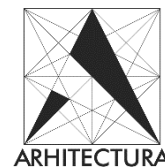




Universitatea Tehnică a Moldovei



**CENTRU MEDICAL CURATIV, S.
MOLOVATA, R-NUL DUBĂSARI**

Student:

**Onofrei Daria
st. gr. ARH – 204**

Conducător:

**Mirza Sergei
Arh., lector universitar**

Chișinău - 2026

ADNOTARE

Onofrei Daria. Centru medical curativ, s. Molovata, r-ul Dubasari

Structuralucrării: introducere, 3 capitole, concluzii și recomandări, 106 pagini de text de bază, bibliografie din 73 surse, 3 anexe. Total – 123 pagini.

Cuvintele-cheie: *complex medical curativ, reabilitare, arhitectură medicală, mediu recreațional, arhitectură ecologică.* Adnotare se expune în următoarea succesiune:

Scopul proiectului: Crearea unui complex medico-balnear modern în satul Molovata, orientat spre asigurarea populației cu condiții calitative pentru odihnă, profilaxie și recuperarea sănătății, dezvoltarea turismului intern și creșterea atractivității regiunii prin formarea unui mediu arhitectural ecologic și durabil, armonios integrat în peisajul natural al râului Nistru.

Obiectivele generale:

1. Elaborarea conceptului funcțional-planimetric al complexului, cu zonificare rațională și organizarea comodă a fluxurilor vizitatorilor, personalului și serviciilor tehnice.
2. Formarea unei soluții arhitectural-peisagistice integrate în mediul natural și relieful zonei riverane a Nistrului.
3. Asigurarea unui mediu de odihnă confortabil, sigur și estetic, cu spații rezidențiale, medico-recreative și publice.
4. Aplicarea principiilor proiectării durabile: tehnologii eficiente energetic, utilizarea materialelor locale și sisteme de înverzire.
5. Formarea unei imagini arhitecturale contemporane a complexului, care reflectă identitatea naturală a regiunii și tendințele arhitecturii wellness.

Metodele aplicate la elaborarea lucrării: În procesul elaborării proiectului au fost studiate exemple naționale și internaționale de proiectare a complexelor sanatoriale și medico-recreative. A fost realizată analiza urbanistică a teritoriului, analiza SWOT a amplasamentului, precum și cercetarea particularităților funcționale, naturale și de transport ale teritoriului satului Molovata. În proiect au fost utilizate principiile zonificării funcționale, arhitecturii durabile și integrării construcțiilor în peisajul natural. La elaborarea părții constructive a fost aplicat sistemul structural din cadre monolite de beton armat. În compartimentul economic au fost efectuate calcule privind investițiile, amortizarea, fluxul net de numerar și principalii indicatori ai eficienței economice.

Rezultatele concrete obținute:

În rezultatul proiectului de diplomă a fost elaborat un complex medico-balnear modern în satul Molovata, care include bloc medical, hotel, complex SPA, restaurant, vile rezidențiale și spații recreative. Conceptul arhitectural se bazează pe integrarea construcțiilor în peisajul natural și crearea unui mediu medico-recreativ confortabil. Organizarea funcțională a teritoriului asigură separarea comodă a fluxurilor vizitatorilor, personalului și serviciilor tehnice. În proiect au fost dezvoltate soluții constructive și efectuate calcule economice, care confirmă eficiența și posibilitatea realizării proiectului.

ANNOTATION

Onofrei Daria. *Curative medical center, Molovata, Dubasari*

Structure of the work: introduction, 3 chapters, conclusions and recommendations, 106 pages of main text, bibliography containing 73 sources, 3 appendices. Total – 123 pages.

Keywords: wellness complex, rehabilitation, healthcare architecture, recreational environment, ecological architecture.

Project objective: Development of a modern medical and wellness complex in the village of Molovata, aimed at providing high-quality conditions for recreation, prevention and health recovery, promoting domestic tourism and increasing the attractiveness of the region through the creation of an ecological and sustainable architectural environment harmoniously integrated into the natural landscape of the Dniester River.

