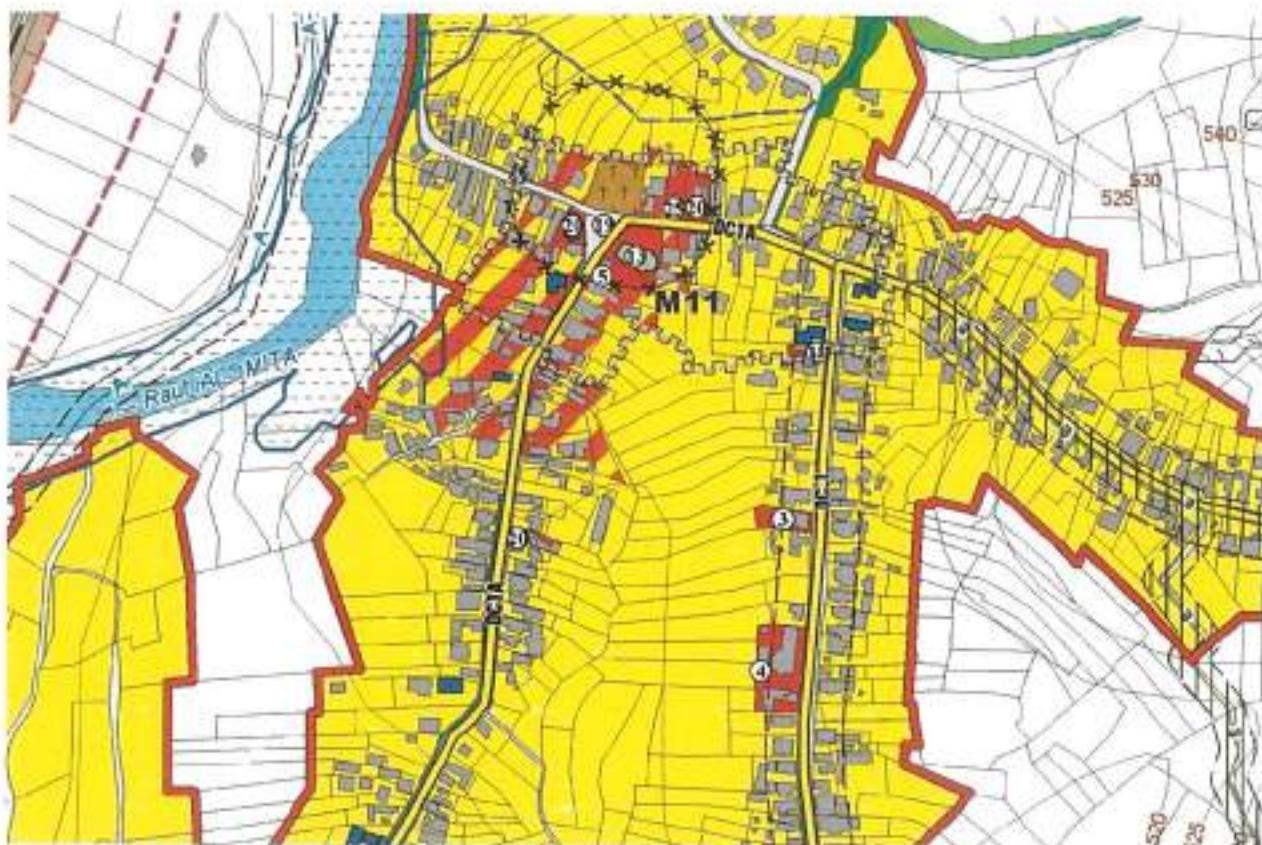


COMUNA BUCIUMENI
JUDETUL DÂMBOVITA
P.U.G. – PLAN URBANISTIC
GENERAL



MEMORIU GENERAL – Revizia 1

Beneficiar : COMUNA BUCIUMENI prin CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BUCIUMENI

Proiectant : S.C. PROIECT HABITAT S.R.L. PUCIOASA



CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA	
VIZAT DE LA REVIZIA 1	
Anul la revizie înainte de 2020	
Perioada de validitate: 2020-2025	
1	29.05.2020
Arhitect: [Signature]	

ACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA BUCIUMENI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL: S.C. „PROJECT HABITAT” S.R.L. Pucioasa

Manager proiect: arh. Mircea NIȚESCU



Proiectant de specialitate:

- urbanism: arh. Mircea NIȚESCU

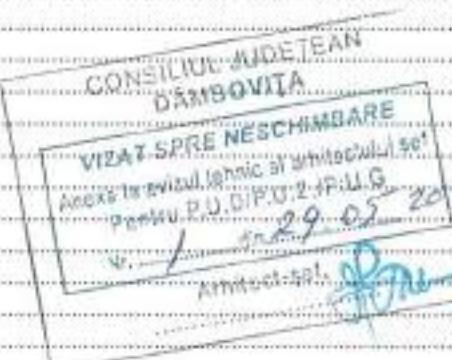


Verificat: arh. urb. Dan NIȚESCU



CUPRINS

1. INTRODUCERE	3
1.1. Date generale de recunoaștere a documentației	3
1.2. Obiectul Planului Urbanistic General	3
1.2.1. Motivația promovării proiectului	3
1.2.2. Obiectivul general al studiului	4
1.2.3. Metodologia folosită	4
1.2.4. Scopul și necesitatea actualizării PUG	4
1.2.5. Obiectivele principale urmărite prin actualizarea P.U.G.	5
1.3. Cadrul legal de elaborare și surse documentare	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII LOCALITĂȚII	8
2.1. Evoluție, scurtă monografie	8
2.1.1. Evoluția istorică	8
2.1.2. Evoluția urbanistică	10
2.1.3. Monumentele istorice existente pe teritoriul comunei Buciumeni	13
2.1.4. Evoluția urbană în context economic și social	14
2.2. Elemente ale cadrului natural	15
2.2.1. Morfologia teritoriului localității	15
2.2.2. Hidrografia și hidrogeologia	18
2.2.3. Condiții geologice, pedologice și resursele subsolului	19
2.2.4. Vegetația și fauna	22
2.2.5. Condiții climatice	23
2.2.6. Condiții geotehnice și hidrogeologice	23
2.3. Relații în teritoriu	24
2.3.1. Relații în cadrul teritoriului administrativ	24
2.3.2. Relații în sistemul de localități	25
2.4. Activități economice	25
2.4.1. Spațiul rural	25
2.4.2. Scurt istoric ocupațional. Economia și ocupările locuitorilor	26
2.4.3. Stadiul și contextul actual al dezvoltării activităților economice	28
2.4.4. Agricultura	30
2.4.5. Industria	30
2.4.6. Comerț și prestări de servicii	30
2.4.7. Alte activități cu caracter economic	31
2.5. Dotări social-culturale	31
2.5.1. Educația și învățământul școlar și preșcolar	31
2.5.2. Sănătate publică și asistență socială	32
2.5.3. Cultură, sport, turism, loisir	32
2.6. Populația și forța de muncă	32
2.6.1. Dinamica evoluției demografice	32
2.6.2. Migrația populației	33
2.6.3. Căsătorii-nupțialitate	33
2.6.4. Evoluția forței de muncă	35
2.6.5. Șomajul	36
2.7. Locuirea	37
2.7.1. Analiza globală a locuinții în comună BUCIUMENI	38
2.7.2. Schimbări posibile în zonele de locuințe existente	40
2.8. Circulația	40
2.8.1. Analiza circulației actuale, planul de organizare a circulației	40
2.8.2. Prognoza de evoluție a traficului	40
2.9. Echiparea tehnico-edilitară	41
2.9.1. Gospodărirea apelor	41
2.9.2. Alimentarea cu apă	41
2.9.3. Canalizarea	43
2.9.4. Alimentarea cu energie electrică	43
2.9.5. Telecomunicații	43



