



Universitatea Tehnică a Moldovei

**REVITALIZAREA MONUMENTULUI DE
ARHITECTURA COMPLEXUL VILA A.T.
ALEINICOV, or. SOROCA**

Student:

**Moldovanu Gheorghe
st. gr. ARH – 202**

Conducător:

**Tofan Alexandru
Asistent universitar**

Chișinău-2026

Admis la susținere
Șefă Departament Arhitectură:
Angela Munteanu, conf. univ., dr.

„_____” _____ 2026

Revitalizarea monumentului de arhitectura complexul Vila A.T. Aleinikov, or. Soroca

Proiect de absolvire

Student:	_____	Moldovanu Gheorghe, grupa ARH-202
Coordonator:	_____	Tofan Alexandru, asist. univ.
Consultant:	_____	Ciobanu Nicolae, conf. univ., dr.
Consultant:	_____	Țurcanu Nicolae, conf. univ., dr.

Chișinău – 2026

ADNOTARE

Moldovanu Gheorghe

Revitalizarea monumentului de arhitectura complexul Vila A.T. Aleinikov, or. Soroca

Structura lucrării: introducerea, 3 capitole, concluzii, text de bază 50 pagini, bibliografie formată din 41 de titluri bibliografice. Volumul total 76 pagini.

Cuvintele-cheie: revitalizare, patrimoniu, reabilitare, Vila Alenicov, reutilizare adaptivă.

Scopul proiectului: Elaborarea unui concept arhitectural și urbanistic coerent pentru revitalizarea monumentului „Vila A.T. Alenicov”, prin transformarea unei structuri subutilizate într-un ansamblu multifuncțional modern care să asigure conservarea valorii istorice și impulsionează turismul regional.

Obiectivele generale: Obiectivele generale ale proiectului vizează analiza evoluției istorice și a stării tehnice a monumentului, în vederea identificării degradărilor și a potențialului de intervenție, precum și definirea unui concept de revitalizare care să conserve autenticitatea stilului neoclasic și să integreze funcțiuni contemporane. De asemenea, se urmărește organizarea funcțională și spațială eficientă, prin optimizarea circulațiilor și a zonelor de acces, integrarea armonioasă a unor noi volume destinate cazării, activităților administrative și recreative, precum și valorificarea peisageră și turistică a sitului prin amenajarea spațiilor verzi și crearea unui cadru atractiv pentru vizitatori.

Metodele aplicate la elaborarea lucrării: Cercetarea documentară și de arhivă, analiza comparativă a exemplelor de bună practică în revitalizarea patrimoniului, studiul de teren (relevarea și analiza vizuală), precum și metoda modelării arhitectural-spațiale pentru noile intervenții.

Rezultatele concrete obținute: Proiectul propune o soluție viabilă de „readucere la viață” a complexului prin transformarea acestuia într-un pol cultural și turistic. S-a realizat o nouă organizare a sitului ce cuprinde zone de recepție, spații de cazare, arii de divertisment și puncte administrative, toate subordonate principiului de sustenabilitate și conservare. Rezultatul final este un model de intervenție care oprește degradarea monumentului și contribuie activ la dezvoltarea economică locală.

ANNOTATION

Moldovanu Gheorghe

Revitalization of the architectural monument complex A.T. Aleinikov Villa, Sorooca city

Structure of the work: introduction, 3 sections, conclusions, 50 pages of the main text , bibliography of 41 titles. Total 76 pages.

Keywords: revitalization, heritage, rehabilitation, Alenicov Villa, adaptive reuse.

Project objective: The aim of the project is to develop a coherent architectural and urban concept for the revitalization of the monument “A.T. Alenicov Villa,” by transforming an underutilized structure into a modern multifunctional complex that ensures the preservation of its historical value and stimulates regional tourism.

Main tasks: The general objectives of the project include analyzing the historical evolution and technical condition of the monument in order to identify degradation and intervention potential, as well as defining a revitalization concept that preserves the authenticity of the neoclassical style while integrating contemporary functions. At the same time, the project aims to achieve efficient functional and spatial organization by optimizing circulation and access areas, harmoniously integrating new volumes intended for accommodation, administrative, and recreational activities, and enhancing the landscape and tourism value of the site through the arrangement of green spaces and the creation of an attractive environment for visitors.