Main tasks:

1. To develop a functional and planning concept of the complex with rational zoning and convenient organization of visitor, staff and service flows.
2. To create an architectural and landscape solution integrated into the natural environment and relief of the Dniester riverside area.
3. To ensure a comfortable, safe and aesthetically pleasing recreational environment including residential, medical-recreational and public spaces.
4. To apply principles of sustainable design: energy-efficient technologies, use of local materials and landscaping systems.
5. To create a contemporary architectural image of the complex reflecting the natural identity of the region and current wellness architecture trends.

Methods used in the work: During the project development, national and international examples of sanatorium and medical-recreational complexes were studied. An urban analysis of the territory, SWOT analysis of the site, and research on the transport, natural and functional characteristics of the village of Molovata were carried out. The project applies principles of functional zoning, sustainable architecture and integration of buildings into the natural landscape. A monolithic reinforced concrete frame system was used for the structural design. The economic section includes calculations of investment costs, depreciation, net cash flow and the main indicators of economic efficiency.

Results obtained: As a result of the diploma project, a modern medical and wellness complex was developed in the village of Molovata, including a medical building, hotel, SPA complex, restaurant, residential villas and recreational spaces. The architectural concept is based on the integration of development into the natural landscape and the creation of a comfortable medical and recreational environment. The functional organization of the territory ensures convenient separation of visitor, staff and service flows. Structural solutions and economic calculations confirming the efficiency and feasibility of the project were developed within the project.

АННОТАЦИЯ

Онофрей Дарья. Медицинско-оздоровительный комплекс в с. Моловата, Дубоссарский район.

Структура работы: введение, 3 раздела, выводы и рекомендации, 106 страниц основного текста, библиография из 73 наименований, 3 приложения. Всего 123 страницы.

Ключевые слова: *оздоровительный комплекс, реабилитация, лечебная архитектура, рекреационная среда, экологическая архитектура.*

Цель проекта: Создание современного оздоровительного комплекса в с. Моловата, направленного на обеспечение населения качественными условиями для отдыха, профилактики и восстановления здоровья, развитие внутреннего туризма и повышение привлекательности региона за счёт формирования экологически устойчивой архитектурной среды, гармонично интегрированной в природный ландшафт р. Днестр.

Основные задачи:

1. Разработать функционально-планировочную концепцию комплекса с рациональным зонированием и удобной организацией потоков посетителей, персонала и обслуживания.
2. Сформировать архитектурно-ландшафтное решение, интегрированное в природную среду и рельеф прибрежной зоны Днестра.
3. Обеспечить создание комфортной, безопасной и эстетичной среды отдыха с жилыми, лечебно-рекреационными и общественными пространствами.
4. Применить принципы устойчивого проектирования: энергоэффективные технологии, использование местных материалов и системы озеленения.
5. Сформировать современный архитектурный образ комплекса, отражающий природную идентичность региона и тенденции wellness-архитектуры.

Методы, применённые в работе: В процессе разработки проекта были изучены отечественные и международные примеры проектирования санаторно-оздоровительных и медицинско-рекреационных комплексов. Выполнен градостроительный анализ территории, SWOT-анализ участка, исследованы транспортные, природные и функциональные особенности территории села Моловата. В проекте использованы принципы функционального зонирования, биофильного дизайна, устойчивой архитектуры и интеграции застройки в природный ландшафт. При разработке конструктивной части применена монолитная железобетонная каркасная система. В экономическом разделе выполнен расчёт инвестиционных затрат, амортизации, чистого денежного потока и основных показателей экономической эффективности проекта.