2.9.6. Alimentarea cu căldură	44
2.9.7. Alimentarea cu gaze naturale	44
2.9.8. Sistemul de gestionare a deșeurilor menajere și a curățeniei localităților	44
2.10. Protecția mediului	45
2.10.1. Starea calității atmosferei	45
2.10.2. Calitatea și cantitatea apei potabile	46
2.10.3. Calitatea apelor de suprafață și subterane	47
2.10.4. Poluarea solului	47
2.10.5. Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiilor verzi	48
2.11. Zone cu potențial de risc	49
2.11.1. Riscuri naturale	49
2.11.2. Riscuri antropice	55
2.12. Intravilanul existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial	55
2.13. Disfuncționalități	56
3. DIAGNOSTIC GENERAL ȘI PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ	57
3.1 DIAGNOSTIC PROSPECTIV PE BAZA INFORMAȚIILOR DIN STUDIILE DE FUNDAMENTARE	57
3.2 Tendințe de evoluție posibilă	62
3.3 Obiective și priorități în evoluția urbanistică	62
3.3.1. Obiective generale și specifice	62
3.3.2. Principii generale de management urban	63
3.3.3. Priorități specifice localităților comunei BUCIUMENI	64
3.3.4. Corelarea cu documentațiile de amenajare a teritoriului județean și național	65
3.4. Optimizarea relațiilor în localitate, în teritoriu și în zona înconjurătoare	66
3.4.1. Analiza critică și disfuncționalități	66
3.4.2. Adaptarea conceptului nou european la situația actuală a comunei	67
3.5. Dezvoltarea economică	67
3.5.1. Dezvoltarea în domeniul agriculturii	68
3.5.2. Dezvoltarea în domeniul prestațiilor de servicii	68
3.5.3. Dezvoltarea în domeniul turismului	68
3.5.4. Dezvoltarea în domeniul activităților industriale	69
3.5.5. Concluzii generale privind posibila dezvoltare economică	69
3.6. Dezvoltarea demografică și a forței de muncă	70
3.6.1. Evoluția populației comunei BUCIUMENI în următorii 10 ani – programe	70
3.7. Organizarea circulației	71
3.8. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare	71
3.8.1. Gospodărirea apelor	71
3.8.2. Alimentarea cu apă	71
3.8.3. Canalizarea	72
3.8.4. Alimentarea cu energie electrică	72
3.8.5. Telefonie	74
3.8.6. Alimentarea cu căldură	75
3.8.7. Alimentarea cu gaze naturale	75
3.8.8. Gospodărie comunala	77
3.9. Protecția mediului	82
3.10. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial	85
3.11. Zonificarea funcțională	89
3.12. Reglementări urbanistice	89
4. STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIALĂ	90
5. POLITICI ȘI PROGRAME DE INVESTIȚII PUBLICE NECESARE PENTRU IMPLEMENTARE	93
6. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA PLANULUI DE URBANISM GENERAL	106
7. IMPLEMENTARE PUG - LISTA PRINCIPALELOR PROIECTE DE DEZVOLTARE ȘI RESTRUCTURARE	107
8. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	109
9. GESTIONAREA PUG-ului ȘI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	110



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale de recunoaștere a documentației:

-Proiect: servicii de „Actualizare a Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al comunei BUCIUMENI (județul Dâmbovița)”

-Proiectant general: S.C. „Proiect Habitat” s.r.l. Pucioasa (județul Dâmbovița)

-Beneficiar: Comuna Buciumeni prin Primăria comunei Buciumeni și Județul Dâmbovița prin Consiliul Județean Dâmbovița

-Şef proiect: - arh. urb. Mircea Nitescu

1.2. Obiectul Planului Urbanistic General

Principalele obiective urmărite în cadrul actualizării PUG pentru comuna Buciumeni sunt cele cuprinse în Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare (Legea 289/2006, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2007, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 27/2008 aprobată prin Legea 168/2008, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 7/2011) și "GHIDUL privind Metodologia de elaborare și Conținutul - cadru al Planului Urbanistic General" (Ordinul nr. 13 N/10.03.1999).

Apariția acestui Ghid și a altor acte normative specifice domeniului sau complementar acestuia, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a localităților, a condus la necesitatea actualizării Planului Urbanistic General.

Motivul special al actualizării PUG îl constituie intenția beneficiarului de a realiza o reașezare a sistemului de relații în teritoriu și în zona rezidențială ca urmare a unor modificări în structura administrativă atât la nivelul teritoriului administrativ, cât și cu referire la numărul populației locale și întindând o dezvoltare durabilă, cu accese lesnicioase, într-o zonă liniștită, departe de haosul urban, fără poluare și risc de accidente naturale sau antropice.

1.2.1. Motivația promovării proiectului

Documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism care au la bază studii preliminare de fundamentare și care evidențiază corect situațiile specifice teritoriului sau localității pot servi ca instrumente reale de lucru, precise și profesioniste, manifest echilibrate între politic și tehnic, între interesele publice și cele particulare, mai ales dacă sunt realizate pe baze viabile și într-o perspectivă durabilă.

Politicele economice, tehnologice și sociale fac obiectul activității diverselor componente ale administrației, ele incluzând interese majore pe termen lung și preocupări sectoriale pentru orizontul electoral, motiv pentru care adesea nu există corelare între ele, rolul tehnicienilor fiind totuși acela de a face cooperarea diversă, complexă și nuanțată, pe principiul dezvoltării durabile, cu evitarea riscurilor involutive și introducerea conștiinței interesului comun în reducerea disparităților din teritoriu.

Direcțiile majore ale amenajării teritoriului în domeniul dezvoltării evolutive ale activităților funcționale ale comunei BUCIUMENI sunt:

- realizarea coeziunii economice și sociale la nivelul întregului teritoriu;
- asigurarea unei dezvoltări durabile;
- crearea condițiilor unei competiții echilibrate în teritoriu.

Temele majore ale strategiei naționale în care se circumscriu studiile pregătitoare au fost:

- crearea unui teritoriu mai competitiv prin cooperarea dintre diferite zone funcționale, rezidențiale, cartiere și localitățile învecinate;
- corelarea politicilor sectoriale și cooperarea între toate nivelele administrației publice;
- formularea unor politici comune și domenii care au impact deosebit asupra teritoriului administrativ: servicii, agricultură, sisteme de transport, protecția mediului;
- dezvoltarea unui sistem echilibrat policentric în cadrul localităților și promovarea unor noi relații urban – rural din vecinătatea imediată;
- asigurarea accesului egal la infrastructură și cunoaștere;
- gestionarea prudentă a patrimoniului natural și cultural;

CONSELNIUL JUDEȚEAN	
PROMOVAREA UNOR NOI RELAȚII URBAN – RURAL DIN VECINĂTATEA IMEDIATĂ	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la avizul tehnic al arhitectului și al	
Pentru P.U. DIP.U.Z./P.U.G.	
Nr. din 29.05.2020	
S.C. "PROIECT HABITAT" - sat. Pucioasa	



1.2.2. Obiectivul general al studiului

Dimensiunea europeană a activității de amenajare a teritoriului, bazată pe principiul: „amenajarea teritoriului în izolare nu mai este posibilă” crează noi premise și obiective de urmărit:

- definirea tipologiei funcționale a comunei;
- maximizarea potențialului economic al zonei;
- coordonarea investițiilor publice și eliminarea necoordonărilor naționale, regionale, județene și locale;
- dezvoltarea durabilă a teritoriului prin asigurarea echilibrului dintre creșterea economică și protecția patrimoniului natural și cultural;
- utilizarea rațională a terenului;
- coordonarea politicilor sectoriale în scopul unei dezvoltări echilibrate și durabile;
- o distribuție echilibrată a echipării și dotărilor în teritoriu și reducerea disparităților;
- semnalarea zonelor de conflict în dezvoltarea funcțiilor economice sau a celor sociale;
- previzionarea unei dezvoltări durabile fără alterarea mediului.

1.2.3. Metodologia folosită

-Elaborarea documentației s-a propus a se face în etape, cu consultarea populației și avizări pe parcurs în comisiile de specialitate ale Consiliului Local, conform unui grafic stabilit de comun acord între proiectantul general și reprezentanții administrației publice, în urma cărora să se analizeze feed-back-ul în vederea implementării propunerilor viabile;

-Elaborarea temelor – program pentru fiecare parte componentă a documentației s-a făcut de către proiectantul general al PUG și s-a avizat de către Primăria comunei BUCIUMENI;

-Pe baza problemelor și disfuncționalităților identificate, cât și a tendințelor majore care se manifestă, s-a formulat diagnosticul prospectiv al dezvoltării echilibrate și durabile, precum și componentele acestuia,

-Prin diagnosticul prospectiv s-a urmărit investigarea și estimarea condițiilor viitoare ale fenomenelor și proceselor aparținând domeniilor diagnosticate, pentru evidențierea problemelor și oportunităților legate de desfășurarea acestora.

-Problemele, respectiv oportunitățile, au fost raportate la necesitățile și obiectivele colectivității, având uneori și caracter general.