Methods used in the work: Documentary and archival research, comparative analysis of best practice examples in heritage revitalization, field study (surveying and visual analysis), as well as architectural-spatial modeling methods for new interventions.

Results obtained: The project proposes a viable solution for “bringing the complex back to life” by transforming it into a cultural and tourist hub. A new site organization has been developed, including reception areas, accommodation spaces, entertainment zones, and administrative points, all guided by the principles of sustainability and conservation. The final result is an intervention model that halts the degradation of the monument and actively contributes to local economic development.

CUPRINS

INTRODUCERE	20
• Actualitatea temei și relevanța acesteia pentru domeniul arhitecturii	21
• Determinarea problemelor.....	22
• Scopul și obiectivele ale proiectului de absolvire	22
• Structura lucrării.....	23
1. COMPARTIMENT ARHITECTURĂ	25
1.1. Studiul teoretic al monumentului de arhitectură complexul Vila A.T. Aleinikov, or. Soroca.....	26
1.1.1. Clasificarea, sistematizarea tipologică la tematica proiectului	26
1.1.2. Cerințe tipologice de proiectare	26
1.1.3. Analiza experienței naționale și celei mondiale de proiectare la tematica proiectului. Proiecte analogii	27
1.2. Studiul urbanistic și plan general al complexului Vila A.T. Aleinikov, or. Soroca.....	30
1.2.1. Scheme analizei urbanistice și concluzii	31
1.2.2. Planul general a complexului propus cu zonarea funcțională și amenajarea teritoriului	34
1.3. Conceptul arhitectural și noutatea propunerii de proiect al complexului Vila A.T. Aleinikov.....	36
1.3.1. Soluționarea spațial-planimetrică propusă cu zonarea funcțională pe niveluri.....	36
1.3.2. Tectonica și finisajul fațadelor clădirii, soluția coloristică.....	47
1.3.3. Compoziția și imaginea arhitecturală a complexului.....	52

					UTM 0731.1 027 ME							
Mod.	Coala	№ document.	Semnata.	Data								
Elaborat.		Moldovanu Gh.			Revitalizarea monumentului de arhitectura complexul Vila A.T. Aleinicoy, or. Soroca			Litera.	Coala	Coli		
Conducator.		Tofan A.								16	73	
Consultant.		Ciobanu N.						UTM FUA ARH-202				
Consultant		Țurcanu N.										
Aprobat		Munteanu A.										

2. COMPARTIMENT CONSTRUCȚIA CLĂDIRILOR	55
2.1. Caracteristica sitului proiectat.....	56
2.2. Elementele structurale ale edificiilor proiectate.....	56
2.2.1. Fundații.....	56
2.2.2. Planșee, grinzi, coloane.....	57
2.2.3. Pereți.....	58
2.2.4. Acoperiș.....	59
2.3. Calculul unei grinzi din beton armat.....	60
2.4. Concluzii la capitolul 2	63
3. COMPARTIMENT ECONOMIA CONSTRUCȚIILOR	64
3.1. Calculul și argumentarea cheltuielilor investiționale.....	65
3.2. Calculul și argumentarea fluxurilor nete de numerar viitoare.....	65
3.3. Evaluarea eficienței economice a proiectului.....	68
3.4. Concluzii la capitolul 3.....	69
CONCLUZII	70
BIBLIOGRAFIE	71
• Cadrul legislativ-normativ.....	71
• Webografie	72
ANEXE	
Anexa 1	73
Anexa 2	75

					UTM 0731.1 027 ME			
Mod.	Coala	Nº document.	Semnat.	Data				
Elaborat.		Moldovanu Gh.			Revitalizarea monumentului de arhitectura complexul Vila A.T. Aleinikov, or. Soroca		Litera.	Coala
Conducator.		Tofan A.						Coli
Consultant.		Ciobanu N.						
Consultant		Țurcanu N.					17	73
Aprobat		Munteanu A.					UTM FUA ARH-202	

INTRODUCERE

- **Actualitatea temei și relevanța acesteia pentru domeniul arhitecturii**

Proiectul se referă la revitalizarea și reabilitarea monumentului de arhitectură „Vila A.T. Alenikov”, situat în orașul Soroca, Republica Moldova. Ansamblul reprezintă un obiectiv de patrimoniu valoros, datând din perioada de început a secolului XX, ce se remarcă prin caracteristicile sale arhitecturale neoclasiche și prin valoarea cultural-istorică pentru zona de nord a țării.