Полученные результаты: В результате дипломного проекта разработан современный медицинско-оздоровительный комплекс в селе Моловата, включающий лечебный корпус, гостиницу, SPA-комплекс, ресторан, жилые виллы и рекреационные пространства. Архитектурная концепция основана на интеграции застройки в природный ландшафт и создании комфортной лечебно-рекреационной среды. Функциональная организация территории обеспечивает удобное разделение потоков посетителей, персонала и обслуживания. В проекте разработаны конструктивные решения комплекса и выполнены экономические расчёты, подтвердившие эффективность и возможность реализации проекта.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	25
• Актуальность темы и её архитектурная значимость.....	26
• Аргументация выбора участка	30
• Определение проблем и SWOT Анализ	33
• Цель и основные задачи проекта.....	33
• Структура работы.....	34
1. РАЗДЕЛ АРХИТЕКТУРА	35
1.1. Теоретическое исследование	36
1.1.1. Типологическая классификация и систематизация, связанные с санаторно-оздоровительным комплексом	36
1.1.2. Требования к проектированию объектов данной типологии	38
1.1.3. Анализ национального и международного опыта проектирования подобных объектов. Проекты-аналоги.....	44
1.2. Градостроительное исследование и генеральный план	51
1.2.1. Градостроительный анализ существующей ситуации и выводы.....	51
1.2.2. Генеральный план комплекса с функциональным зонированием и благоустройством территории.....	58
1.3. Архитектурная концепция проекта и новизна проектного предложения	62
1.3.1. Архитектурная концепция и образ сооружения.....	62
1.3.2. Пространственно-планировочное решение и функциональное зонирование комплекса по уровням	64
1.3.3. Тектоника и отделка фасадов комплекса, цветовое решение.....	81

					UTM 0731.1 054 ME							
Mod.	Coala	№ document.	Semnat.	Data	Centru medical curativ, s. Molovata, r-ul Dubasari			Litera.	Coala	Coli		
Elaborat.	Onofrei Daria									22	123	
Conducator.	Mirza Serghei							UTM FUA ARH-204				
Consultant.	Ciobanu N.											
Consultant	Țurcanu N.											
Aprobat	Munteanu A.											

2. РАЗДЕЛ СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ	84
2.1. Характеристика земельного участка.....	85
2.1.1. Описание проектируемого участка	85
2.2. Устройство строительных элементов здания.....	85
2.2.1. Описание строительной конструкции.....	85
2.2.2. Описание фундаментов	85
2.2.3. Описание колон и каркасной системы.....	86
2.2.4. Описание балок и плит перекрытия... ..	86
2.2.5. Описание наружных стен и фасадной системы	86
2.3. Расчет фрагмента конструктивной системы здания.....	87
2.3.1. Определение нагрузки на 1 м ² перекрытия.....	87
2.3.2. Определение грузовой полосы и нагрузки на 1 погонный метр ригеля	87
2.3.3. Расчётная схема ригеля и определение изгибающих моментов.....	84
2.3.4. Расчёт верхней продольной арматуры.....	89
2.3.5. Расчёт нижней продольной арматуры.....	90
3. РАЗДЕЛ ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА	92
3.1. Теоретические аспекты оценки эффективности инвестиционного проекта	93
3.2. Расчёт-обоснование инвестиционных затрат.....	94
3.3. Расчёт-обоснование будущих чистых денежных потоков.....	99
3.4. Оценка экономической эффективности инвестиционного проекта.....	103
3.5. Выводы	104
ВЫВОДЫ	106
БИБЛИОГРАФИЯ	
• Книги, монографии, учебники, научные статьи, диссертации.....	109
• Нормативно-законодательные акты: законы, стандарты, нормы, регламенты, и т.д	109
• Вебография.....	110

					UTM 0731.1 054 ME							
Mod.	Coala	Nº document.	Semnat.	Data	Centru medical curativ, s. Molovata, r-ul Dubasari			Litera.	Coala	Coli		
Elaborat.	Onofrei Daria									23	123	
Conducator.	Mirza Serghei							UTM FUA ARH-204				
Consultant.	Ciobanu N.											
Consultant	Țurcanu N.											
Aprobat	Munteanu A.											

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1.....	114
Приложение 2.....	116
Приложение 3.....	117
Приложение 4.....	118
Приложение 5.....	119
Приложение 6.....	120
Приложение 7.....	121
Приложение 8.....	122
Приложение 9.....	123

					UTM 0731.1 054 ME										
Mod.	Coala	№ document.	Semnat.	Data											
Elaborat.		Onofrei Daria			Centru medical curativ, s. Molovata, r-ul Dubasari					Litera.		Coala	Coli		
Conducator.		Mirza Serghei											24	123	
Consultant.		Ciobanu N.								UTMFUA ARH-204					
Consultant		Țurcanu N.													
Aprobat		Munteanu A.													