-În formularea diagnosticului prospectiv și a diagnosticului general au fost evidențiate obiectivele de mediu precum și măsurile necesare pentru prevenirea, reducerea și compensarea posibilelor efecte negative semnificative asupra mediului, precum și măsurile de monitorizare, ca parte integrantă a documentației;

-Problemele identificate pot fi de diferite grade de complexitate și amplitudine teritorială, dar se pot refer la zone sau pot fi punctuale;

-Pe baza problemelor identificate și a priorităților stabilite, s-au identificat acțiunile și măsurile pentru asigurarea cerințelor prioritare în cadrul domeniilor - jîntă analizate, transpuși în mare parte în programe încadrate în axele prioritare ale Programului de dezvoltare durabilă deja realizat de administrația locală ;

1.2.4. Scopul și necesitatea actualizării PUG

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare și corespunde Programului de Amenajare a Teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială

Planul Urbanistic General s-a elaborat pentru:

-stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților comunei BUCIUMENI în acord cu potențialul acestora, cu aspirațiile locuitorilor și în concordanță cu obiectivele specifice stabilite în Planul Local de Acțiune pentru dezvoltare durabilă amintit;

-utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;

-extinderea controlată a zonelor construite;

-îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;

-protejarea cadrului construit și amenajat al localităților comunei BUCIUMENI împotriva dezastrelor naturale, precizării zonelor cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, neomogenități geologice, reducerea vulnerabilității fondului construit existent);

-asigurarea integrității monumentelor istorice și siturilor istorice aflate pe teritoriu;

-evidențierea monumentelor istorice și definirea zonelor lor de protecție;

-evidențierea fondului construit valios și a modurilor de valorificare a sa în folosul localității;

PROIECTANT DE SPECIALITATE

VIZAT SPRE NESCĂPARE	
Anexă la subiectul tehnico-științificul nr. 21	
Proiect P.U.D.P.U.Z.I.P.U.G. Nr. 2905/2016	
S.O. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa	
Nr. 2905/2016	
Arhitect-sel. JON	

- asigurarea suportului reglementar de eliberare a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică și de interes general, prezentarea terenurilor în vederea realizării obiectivelor necesare creșterii calității vieții, cu precădere în domeniul locuinții și serviciilor;
- asigurarea calității cadru construit, amenajat și plantat în întreaga localitate;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului;
- asigurarea cadruului adecvat de reglementare a organizării spațiale a teritoriului localității;

La toate aceste argumente se adaugă și necesitățile impuse de realizarea obiectivelor generale identificate în cadrul strategiei de dezvoltare durabilă a comunei: dezvoltarea infrastructurii de bază, protecția mediului, regenerare urbană, reducerea sărăciei.

1.2.5. Obiectivele principale urmărite prin actualizarea P.U.G.

❖ *Formularea reglementărilor pe termen scurt la nivelul localității cu privire la:*

- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în corelație cu nevoile dezvoltării localității;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- stabilirea și delimitarea zonelor funcționale în corelație cu organizarea rețelei de circulație și transport rutier și pietonal, determinarea unei atitudini diferențiate față de evoluția locuinții în diferite zone, în funcție de tipologii existente, de nevoile viitoare și de perspectivă.

-determinarea elementelor urbanistice și de amenajare a teritoriului în zonele cu activități preponderent rezidențiale care prezintă relevanță pentru PUG pentru ca administrația publică locală să poată reacționa în cunoștință de cauză la diferitele solicitări din zonele respective, precum și a iniția măsuri cu caracter urbanistic în situații viitoare;

- delimitarea zonelor afectate de servicii publice și de reglementări anterioare;
- evidențierea categoriilor de detinători din intravilan și extravilan susceptibili de a participa la circulația juridică a terenurilor, precum și strategia de valorificare a terenurilor în funcție de nevoile de realizare a obiectivelor publice pentru comunitate;
- stabilirea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate în întreg teritoriul administrativ;

❖ *Formularea prevederilor pe termen mediu și lung la nivelul localităților cu privire la SPRE NESCHIMBARE*

- dezvoltarea urbană de perspectivă a comunei BUCIUMENI – scenarii alternative privind tehnici și arhitectului său;
- direcțiile dezvoltării funcționale în teritoriul administrativ; extinderi și corecții ale acestuia;

1.3. Cadrul legal de elaborare și surse documentare

Elaborarea s-a făcut în conformitate cu:

1.3.1. Acte normative privind documentațiile de urbanism:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificări și completări;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a I-a – Rețele de transport:
 - Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a – Apă;
 - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – Zone protejate (anexele nr. I-IV);
 - Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețea de localități;
 - Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
 - Ordonanță de Urgență nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice, aprobată prin Legea nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a VIII-a – Zone turistice;
 - Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată prin Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 22/2014, aprobată și actualizată prin Legea nr. 197 din 31 octombrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, republicată 2016;
 - Ordinul MLPTL nr. 839 / 2009 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare prin Ordinul 3451/2013;
 - HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată 2002;

- HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 de aprobare a normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – reglementare tehnică”, completată cu toate actele normative apărute ulterior în legislația complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 456/01.04.2014 pentru aprobarea procedurilor de control al statului la autoritatea administrației publice privind respectarea prevederilor la emisarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire/desființare;
- Acte normative, norme și standarde tehnice ce cuprind reguli privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor, în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.
- Planul Urbanistic General pentru localitățile comunei Buciumeni, avizat de organismele teritoriale interesate și aprobat de Consiliul Local, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, pentru localitățile comunei Buciumeni, județul Dâmbovița, aprobat de Consiliul Local.

1.3.2. Acte normative cu caracter general/complementare urbanismului:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în temeiul art. V din Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată și actualizată prin Ordonanța de urgență 98/2016 și Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 35/2016 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare, republicată și actualizată 2016;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, actualizată 2007;
- Legea nr. 18/1991, legea fondului funciar actualizată și republicată în Monitorul Oficial nr. 1/05.01.1998 și completată prin Legea nr. 38/2015;
- Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, completată de Ordonanța Guvernului nr. 38 din 09.08.2006, completată și modificată prin Ordonanța Guvernului nr. 7 din 29.01.2010 și aprobată prin Legea nr. 82 din 15.04.1998;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediu înconjurător;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil și Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil

1.3.3. Acte normative privind protecția mediului și peisajul:

- Legea 451/2002 privind ratificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, adoptată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 389/2006 privind ratificarea Convenției-cadru privind protecția și dezvoltarea durabilă a Carpaților, adoptată la Kiev la 22 mai 2003;

PROIECTANT DE SPECIALITATE :	VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
	Anexa la avizul tehnic și arbitrajei set	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa
	Pentru P.U.O./P.U.Z./P.U.G.	6
	N. din ... 20	
	Arhitect-set,	

1.3.4. Acte normative privind zonele protejate și monumentele :

- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, modificată și completată prin Legea 468/2003;
- Legea 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată în 2008;
- Legea 26/2008 privind protejarea patrimoniului cultural imaterial;
- Legea 410/2005 privind acceptarea Convenției pentru salvagardarea patrimoniului cultural imaterial, adoptată la Paris la 17 octombrie 2003;
 - Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul anilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatici, aprobată prin Legea nr. 462/2001;
 - Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice și a Listei monumentelor istorice dispărute;
 - Ordinul M.C.C. nr. 2260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
 - Ordinul M.C.C. Ordinul nr. 2815/2014 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului culturii și cultelor nr. 2.237/2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice;

1.3.5. Acte normative privind patrimoniul arheologic:

- Legea nr. 150/1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (rezultată), adoptată la La Valetta la 16 ianuarie 1992;
- O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001;
- Ordinul M.C.C. nr. 2483/2006 privind aprobarea Listei cuprinzând zonele de interes arheologic prioritării aprobat cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001, republicat în temeiul art. IV din Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonantei Guvernului nr. 43/2000;
- Ordinul M.C.C. nr. 2103/2007 privind coordonarea activităților de cercetare arheologică în siturile arheologice declarate zone de interes național;
- Ordinul M.C.C. nr. 2518/2007 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică

1.3.6. Acte normative privind utilitățile:

- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comună, modificată prin O.U.G. nr. 9/2002;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale;
- Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 13/2008, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 204/2012 și republicată 2013;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, modificată și actualizată prin Legea nr. 196 din 9 iulie 2015, republicată;

■ Legea 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice

■ Legea 101/2006 privind serviciul de salubrizare a localităților, modificată și completată prin Legea 99/2014

■ Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei (ANRE) nr. 462/2008, privind

probarea Metodologiei pentru emisarea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea

VIZĂ DE FINISARE 462/2008
Nr. Ord. 965/2014
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Arhitect-set. *[Handwritten signature]*

Surse documentare

Studiile de fundamentare preliminare:

- Studiu hidro-geotehnic, executant S.C. Rockware Utilities S.R.L.
- Studiu istoric de fundamentare, executant S.C. Doct S.R.L.
- Studiu de identificare și evaluare a peisajului natural și antropic, executant S.C. Doct S.R.L.