Terenul destinat intervenției se află în zona urbană a orașului Soroca, într-un cadru natural favorabil, cu acces direct la artere principale de circulație și în proximitatea altor obiective turistice locale. Situl include atât clădirea principală – Vila Alenikov –, cât și spații adiacente neamenajate sau slab valorificate, care necesită organizare funcțională pentru includerea lor în circuitul turistic. Suprafața terenului permite integrarea unor funcțiuni complementare destinate activităților turistice, recreative și administrative. Intervențiile propuse urmăresc păstrarea caracterului istoric al ansamblului, concomitent cu introducerea unor elemente funcționale moderne, precum zone de cazare temporară, parcuri, spații de divertisment și zone naturale amenajate.

În arhitectură și urbanism, revitalizarea reprezintă procesul de „readucere la viață” a unei clădiri, structuri sau a unui întreg cartier aflat în declin, prin intervenții care combină modernizarea tehnică cu refuncționalizarea.

Scopul principal îl reprezintă transformarea structurilor subutilizate sau abandonate în spații vibrante, funcționale și atractive, adaptate cerințelor contemporane. Revitalizarea implică adesea reutilizarea adaptivă (adaptive reuse) — de exemplu, transformarea unei vechi fabrici în spații de locuit de tip loft sau a unui conac în muzeu ori școală. De asemenea, este considerată o metodă sustenabilă deoarece valorifică resursele existente, reducând necesitatea demolărilor și a consumului de noi materiale de construcție.

Revitalizarea complexului arhitectural „Vila A.T. Alenikov” din orașul Soroca reprezintă o necesitate actuală atât din perspectiva conservării patrimoniului construit, cât și din cea a valorificării turistice și culturale a regiunii. Ansamblul, fiind un monument de arhitectură cu importanță istorică pentru zona de nord a Republicii Moldova, necesită intervenții bine fundamentate profesional pentru a opri procesul de degradare, pentru a reface valoarea estetică inițială și pentru a-i conferi noi funcțiuni compatibile cu cerințele contemporane.

În contextul creșterii interesului pentru turism cultural, pentru trasee tematice și pentru experiențe autentice bazate pe patrimoniu, readucerea în circuitul public a Vilei A.T. Alenikov

devine o oportunitate strategică. Transformarea complexului într-un spațiu multifuncțional – cu zone administrative, turistice, de cazare, recreere și educație culturală – va contribui la dezvoltarea economică locală, la sporirea atractivității regionale și la consolidarea identității culturale. Prin revitalizarea acestui monument se urmărește nu doar restaurarea fizică, ci și reinterpretarea funcțională a spațiilor istorice, în vederea adaptării lor la cerințele societății moderne fără a compromite valoarea patrimonială a ansamblului.

- **Determinarea problemelor**

Proiectul de revitalizare a complexului arhitectural „Vila A.T. Alenikov” din orașul Soroca pornește de la analiza detaliată a situației existente și de la identificarea principalelor probleme care împiedică valorificarea corespunzătoare a acestui monument de patrimoniu. În primul rând, clădirea istorică prezintă degradări vizibile ale elementelor arhitecturale originale, precum fațadele, tâmplăriile și decorațiunile, reflectând lipsa unor intervenții profesionale de restaurare în ultimele decenii. În anumite zone se constată necesitatea consolidării structurale, iar diverse intervenții necorespunzătoare realizate anterior au afectat autenticitatea monumentului.

La nivel funcțional, complexul se confruntă cu absența unei structuri clare a utilizărilor, lipsind spațiile necesare pentru activități de recepție, informare, administrare sau pentru desfășurarea unor activități culturale moderne. Totodată, circulațiile sunt neorganizate: accesul auto, pietonal și tehnic nu este separat, iar parcurile pentru turiști, personal sau autocare nu sunt amenajate corespunzător. Traseele pietonale sunt insuficiente sau inexistente, ceea ce creează dificultăți în parcurgerea sitului.