ВВЕДЕНИЕ

Введение

Современные Оздоровительные комплексы играют ключевую роль в структуре медицинской и курортной инфраструктуры, так как сочетают терапевтические, профилактические и рекреационные функции в одном месте. Сейчас всё чаще возникает запрос на подобные учреждения — не просто для лечения, но и для восстановления общего физического и психического состояния человека. При этом в Республике Молдова большая часть действующих санаториев не отвечает современным нормам ни по функционалу, ни по архитектуре, что и обуславливает потребность в новых объектах.

Объект проектирования — участок в селе Моловата Дубоссарского района, характеризующийся благоприятными природными условиями: чистым воздухом, ровным рельефом и близостью к реке Днестр. Эти факторы создают предпосылки для размещения центра оздоровления и отдыха. В проекте заложено создание комплекса, где лечебный корпус, жильё, зоны отдыха и общественные пространства работают как единая система.

Особое значение имеет архитектурная структура территории: связь между объектами, траектории движения людей, встраивание застройки в природный ландшафт. Проектное предложение направлено на формирование единого пространства, где медицинские, оздоровительные и жилые функции взаимодействуют, создавая условия для полноценного пребывания пользователя.

Таким образом, проектирование оздоровительного комплекса в Моловате ориентировано не только на решение медицинских задач, но и на укрепление туристической привлекательности региона, развитие внутреннего туризма и создание современной архитектурной среды с учётом принципов устойчивого развития.

Актуальность темы и её архитектурная значимость

Создание современного оздоровительного комплекса в селе Моловата, Дубоссарского района является важным проектом для развития региональной инфраструктуры и повышения качества жизни населения. В Молдове ощущается нехватка современных санаториев: большинство действующих объектов устарели и не отвечают современным требованиям комфорта, экологии и архитектуры.

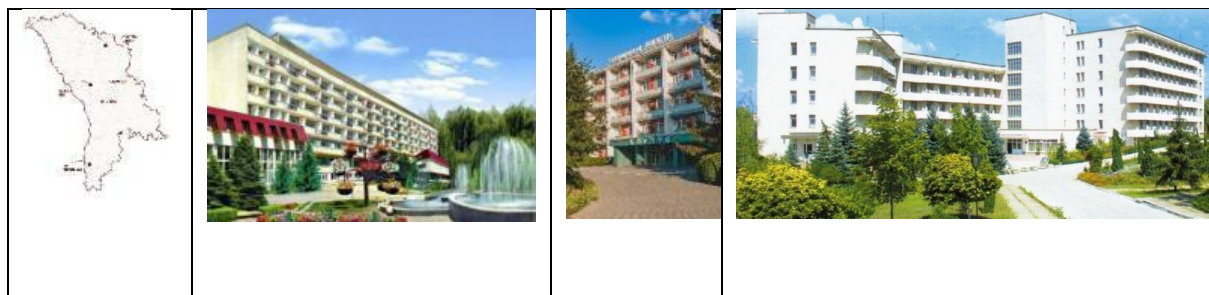
Село Моловата обладает уникальными природными условиями - чистым воздухом, мягким климатом и близостью реки Днестр, что делает территорию идеальной для размещения центра восстановления здоровья и отдыха. Реализация проекта позволит эффективно использовать природный потенциал, развивать внутренний туризм и создать новые рабочие места.

Таким образом, проект оздоровительного комплекса в Молдове направлен на укрепление здоровья населения, повышение привлекательности региона и формирование современной, экологически устойчивой архитектурной среды.

Дополнительным обоснованием актуальности проекта служит анализ существующей сети санаторно-оздоровительных учреждений Республики Молдова (рис. 1). На схеме отражено их размещение в различных регионах страны - преимущественно в природно благоприятных зонах, таких как долина реки Днестр, лесные территории центральной части и южные районы.