La culegerea și interpretarea datelor care au stat la baza studiului au fost folosite și datele existente în documentații elaborate anterior și literatura de specialitate și anume:

- Pianul Urbanistic General în valabilitate;
- Regulamentul aferent Planului Urbanistic General în valabilitate;
- Documentații de urbanism din satele componente (P.U.Z.-uri, P.U.D.-uri, etc.) aprobate;
- Planul de Amenjare a Teritoriului Județului Dâmbovița (P.A.T.J.);
- Master planul teritoriului județului privind echiparea edilitară;
- Monografia județului Dâmbovița;
- Harta geologică a Institutului Geologic, scara 1: 200,000, foaia Târgoviște;
- Geotectonica României, Mircea Sândulescu, Ed. Tehnică, București, 1984;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII LOCALITĂȚII

Comuna Buciumeni este situată în partea de nord a județului Dâmbovița, la o distanță de 30 km față de municipiul Târgoviște, la 11 km distanță de orașul Pucioasa și la 5 km distanță de orașul Fieni.

Din punct de vedere al încadrării geografice teritoriul administrativ al comunei Buciumeni se situează între următoarele coordonate geografice: $45^{\circ}07'45.78''$ - $45^{\circ}12'04.39''$ latitudine nordică și $25^{\circ}24'29.69''$ - $25^{\circ}31'09.94''$ longitudine estică.

Teritoriul administrativ al comunei Buciumeni cu o suprafață de peste 28,33 km² cuprinde 3 (trei) sate: Buciumeni (reședința comunei), Dealu Mare și Valea Leurzii.

Comuna Buciumeni se învecinează:

- la nord cu comuna Pietroșița și comuna Bezdead;
- la est cu comuna Bezead;
- la sud cu orașul Fieni și, pe o zonă mică, orașul Pucioasa;
- la vest cu comuna Runcu și orașul Fieni.

Relieful comunei este specific regiunilor de contact a dealurilor subcarpatici cu zona premuntănată și este străbătut de râul Ialomița (satul Buciumeni și Dealu Mare) și pârâul Valea Leurzii (satul Valea Leurzii).

Axa principală de-a lungul căreia s-au dezvoltat localitățile componente este actualul drum național DN 71 care leagă capitala județului, municipiul Târgoviște, de orașele Pucioasa și Fieni, precum și de orașul Sinaia din județul Prahova.

Drumul este de vale și însoțește cursul râului Ialomița pe tot parcursul teritoriului administrativ al comunei Buciumeni. Din acesta, se ramifică o serie de drumuri locale care deservesc zonele de locuit situate de o parte și de alta a văii.

Legătura dintre Valea Ialomiței și satele Buciumeni și Valea Leurzii se face prin intermediul DJ 715, combinat cu DC 1 și DC 1A.

2.1. Evoluție, scurtă monografie

2.1.1. Evoluția istorică

Atestări documentare (conform Dicționarului Istoric al județului Dâmbovița)

Buciumeni – 15 iulie 1577, document dat de Alexandru voievod, care dă ocină lui Stan logofătul cu fi și săi „în Buciumeni, lăcașă parte a lui Chirlop, fiul lui Stepan”, cuprindând părți de câmp, de apă, de munte, de pădure și care pomenește o stupină și un iaz, livezi de peri și ogoare arate, definind un domeniu agricol înstărit și divers.

Dealu Mare (Tâța) – 19 mai 1572, document dat de Alexandru voievod pentru hotărnicia unei ocine în hotarul Cucutenilor, pentru „Berișoae și ceata sa”, o parte a hotarului fiind „pe râu la Tâța și pe Tâța”.

Valea Leurzii (Leurda) – 16 decembrie 1619 - document prin care Gavril Movilă întărește lui Radu și fraților săi moșii la Șerbănești, printre ele apărând și o ocină cumpărată la Leurda.

Modul de formare și dezvoltare a așezărilor are o legătură directă cu arealul văii superioare a Ialomiței, cu drumul de transhumanță ce trecea spre Ardeal, pe valea Ialomiței (devenit cu timpul drum al Plaiului – unitate de apărare a frontierelor montane) și cu zona dealurilor propice culturilor de viață de vie și pomici fructiferi.

Un element unificator și generator de prosperitate a fost cursul râului Ialomița, în egală măsură o resursă economică (prin morile numeroase pe care le punea în mișcare), dar și un canal de comunicare între Ardeal și Tara Românească, în jurul căruia s-a format o zonă etnografică specifică, cu trăsături bine definite.

Locuirea este atestată, prin descoperiri arheologice, încă din Evul Mediu timpuriu (așezări de tip Drău – sec. VII – X), primele vete de sat fiind așezate pe pantele dealurilor de la est de Ialomița. Se recunosc și astăzi fostele siliști (unele dispărute încă înainte de secolul XIX: Gârmănești). Aportul de populație transilvăneană este important la satele din zonă: fie ei păstori sau lemnari, grupuri de populație stabilită la sud de Carpați, pe parcursul sec. al XVIII-lea au format sate distincte care, cu timpul, s-au unificat cu cele autohtone. Budoii sunt o astfel de așezare (azi cartier al satului Buciumeni), familia Bodoi fiind încă majoritară în acest cartier, unde s-a aflat și prima biserică a satului.

O altă roire importantă, dinspre vatra veche a Bezdeadului și dinspre Breaza prahoveană, a născut satul Valea Leurzii, unde toponime ca Băjenari sau Valea lui Coman indică poziția vechilor locuri de case.

“Tragerea la linie” din prima jumătate a sec. al XIX-lea, aduce vetele satele mai aproape de albia Ialomiței, aliniind străzile și unificând parcurul destinat construirii locuințelor.

Evoluția proprietății asupra pământurilor

Moșnenii (comunitățile țărănești) au fost, pe parcursul evului mediu principalii proprietari ai pământurilor dar, spre sfârșitul sec. al XVII-lea, ei sunt siliști să înstrâineze parte a moșilor deținute. Numele păstrate ale unor

moșneni care își înstrăinează ocinele sunt: Oprea, Dumitru, Stan și Cristea, Stanciu și Chiriac; Scare și Toma, feciorii lui Pantazi etc. Puterea obștilor, în special a celei din Tâța (Dealu Mare) a făcut ca locuitorii să câștige multe procese legate de stăpânirea munițiilor (Brăteiu și Zănoaga), pe care i-au jinduit atât marii boieri căt și mănăstirile din Dâmbovița.

Mitropolia începe să existe ca proprietar în zonă, cumpărând sau primind ca donații, părți de moșie și vii la Tâța și Buciumeni, din ultima parte a sec. al XVII-lea. Este de fapt, o extindere a vastelor sale domenii aflate la nord de Târgoviște, pe Valea Ialomiței, deși, dincolo de Șerbănești și Fieni, mitropolia va fi mereu un proprietar minor.

Proprietatea boierească este reprezentată prin terenurile adunate prin cumpărare de Neagoe Săcuianu, marele vornic, în a doua jumătate a sec. al XVII-lea, iar mai târziu de către familiile Belu și C. Vasiliu – Bolnavu.

Prezențe arheologice

Descoperirile arheologice din comuna Buciumeni, menționate în Repertoriul Arheologic al Județului Dâmbovița sunt:

În satul Buciumeni:

- Cod 16.09.036.001 punctul "Lunca – Crucea Buciumeni" – la 500 m est de podul peste Ialomița dinspre satul Dealu Mare, așezare cultura Drudu, sec. VIII – X.

- Cod 16.09.036.002 punctul "Cotul Brâții" sau "la casa veche", la cca 1 km est, sud-est de Crucea Buciumeni, siliște medievală (sec. XVI) vatra veche a satului Buciumeni;

În satul Dealu Mare,

- Cod 16.09103.001 punctul "Pe malul Bisericii", la 1 km nord-vest de sat, pe valea pârâului Tâța, siliște medievală și ruine de biserică sec. XVI – XVII.

- Mai este semnalată o siliște de secol XVI, la punctul "Gămănești", dar fără o localizare precisă.

Evoluția statutului administrativ, militar, funcțional

Satele din comuna Buciumeni au fost sate de păstorii și moștenugari, cu atribuții în zona apărării graniței de munte a județului Dâmbovița (sate de Plai).

În catastrofia de la 1810 apar satele Tâța (Dealu Mare) și Valea Leurzii făcând parte din Plasa Plaiurilor.

La 1890 Tâța (Dealu Mare) era comună cu satele: Tâța, Buciumeni și Pâslari și cele mai importante activități economice care susțineau comună erau: 4 mori de apă pe Ialomița, creșterea vitelor, cultura porumbului, exploatarea forestieră și a varului. Valea Leurzii era sat al comunei Bezdead, toate satele aparținând Plaiului Ialomița – Dâmbovița.

