,15	6,6

Considerăm că scopul pentru care sunt concesionate aceste terenuri și anume acela de **creștere a animalelor**, nu este de natura de a afecta factorii de mediu, iar pe toată perioada de concesiune, concesionarul va lua toate măsurile de protejare a mediului într-o strânsă legătură cu Agenția de Protecție a Mediului Ialomița, care va monitoriza aceste terenuri.

Orice informație adusă la cunoștința Consiliului Județean Ialomița pe această temă de către Agenția de Protecție a Mediului Ialomița, va fi transmisă și concesionarului.

DIRECTOR EXECUTIV

Gheorghe Proca