Un alt set de probleme ține de integrarea peisageră. Spațiile verzi sunt neamenajate, lipsite de mobilier urban, iluminat exterior și zone de odihnă, ceea ce împiedică formarea unei relații armonioase între clădire și mediul natural. În plus, lipsesc spațiile administrative, tehnice și de securitate necesare unei funcționări moderne, iar ansamblul nu dispune de un sistem coerent de supraveghere și gestionare internă.

- **Scopul și obiectivele ale proiectului de absolvire**

Scopul lucrării este de a elabora un concept arhitectural și urbanistic complex pentru revitalizarea și valorificarea monumentului de arhitectură „Vila A.T. Alenikov” din orașul Soroca, prin integrarea acestuia într-un ansamblu funcțional modern, capabil să răspundă necesităților turistice, culturale și comunitare contemporane, cu pastrarea și punerea în valoare a identității sale istorice și arhitecturale.

Obiectivele lucrării sunt următoarele:

- analiza documentară și istorică a ansamblului, studierea evoluției istorice, caracteristicilor arhitecturale și stării actuale a Vilei A.T. Aleinikov și a teritoriului aferent. Evaluarea

situației existente, analiza planului general, a rețelelor de transport, a structurii funcționale existente și a contextului urban și peisager;

- stabilirea conceptului de revitalizare, definirea principiilor de intervenție arhitecturală și peisageră, cu respectarea valorii patrimoniale a monumentului;
- organizarea sistemului de circulații, proiectarea traseelor pietonale și auto, asigurarea accesibilității, siguranței și funcționării eficiente a complexului. Propunerea unei compoziții arhitectural-spațiale coerente, stabilirea relațiilor dintre clădiri, spații verzi, trasee și volume noi integrate armonios în contextul istoric. Introducerea funcțiunilor necesare în cadrul complexului, definirea și dimensionarea spațiilor destinate recepției, securității, cazării temporare, parcării, odihnei și divertismentului, precum și zonelor administrative.
- elaborarea soluțiilor volumetrice pentru fiecare funcțiune, propunerea unor volume separate, dar coerent integrate în ansamblu, cu un limbaj arhitectural adecvat contextului istoric.
- justificarea soluțiilor arhitecturale și urbanistice propuse, argumentarea modului în care intervențiile contribuie la revitalizarea sitului și la creșterea atractivității turistice și culturale a orașului Soroca.

• **Structura lucrării**

Lucrarea este structurată în trei capitole de bază, urmate de concluzii, bibliografie și anexe, având ca temă studiul și propunerea de valorificare arhitecturală a complexului Vila A.T. Aleinikov din municipiul Soroca. În introducere sunt prezentate actualitatea și importanța temei, scopul și obiectivele cercetării, metodele utilizate, precum și structura generală a lucrării.

Primul capitol, intitulat „Compartiment Arhitectură”, este dedicat studiului arhitectural și urbanistic al complexului. În cadrul acestuia este realizată analiza teoretică a monumentului de arhitectură, fiind prezentate clasificarea și sistematizarea tipologică a obiectivului, cerințele tipologice de proiectare, precum și analiza experienței naționale și internaționale la tematica proiectului prin studierea unor exemple analogice. În continuare este analizat contextul urbanistic al amplasamentului, fiind elaborate schemele de analiză urbanistică și planul general al complexului propus, cu zonarea funcțională și amenajarea teritoriului. Ultima parte a capitolului prezintă conceptul arhitectural al proiectului, compoziția și imaginea arhitecturală a complexului, soluționarea spațial-planimetrică pe niveluri, precum și soluțiile privind tectonica, finisajele și cromatică fațadelor.

Al doilea capitol, „Compartiment Construcția Clădirilor”, tratează aspectele tehnice și constructive ale proiectului. În cadrul acestuia sunt prezentate caracteristicile sitului proiectat și

principalele elemente structurale ale edificiului, precum fundațiile, planșeele, grinziile, coloanele, pereții și acoperișul. Sunt argumentate soluțiile constructive adoptate și este realizat calculul unei grinzi din beton armat pentru verificarea rezistenței și stabilității structurii. Capitolul se încheie cu formularea concluziilor specifice compartimentului constructiv.