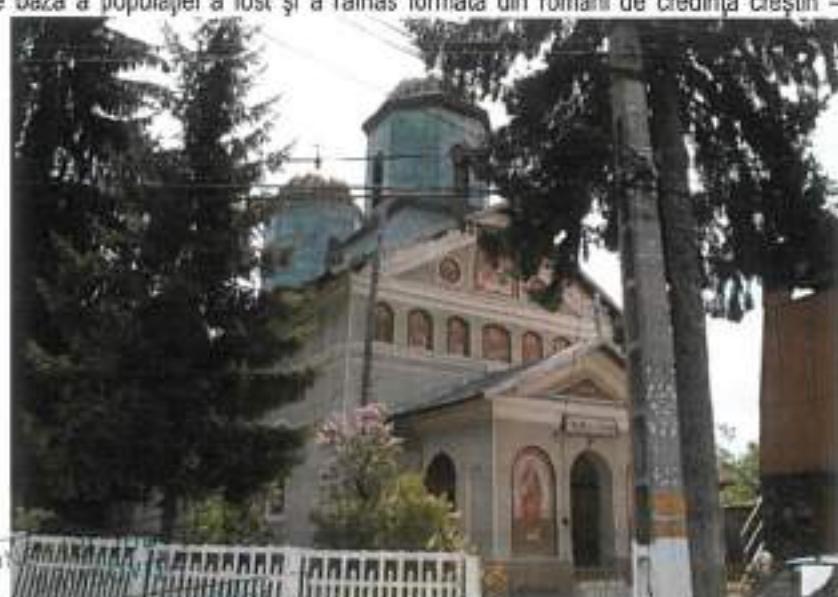
În perioada interbelică, comuna Tâța, cuprinsând și satul Buciumeni, facea parte din Plasa Pucioasa. Comuna era foarte bogată în meseriași: fierari, tâmplari, dogari, croitori și cismari, brutari și era menționată o moșie mai importantă: a d-lui Vasiliu Bolnavu.

Evoluția structurii religioase

În general, structura de bază a populației a fost și a rămas formată din români de credință creștin - ortodoxă. Biserica actuală a satului Buciumeni are hramul Nașterea Sfântului Ioan Botezătorul și a fost ridicată, din contribuția sătenilor, între 1900 și 1906.

Pisania menționează existența unei biserici anterioare, tot de zid, ridicată de familia Belu și purtând același hram, amplasată la o mică distanță de cea actuală, în cimitir (unde se păstrează locul Sfântului Altar).

Tradiția menționează că prima biserică a satului a fost ridicată din lemn, la locul numit "Budol", la începutul secolului al XIX-lea.



PROIECTANT DE SPECIALITATE : <i>PROIECT HABITAT</i>		VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul tehnic și arhitectural, etc.		
Pentru P.U.D/P.U.Z.P.U.G		
N.	an. 29.05.2020	S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa
Arhitect-sat. <i>J. G. J. G.</i>		9

În satul component al comunei Buciumeni - Dealu Mare (fost Tâța), biserică Sfântul Nicolae a fost ridicată din zid de către aga Dimitrie Belu - „fiul mareului logofăt dă Țara de Sus, Stefan Belu”, la anul 1852.

Dar în catagrafia din 1801, satul figurează cu o biserică de lemn având hramul Cuvioasa Paraschiva.

Aceasta era amplasată în vechea valără a satului, la cca 1 km nord-vest de satul actual, pe valea pârâului Tâța.

Actualmente, odată cu dezvoltarea satului, este inclusă în noua valără a satului, în centrul singurei zone de teren plat existente.

Biserica din Valea Leurzii a fost construită, de zid, între 1805-1808 cu cheltuiala obștii și a d-lui I. Bălescu.

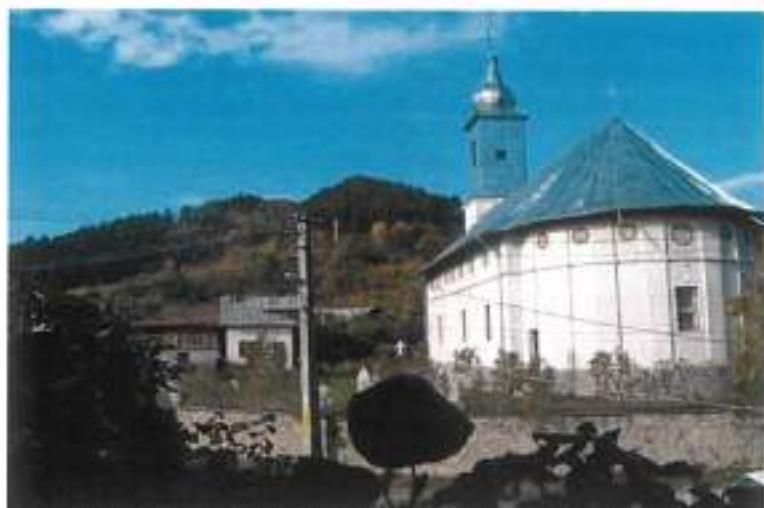
Vechea biserică avea hramul „Intrarea în Biserică a Maicii Domnului”.

A fost reparată la 1877 de către Gheorghita Cioroba, dar devenind neîncăpătoare, a fost demolată la 1893.

A fost reconstruită la 1898 în forma actuală.

Biserica a păstrat hramul vechii biserici, respectiv „Intrarea în Biserică a Maicii Domnului” din Valea Leurzii.

Biserica din Valea Leurzii este monument istoric și figurează în Lista monumentelor istorice ediția 2015, figurând cu codul DB-II-m-B-17732.



Evoluția demografică a localităților componente

Dealu Mare (Tâța) – în catagrafia de la 1810, avea 165 de locuitori cu 51 de case, iar în 1890 se aflau în comuna Tâța (ce includea și satele Buciumeni și Pâslari) 1700 locuitori. La 1925, în comuna Tâța erau 3216 locuitori, conform Anuarului Socec.

Buciumeni – la 1838 satul avea 442 de locuitori în 102 familii.

Valea Leurzii - La 1810 satul număra 28 de case de români, cu un total de 99 de locuitori; la 1890 satul era parte a comunei Bezdead, ce avea 3000 de locuitori.

2.1.2. Evoluția urbanistică

Un centru rural este produsul unui teritoriu în dinamica lui. Un teritoriu care trăiește are necesități continue în unele cazuri și doar la răstimpuri de anumite lucruri (are un sistem de nevoi). Unele se împlinesc și se rezolvă pe tot parcursul suprafeței teritoriului, alttele, prin intermediul unor organizări punctuale, în anumite puncte ale teritoriului (satele și cătunele).

Nu mai prin reconfigurarea organismului urbanistic istoric al unei comune în totalitatea lui, (evident, în măsura permisă de datele obținute), se poate face analiza evoluției urbanistice și fazeologia acestei evoluții (cum este cazul și pentru comuna BUCIUMENI).

Comuna BUCIUMENI este un produs al teritoriului din jurul său, organizat pe axe formate din valea râului Ialomița, ce a avut o pondere importantă în modelarea regiunii cu o rețea hidrografică secundară formată din torrenti afluenți ai săi de ambele laturi, asupra căror vremea și vremurile au produs etape de interventii și operațiuni urbanistice într-o perioadă istorică delimitată, având condiții mai mult sau mai puțin propice evoluției, mai ales a celei urbanistice. Satul Valea-Leurzii, cunoscut până la vremurile din urmă, s-a organizat în jurul pârâului Valea Leurzii.

Este necesară considerarea evoluției comunei în întregul său, dar și a elementelor sale alcătuitoare, valabile în timp: schema, forma, întinderea, zonificarea, sistemul de axe, poli, sistemul stradal, rețele de circulație, zona centrală, tipologia lotizărilor, tipologia și organizarea internă a gospodăriilor, precum și unele aspecte privind producția, finanțele, circulația mărfurilor, a ideilor, a culturilor, a sistemelor culturale și a mentalităților în diferite epoci istorice, precum și relațiile cu teritoriul pentru a putea formula corect și coerent căile de evoluție ulterioară, care să răspundă și dezideratului de durabilitate.

Satele comunei s-au format în relație cu albiele Ialomiței și a affluentelor săi, și Leurda cu tipologii specifice așezărilor în vâi cu versanți accidentați.

Satele componente ale comunei se caracterizează tipologic astfel:

- din punct de vedere a formei: areolar – tentaculară;
- din punct de vedere a structurii rețelei stradale: liberă, puternic influențată de relief și de cursurile de apă;
- din punct de vedere a structurii fondului construit: adunat în zona centrală a satului BUCIUMENI și afănat – înșiruit în celelalte sate;

Tendințele de evoluție a zonei de locuit sunt evident tentaculare de-a lungul drumurilor principale, în special a drumului național DN 71 ,DJ.715 (care face legătura cu comuna Bezdead), DC 1, constituind trăsătura caracteristică a evoluției tipologice a satelor după anul 1990.