При этом анализ архитектурных решений действующих объектов, включая санатории «Codru» (г. Кэлэрашь), «Nufărul Alb» (г. Кагул) и «Днестр» (с. Каменка), показывает, что они формировались в иной градостроительной и технологической парадигме. Планировочные и объемно-пространственные решения данных комплексов в недостаточной степени соответствуют современным требованиям к организации лечебного процесса, комфорту пребывания, энергоэффективности и доступности среды.

В частности, наблюдается ограниченная гибкость планировочных структур, недостаточная интеграция рекреационных функций и слабая связь архитектуры с природным окружением. Это снижает общий уровень качества среды и ограничивает возможности развития данных объектов в соответствии с современными стандартами.



1.2 Сравнительная таблица ведущих санаториев Молдовы (2024)

Название	Местоположение	Год основания / реконструкции	Профиль лечения	Вместимость (мест)	Инфраструктура и уровень комфорта
Codru	г. Кэлэраш	Основан в 1975 г., частичная реконструкция – 2010г.	Заболевания сердечно-сосудистой и нервной систем, опорно-двигательного аппарата	~200	Средний уровень: лечебный корпус, спортзал, бассейн, столовая
Nufărul Alb	г. Кагул	Основан в 1980 г., частично обновлён в 2015 г.	Болезни опорно-двигательного аппарата, периферической нервной системы, органов дыхания	~250	Средний уровень: грязелечение, минеральные ванны, столовая, открытый бассейн
Nistru (Днестр)	г. Каменка	Основан в 1985 г., реконструирован частично в 2015 г.	Болезни костно-мышечной системы, периферической нервной системы	~180	Средний уровень: лечебно-диагностический корпус, бассейн

На основании проведённого сравнительного анализа ведущих санаториев Республики Молдова можно отметить, что данные учреждения обладают сформированной лечебной базой и устойчивой специализацией в области реабилитации заболеваний сердечно-сосудистой, нервной и опорно-двигательной систем. Вместимость комплексов варьируется в пределах 180–250 мест, что свидетельствует о достаточно крупном масштабе объектов и их значимости на региональном уровне.

В то же время анализ показывает, что большинство санаториев были основаны во второй половине XX века и лишь частично модернизированы в последние десятилетия. Несмотря на наличие базовой инфраструктуры (лечебные корпуса, бассейны, спортивные залы), уровень комфорта и архитектурно-планировочные решения в целом

соответствуют среднему уровню и не в полной мере отвечают современным требованиям к организации пространства, разнообразию функций и качеству среды пребывания.

Таким образом, можно сделать вывод, что существующие санаторно-курортные учреждения выполняют свои основные функции, однако нуждаются в комплексном обновлении и переосмыслении. Это подтверждает актуальность разработки нового оздоровительного комплекса, ориентированного на современные стандарты архитектуры, медицины и комфорта.

1.3 Медицинская статистика заболеваний в Республике Молдова (2023–2024 гг.)

№	Класс заболеваний	Доля/тенденция
1	Болезни системы кровообращения	~49 % всех смертей
2	Новообразования (онкология)	~17 %
3	Болезни органов дыхания	~8 %
4	Болезни органов пищеварения (ЖКТ)	~6 %
5	Болезни эндокринной системы	~4 %
6	Психические и поведенческие расстройства	~3 %
7	Болезни опорно-двигательного аппарата	~3 %
8	Инфекционные и паразитарные заболевания	~2 %
9	Болезни мочеполовой системы	~2 %
10	Болезни мочеполовой системы	~2 %

Вывод: Исходя из представленной медицинской статистике по Молдове (2023–2024 гг.), можно выделить следующие основные направления проектируемого санатория:

- Кардиологическое направление - лечение и профилактика заболеваний сердечно-сосудистой системы (~49 % всех смертей). Основное внимание - реабилитации после инфарктов, гипертонических и ишемических заболеваний, нормализации кровообращения и укреплению сосудов.
- Гастроэнтерологическое направление - восстановление функций органов пищеварения (ЖКТ) и обменных процессов (около 6 % заболеваний), включая диетотерапию, минеральные воды и лечебное питание.
- Ортопедо-неврологическое направление - лечение заболеваний опорно-двигательного аппарата (~3 %) и нервной системы, восстановление после травм, реабилитация при нарушениях осанки и двигательной активности.