Cel de-al treilea capitol, „Compartiment Economia Construcțiilor”, este destinat analizei economice a proiectului. Acesta include calculul și argumentarea cheltuielilor investiționale, analiza fluxurilor nete de numerar viitoare și evaluarea eficienței economice a proiectului, demonstrând fezabilitatea și rentabilitatea investiției propuse. La finalul capitolului sunt prezentate concluziile aferente analizei economice.

În partea finală a lucrării sunt incluse concluziile generale, în care sunt sintetizate principalele rezultate ale cercetării și proiectării, bibliografia utilizată la elaborarea studiului și anexele.

BIBLIOGRAFIE

Cadrul legislativ-normativ

1. NCM L.02.08-04:2015 Restaurare și reconstituire a elementelor constructive și a decorului din piatră natural;
2. NCM L.02.08-05:2015 Restaurare și reconstituire a elementelor constructive și a pieselor din lemn;
3. NCM L.02.08-22:2018 Norme de deviz pentru lucrări de restaurare. Restaurare și reconstituire a garniturilor pentru uși și ferestre;
4. NCM A.01.01-2018 – Sistemul de documente normative în construcții;
5. Normativ privind proiectarea și execuția lucrărilor de restaurare a construcțiilor – NCM A.07-13;
6. NCM A.02.01-2019 – Conținutul documentației de proiect;
7. NCM B.01.01-2012 – Amenajarea teritoriului și urbanism;
8. NCM B.02.02-2014 – Planuri urbanistice (PUG, PUZ, PUD);
9. NCM C.01.01-2003 – Clădiri și construcții. Reguli generale;
10. NCM C.04.01-2015 – Evaluarea stării tehnice a construcțiilor existente;
11. NCM C.03.01-2014 – Acțiuni asupra construcțiilor existente;
12. NCM E.01.01-2015 – Performanța energetică a clădirilor;
13. NCM E.04.01-2017 – Reabilitarea termică a clădirilor existente;
14. NCM C.06.06-2012 – Accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități;
15. NCM C.05.01-2012 – Securitatea la incendiu;
16. NCM B.02.01 – Clădiri civile. Cerințe generale, pentru asigurarea conformității funcționale și spațiale a clădirilor revitalizate;
17. NCM B.02.05 – Reabilitarea clădirilor existente, privind intervențiile de modernizare și reabilitare;
18. NCM B.02.06 – Compartimentări și circulații interioare, utilizat în procesul de refuncționalizare a spațiilor interioare;
19. NCM B.03.01 – Intervenții asupra monumentelor istorice;
20. NCM B.03.02 – Conservarea clădirilor de patrimoniu;
21. NCM B.03.03 – Restaurarea fațadelor istorice;
22. NCM B.03.05 – Intervenții reversibile;
23. NCM B.03.08 – Refuncționalizarea monumentelor, aplicate în cazul clădirilor cu valoare istorică și arhitecturală;
24. NCM C.01.01 – Siguranța structural;
25. NCM C.01.02 – Acțiuni seismice;

26. NCM C.01.08 – Consolidări structurale, pentru evaluarea și asigurarea stabilității construcției;
27. NCM C.01.09 – Protecția la incendiu, în vederea respectării cerințelor de securitate;
28. NCM E.01.01 – Organizarea șantierului;
29. NCM E.01.05 – Întreținerea construcțiilor;
30. NCM E.01.07 – Reabilitarea fondului construit, pentru asigurarea exploatării durabile a obiectivului;

Webografie

31. Ministerul Culturii al Republicii Moldova – Patrimoniu Cultural: <https://culture.gov.md> ;
32. Registrul Monumentelor Republicii Moldova: <https://monument.sivasmoldova.org>
33. Consiliul Internațional al Monumentelor și Siturilor (ICOMOS): <https://www.icomos.org> ;
34. Institutul Național al Patrimoniului România: <https://patrimoniu.ro> ;
35. UNESCO – Patrimoniu Mondial și ghiduri pentru protejarea siturilor: <https://whc.unesco.org> ;
36. Primăria municipiului Soroca – informații locale și turistice: <https://soroca.md> .