Cum toate satele sunt (cu mici pauze) unite între ele și dispuse pe două vâi principale, întreaga comună are un aspect arborescent. În trecut chiar dacă schema arborescentă exista, casele erau mai rare și mai puține și schema era mai simplă.

Deși au atestări documentare mai vechi cu cca. două secole, pe harta de la sfârșitul sec. al XVIII-lea nu apare decât satul Tâța (Czicza), iar pe malul stâng al Ialomiței, nici pe versantul dealului și nici în zona împădurită, nu apar sate sau grupări de case izolate.

Tâța (actualul Dealu Mare) are trei grupări disincte de case: una înșiruită pe malul drept al Ialomiței și alte două, în lungul a doi affluenti vestici ai râului. Partea de sat de pe părăul Tâța pare a fi cea mai veche, ținând cont de documentele istorice și de existența aici a ruinelor unei biserici mai vechi, posibil prima biserică a satului.

Două drumuri importante se disting:

- drumul ce dublează firul văii Ialomiței, legând Târgoviștea de localitățile din amonte: Pucioasa de azi și Pietroșita (Șerbănești - sediul Ocâmuirii Plaiului și zona de oierit ce făcea legătura cu Ardealul);
- despărțindu-se în aval de Tâța, un al doilea drum însoțește Ialomița până în Josenei Pietroștei.

Existența acestuia poate induce existența unor nuclee locuite și pe malul estic al râului, chiar dacă ele nu au fost reprezentate pe hartă.

Căleva decenii mai târziu, pe harta Szathmary, situația la jumătatea secolului al XIX-lea era următoarea:

Satul Tâța (Tîja) s-a grupat către apă, înșiruindu-se de-a lungul drumului major și al unei ulje paralele cu acesta.

Buciumeni apar ca sat mare, mai întins decât Tâța, pe malul estic al Ialomiței.



La nord-est de Buciumeni și urcat pe pantele dealului apare satul Valea Leurzii (Valea Leorii), cu caracteristicile unui sat de munte: grupuri de case risipite pe văi de afluenți minori sau pe coaste de deal.

Pe a treia ridicare austriacă, publicată la 1910, situația celor trei sate nu este mult diferită de cea actuală.

Apare calea ferată Târgoviște - Pietroșița, care deservește și Buciumenii, și care a ajutat mult la creșterea economică a zonei.

Față de această evoluție istorică, trama stradală majoră este păstrată până astăzi, fiind recognoscibilă pe planurile contemporane.

De asemenea, lotizările definite de reformele agrare din 1864 și 1921, din vîtrele istorice ale satelor se păstrează, cu o ușoară îndesire datorată împărțirilor de loturi, prin moștenire.

Conservarea tramei se datorează atât reliefului (care nu permite o mobilitate deosebită), cât și faptului că, în mare, satele au ajuns la forma apropiată celei de azi, încă la jumătatea secolului al XIX-lea.

Consecință a ocupărilor specifice și a mediului geografic, aici s-a dezvoltat o arhitectură caracterizată atât prin case etajate, cu prispă și foișcare, alături de locuințe cu un singur nivel.

Operațiuni urbanistice importante

- Cele mai vechi construcții de locuit și clădiri de instituții păstrate nu depășesc sfârșitul sec. al XIX-lea. Ele se află cu precădere în vechile vetră ale așezărilor.
- Consecință a ocupărilor specifice și a mediului geografic, aici s-a dezvoltat o arhitectură caracterizată prin case cu prispă și foișcare, cu demisol de piatră și parter de lemn tencuit, folosind pantela terenului.



CONSELNIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NECHIMBARE

Anexă la avizul tehnic al arhitectului se:
Pentru P.U.D-P.U.Z./P.U.G.
Nr. 2105-2020

Arhitect-sol. [Signature]

Anexă cu zid de piatră aparentă la gospodăria Florentina Gâlmeanu, în Dealu Mare

- Este o arhitectură specifică întregii zone colinare a Munteniei. Parterea de piatră și etajele din lemn, funcționalitatea și decorul traforat al caselor se întâlnesc deopotrivă și în restul satelor de pe Valea superioară a Ialomiței.
- Așezarea casei este, de regulă, cu latura scurtă spre stradă și fațada principală orientată sud. Acoperișul este în patru ape, cu excepția accentului de la foișor.
- Perioada de prosperitate a comunei de la sfârșitul sec. al XIX-lea și începutul secolului XX, a adus aici și câteva modele arhitecturale urbane: eclectismul de influență italiană (constructorii italieni stabiliți în zonă în timpul lui Carol I au ajuns și în comuna Buciumeni) și neo-românescul fiind prezenți, dar fără a domina fondul mare al arhitecturii populare de bună calitate.

- Meșterii pietrari (italieni sau români) care au activat aici au lăsat lucrări de calitate, de la clădirile comunității la anexele gospodărilor, care se constituie într-o marcă a zonei.
 - De remarcat localul școlii din Dealu Mare, de tip „Spiru Haret”, personalizat de meșterii pietrari ai comunei, încă bine păstrat și relativ bine întreținut.
 - De asemenea, cele două cămine culturale, din Buciumeni și Dealu Mare, construite în perioada interbelică, au caracteristica fațadelor cu zidărie aparentă de piatră, specifică unui areal mai larg, între Fieni și Pietroșița.
 - Tipul caselor cu prăvălie (unele transformate în timp, prin închiderea golurilor către stradă) se mai regăsesc în zona de centru a satelor, dar și la drumul principal.
 - De asemenea, la Buciumeni există halta Tepeș Vodă, o clădire realizată după planurile inginerului Elie Radu, autorul părții de cale ferată dintre Pucioasa și Pietroșița, între 1906-1912.
- Halta Tepeș Vodă – Buciumeni (Elie Radu 1906 -1912)*



2.1.3. Monumentele istorice existente pe teritoriul comunei Buciumeni

Lista Monumentelor Istorice din 2015 cuprinde pentru comuna Buciumeni un număr de 11 obiective, toate de importanță zonală, între care și un ansamblu rural.

MONUMENTE CLASATE IN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2015 (LMI 2015)						
Nr.crt	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
M1	781	DB-II-m-B-17454	Biserica „Sf. Nicolae”	sat Dealu Mare; comuna Buciumeni	DC 1 A	1852
M2	782	DB-II-m-B-17455	Școală	sat Dealu Mare; comuna Buciumeni	DN71	1912
M3	783	DB-II-m-B-17457	Casa Marian Homeghi	sat Dealu Mare; comuna Buciumeni	DN71	1900
M4	784	DB-II-m-B-17458	Casa Paul Duță	sat Dealu Mare; comuna Buciumeni	DN71	1900
M5	785	DB-II-m-B-17459	Casa Maria Gâlmeanu	sat Dealu Mare; comuna Buciumeni	DN71	1890-1900
M6	786	DB-II-m-B-17460	Casa Constantin Homeghi	sat Dealu Mare; comuna Buciumeni		1910
M7	787	DB-II-a-B-17461	Zonă istorică	sat Dealu Mare; comuna Buciumeni	Ambele laturi ale străzii Principale DN71 - pâna la limita posterioară a loturilor	sf. sec. XIX-înc. sec. XX
M8	788	DB-II-m-B-20226	Casa Silvia Popescu	sat Dealu Mare; comuna Buciumeni	DN71	1910
M9	1100	DB-II-m-B-17732	Biserica „Intrarea în Biserică”	sat Valea Leurzii; comuna Buciumeni	În centru	1893
M10	73	DB-I-s-B-16978 (Cod RAN: 66447.01.01)	Așezare	sat Buciumeni; comuna Buciumeni	„Lunca-Crucea Buciumeni” la 500 m E de podul peste Ialomița venind din direcția Dealul Mare	sec. VII-XI, Epoca medievală timpurie
M11	705	DB-II-m-B17384	Biserica „Sf. Ioan Botezătorul” din Tiron	sat Buciumeni; comuna Buciumeni	În centru	1900-1906

PROIECTANT DE SPECIALITATE: VIZAT SPRE NESCHIMBARE S.C. "PROIECT HABITAT" s.r.l. Pucioasa

13

Anexă la avizul tehnic al arhitectului și al
pentru P.U.D.P.U.Z.I.P.U.G Nr. 2905.2014
Arhitect-set. [Signature]

24

2.1.4. Evoluția urbană în context economic și social

Pentru a înțelege evoluția comunei BUCIUMENI de la „așezare temporară = ocină”, la „cătun” sau „sat” - fază intermedieră și în sfârșit „comună”, etapă care a cuprins intervalul de aproximativ patru secole și jumătate (începând cu prima parte a secolului al XVI-lea) este absolut necesară cunoașterea factorilor care au favorizat apariția și dezvoltarea localității.

Abia în anul 1864 a luat ființă unitatea administrativă numită „comună” în locul satelor de până atunci, Cârmuiroul județului, numit „administrator”, a devenit prefect, iar „subadministratorul” a devenit subprefect. Pârcălabul satului a devenit primarul comunei.

Începând de la această dată, conducerea comunei a fost încredințată consiliului comunal, ca organ de decizie și primarului, ca organ de execuție.

2.1.4.1. Factori favorizați

- **Factorul geografic** reprezintă raportul dintre grupările umane și mediul natural și este determinant pentru că acesta impune forma și structura terenului de folosință, de factorul geografic depinzând în bună parte economia regiunii unde se află amplasată respectiva așezare.

Comuna BUCIUMENI este situată în partea de nord a axului central al județului Dâmbovița, la egală distanță de limitele estice și vestice ale județului, la o distanță de 5 km de orașul Fieni, la 11 km de orașul Pucioasa și la 30 km de municipiul Târgoviște și orașul Sinaia (Valea Prahovei).

Teritoriul comunei ocupă o suprafață de 28,33 km², are un relief colinar și aparține zonei subcarpatice, fiind străbătut de apele râului Ialomița și ale pârâului Valea Leurzii, care curg printre două șiruri de dealuri de la nord spre sud.

Pe harta localitatea se situează între următoarele coordonate geografice:

- 45°07'45,78" - 45°12'04,39" latitudine nordică
- 25°24'29,69" - 25°31'09,94" longitudine estică și la aproximativ 650 metri altitudine deasupra nivelului mării, ceea ce definește clar caracterul temperat al climei, determinând și tipologia vegetației, flora și faunisticii.

În imprejurimile acestei frumoase și seculare așezări omenești se află:

- la nord comuna Pietroșița și comuna Bezdead;
- la est comuna Bezead;
- la sud orașul Fieni și pe o zonă mică orașul Pucioasa;
- la vest comuna Runcu și orașul Fieni.

Comuna BUCIUMENI este formată din 3 sate, amplasate astfel:

- în lungul râului Ialomița, pe partea stângă a acestei ape se află satul reședință de comună BUCIUMENI, în care este concentrată majoritatea populației;
- în lungul râului Ialomița, pe partea dreaptă a acestei ape aflăndu-se satul DEALU MARE;
- satul VALEA LEURZII se află situat la est de satul de centru, dincolo de cumpăna apelor, pe apa pârâului Valea Leurzii (ce face parte din bazinul pârâului Bizdidel).

Așezarea interioară a comunei nu este înghesuită decât în anumile zone centrale, clădirile sunt înconjurate de ogrăzi cu suficiente spații libere, folosite pentru cultivarea zarzavaturilor și pomicultură.

Orașele cele mai apropiate de localitate sunt Pucioasa (11 km) și Fieni (5 km) dar Municipiul Târgoviște și orașul Sinaia (jud. Prahova) au constituit permanente atracții, în special în sfera ocupațională.

Pe lângă terenurile propice în special pentru pomicultură, bune de pășuni și fânețe, dar și sporadic viticultură, albinele râurilor oferă unele materiale de construcție, iar pădurile, masa lemnosă cu întrebunțări multiple (construcții, foc, etc.).

Pozitia geografică nu înseamnă numai solul și subsolul, ci și poziția strategică, la fel de importantă pentru locuirea umană. Amplasamentul comunei a fost ales într-un perimetru așezat între dealuri, locul predilect de observare și ferit de inundații, într-o poziție favorizată de natură.

- **Factorul economic** depinde de factorul geografic prin tipul de economie al zonei în care se află poziționată așezarea, respectiv cele 3 sate componente ale comunei BUCIUMENI.

Această componentă, sesizată de obicei și de cercetarea arheologică, influențează structura spațială a așezării, valorificarea specializată a resurselor, numărul și calitatea populației, modul acestora de organizare și administrare.

Un element indispensabil în evaluarea ponderii factorului economic în apariția și dezvoltarea localității, în cazul nostru special, alături de contribuția resurselor locale, este dezvoltarea comerțului, determinată de apropierea și poziția localității față de căile majore de comunicație și de centre polarizatoare eminentemente economice și comerciale.

Pozitia geografică, resursele naturale, chiar și demografice (sporul natural al populației) sunt suficiente pentru a explica, chiar și în cazul satelor mici, ascensiunea lor relativ rapidă de la o ocină carecăre, la cătun și apoi sat de sine stătător.

Axa principală de-a lungul căreia s-au dezvoltat localitățile componente este actualul drum național DN 71 care leagă localitatea Bâldana, respectiv DN 7 de Sinaia prin Târgoviște, Pucioasa, Fieni. Drumul este de „vale” și însoțește cursul râului Ialomița între localitățile Târgoviște și Moroeni. Din acesta, se ramifică o serie de drumuri județene sau comunale și locale care deservesc zonele de locuit situate de o parte și de alta a văii.

• **Factorul politic și administrativ** nu este determinat până în a doua jumătate a secolului al XIX-lea, mai ales că acesta nu poate fi demonstrat prin documente juridice (dispozitii de ordin administrativ, emise de autoritatea care reglementă și spațiul geografic de referință).

În această perioadă factorul politic va asigura însă, în general și nu în special, condiții de dezvoltare în cadrul stabil și legal, oferit de puterea centrală care se substituise formelor arhaice de administrare a teritoriului. Schimbările politico-strategice din sud-estul și din centrul Europei din a doua jumătate a secolului al XIX-lea au permis înăghebarea statului român independent, favorizând și popularea rapidă și definitivă a arealului pus în discuție.

• **Factorul demografic** este reprezentat mai ales de aportul migratoriu decât de sporul natural. Din păcate datele scrise lipsesc, ca și cercetările antropologice. Putem numai sesiza, pe baza cercetării de demografie istorică un aflux de populație major care nu se poate explica numai prin sporul natural al unor comunități umane aproape inexistente anterior, ci prin emigratie, realizată probabil spontan până la mijlocul secolului al XX-lea.

• **Factorul etnic.** Ca și cel demografic, factorul etnic, altul decât cel de origine română, este greu de demonstrat, elementele științifice în argumentație lipsind. Cercetarea, atâtă cât este pentru secolul XIX, a dat la iveau o structură a locuirii, în special în perimetru care ne interesează, specific românească. Asupra aportului etnic, nu se poate încă discuta în această etapă de dezvoltare, încă rurală a habitatului. Este tot la fel de adevărat că prezența unor elemente alogene este probabilă, demonstrația intrând în domeniul antropologiei.

2.1.4.2. Concluziile cercetărilor

Ruperea în anumite momente a echilibrului social, demografic și economic este demonstrată tocmai de investigațiile arheologice din perimetru cercetat, care indică puternice contraste între o epocă și alta în privința locuirii în sine.

Despre ocuparea integrală a spațiului de către o populație stabilă, așezată într-un spațiu delimitat după o legislație stabilă (chiar nescrisă), se poate vorbi numai începând cu sfârșitul secolului al XIX-lea.

2.2. Elemente ale cadrului natural

În această lucrare sunt evidențiate:

- elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică;
- zonele supuse riscurilor naturale și antropic;
- condiții de fundare în funcție de condițiile geolehnice specifice;
- elemente generatoare de riscuri specifice;
- recomandări privind modul de autorizare și de fundare a construcțiilor.

2.2.1. Morfologia teritoriului localității

2.2.1.1. Încadrarea în teritoriu

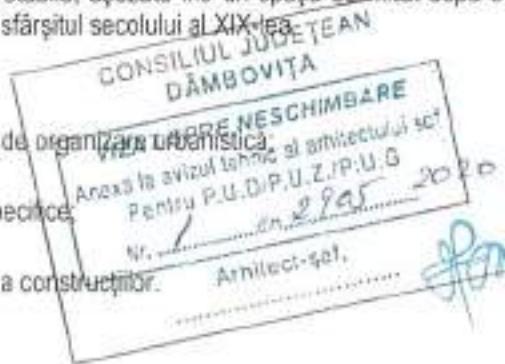
Comuna BUCIUMENI este situată în partea central-nordică a județului Dâmbovița, la jumătatea distanței dintre limitele de est și de vest, la 11 km depărtare de orașul Pucioasa, la 30 km de municipiul Târgoviște și orașul Sinaia, la 85 km de municipiul Brașov și 110 km de capitala țării, București, teritoriul administrativ al comunei prezintând limite sinuoase.

Din punct de vedere al încadrării geografice, teritoriul administrativ al comunei Buciumeni se situează între următoarele coordonate geografice:

- 45°07'45,78" - 45°12'04,39" latitudine nordică
- 25°24'29,69" - 25°31'09,94" longitudine estică și aproximativ 650 m altitudine deasupra nivelului mării.

Teritoriul administrativ al comunei ocupă o suprafață de 28,33 km² și se învecinează

- la nord cu comuna Pietroșița;
- la sud cu orașul Fieni și orașul Pucioasa (pe o porțiune foarte mică);
- la est cu comuna Bezdead;
- la vest cu comuna Runcu și orașul Fieni



Comuna BUCIUMENI este formată din 3 sate, amplasate după cum urmează:

- în lungul râului Ialomița, pe partea stângă a acestei ape, se află satul reședință de comună BUCIUMENI, în care este concentrată majoritatea populației;
- în lungul râului Ialomița, pe partea stângă a acestei ape, se află situat satul DEALU MARE;
- satul VALEA LEURZII este situat la est de satul Buciumeni, dincolo de cumpăna apelor, în bazinul pârâului Bizdidel, pe affluentul acestuia, pârâul Valea Leurzii.

Teritoriul comunei BUCIUMENI se individualizează ca o unitate geografică distinctă dar și asemănătoare cu alte teritorii situate în zona Subcarpaților. În „Dicționarul enciclopedic român” se precizează că „Subcarpați Prahovei”, cuprinși între văile Slănicul Buzăului și Dâmbovița, sunt caracterizați prin cea mai mare altitudine medie și cea mai adâncă fragmentare din Subcarpați, prin prezența unor muncle alcătuite din flăcăi, prin prezența cutelor diafere și prin alternarea unor depresiuni sinclinale (Slănic-Bezdead, Buciumeni, Drajna-Chiojd, Cislău, Niscov, Mislea-Măgurele, Pucioasa-Câmpina).

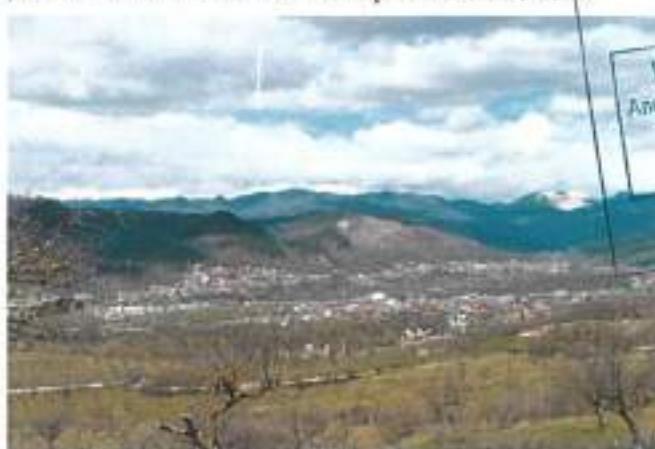
2.2.1.2. Considerații geomorfologice

Din punct de vedere *morfologic* comuna Buciumeni este situată în zona Subcarpaților de Curbură, ce se întinde între râurile Prahova și Dâmbovița, denumită în literatura de specialitate recentă Subcarpați Prahovei, respectiv în subdiviziunea cu denumirea de „Subcarpați Ialomiței” ce se întinde între Valea Prahovei și Dâmboviței.

Subcarpați Ialomiței sunt alcătuși din șiruri de dealuri orientate paralel cu rețeaua hidrografică principală din zonă, aproximativ de la nord către sud.

Pe aliniamentele ce urmăresc limitea munților și structurile geo-letonice se formează zone depresionare.

Teritoriul comunei Buciumeni se situează în cea mai mare parte pe depresiunea Bezdead-Buciumeni, căreia îi corespunde o structură sinclinală majoră ce se evidențiază de la Slănic (Sinclinul Slănic), prin Bieza și în Bezdead, până la Râul Alb, cu un relief cu altitudini mai mici față de zona deluroasă.



CONSELJUL JUDETEAN
DÂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexă la avizul tehnic și arhitectului șef	
Pentru P.U.D/P.U.Z.P.U.G	pe perioada
Nr. 1	de la 29.01.2020
Arhitect-șef,	

[Handwritten signature]

Râul Ialomița a creat în cadrul acestei depresiuni o terasă cu o lățime maximă de cca. 900 m și versanți cu pantă medie de aproximativ 15 grade, fragmentați intens de văi torrentiale.



- Culmea Văii Bârzii-

În bazinul hidrografic al pârâului Valea Leurzii s-a format de asemenea o depresiune în cadrul căreia s-a dezvoltat satul Valea Leurzii.

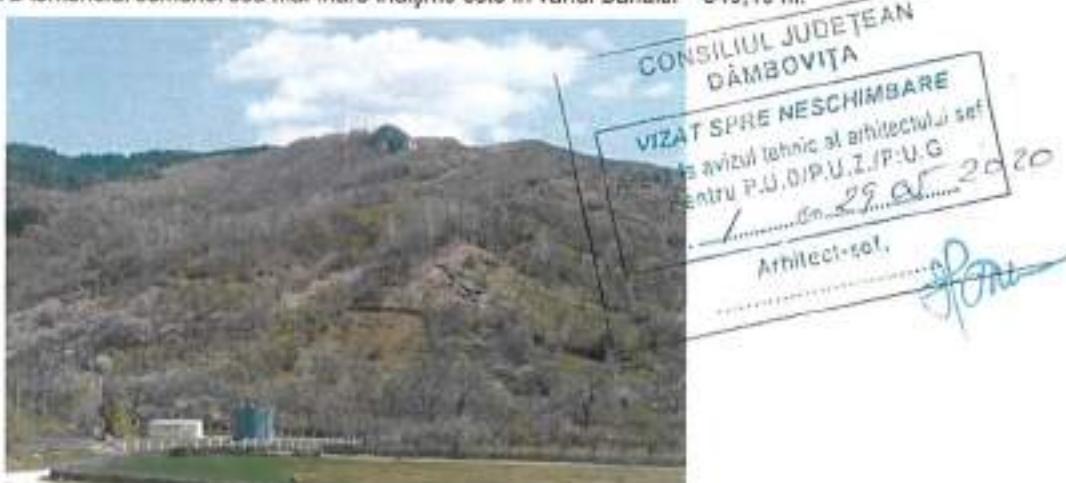
Aceste depresiuni sunt despărțite printr-o culme deluroasă - Culmea Vâii Bârzii ce se continuă spre sud cu Dealul Brăghișoara cu un relief domol și versanți afectați de fenomene de instabilitate.



- Dealul Brăghișoara-

Cele mai mari altitudini pe această culme sunt la Crucea Buciumeni – 632,76m și la Măgura Belă – altitudine 664,82m.

În partea de est a teritoriului comunei cea mai mare înălțime este în vârful Banului – 649,10 m.



- Zona deluroasă vârful Brăji-

În partea de nord și nord-est zona depresionară este străjuită de dealuri cu înălțimi ce depășesc 800 m (vârful Slămii – 872 m, vârful Brăji – 868,19 m, vârful Coțofanii – 836,9 m, de la obârșia vâii Leurzii).



- Versantul de pe partea dreaptă a râului Ialomița și terasa-

Vârful Runcu Bezdeadului (903,3 m), de la obârșia vâii Coporodului, reprezintă un nod orohidrografic din

care se desprind radial culmi deluroase secundare.

La vest de râul Ialomița, zona depresionară se extinde pe culmi deluroase secundare cu altitudini de maxim 626 m și versanți fragmentați intens de văi torrentiale.



- Teren văluri cu zone de bătire pe versantul stâng al văii Ialomița-

Pe interfluviul dintre valea Runcului și valea Ialomiței, cea mai mare altitudine este pe culmea Glodului cu vârful Fața Mare – 766,8 m.

Versanți au pante abrupte și sunt afectați de fenomene de instabilitate (alunecări și prăbușiri) și zone de eroziune ale organismelor torrentiale.

Pe terenurile ocupate cu depozite miocene reprezentate predominant prin gresii cu stratificație cvasiorizontală se dezvoltă un relief structural etajat cu văi adânci, uneori în forma literelor V.

Versanți văilor sunt marcați adesea de abrupturi rezultate în urma eroziunii sau de-a lungul liniei tectonice.

2.2.2. Hidrografia și hidrogeologia

Teritoriul comunei Buciumeni aparține bazinului hidrografic al râului Ialomița, cîu affluentul său de pe partea dreaptă, pârâul Dealu Frumos.

Către râul Ialomița se dirijează o serie de affluenți astfel:

- pe partea dreaptă, valea Dealul Frumos și valea Băcanului;
- pe partea stângă, valea Humei.



-Râul Ialomița în zona comunei Buciumeni-

Cursurile superioare ale văii Coporodului, văii lui Coman și văii Leurzii sunt affluenți pe partea dreaptă ai pârâului Bizdidel cu confluența pe teritoriul comunei Bezdead.