1. Аргументация выбора участка



Рис. 1. Республика Молдова



Рис. 2. Дубоссарский район



Рис. 3. С. Моловата

Разработано автором: Онофрей Дарья, гр. ARH-204

Выбор участка для проектирования оздоровительно-лечебного центра в селе Моловата обусловлен сочетанием природных, территориальных и инфраструктурных преимуществ. Село располагается в северо-западной части Дубоссарского района, на берегу реки Днестр, что обеспечивает благоприятный микроклимат, наличие водных и зелёных ресурсов, а также возможность использования природного ландшафта как терапевтического фактора.

Территория характеризуется чистотой окружающей среды, низким уровнем антропогенной нагрузки и тишиной, что создаёт идеальные условия для размещения центра, ориентированного на реабилитацию и восстановление здоровья.

Участок имеет удобную транспортную доступность - находится недалеко от трассы, соединяющей Дубоссары с другими населёнными пунктами региона, что облегчает логистику и обслуживание объекта. При этом близость к рекреационным зонам и природным маршрутам позволяет интегрировать центр в систему оздоровительного и экологического туризма.

В контексте регионального развития выбранная ситуация способствует деконцентрации медицинских и рекреационных услуг, разгрузке городских учреждений и повышению уровня жизни сельского населения.

Спокойный рельеф местности обеспечивает естественную доступность (Рис. 4)

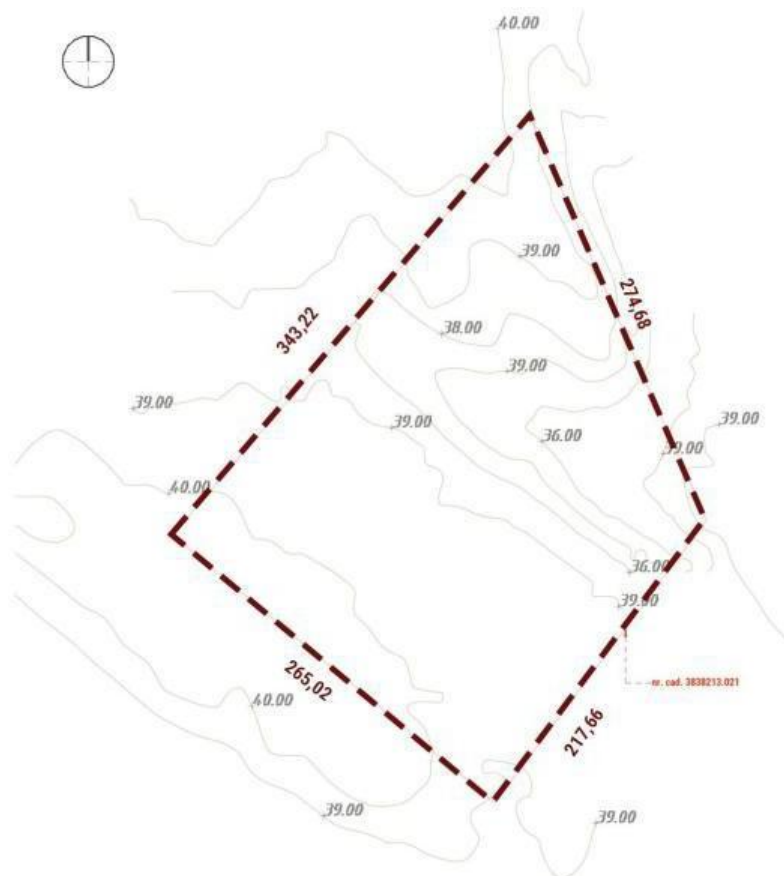


Рис.4. Топография участка. (Источник: разработано автором: Онофрей Дарья, ст. гр. ARH-204)

2.1 Село Моловата обладает хорошей транспортной доступностью (рис. 5.): до него можно добраться из крупных городов страны за относительно короткое время. Удобное расположение и развитые связи делают территорию подходящей для размещения оздоровительного комплекса.

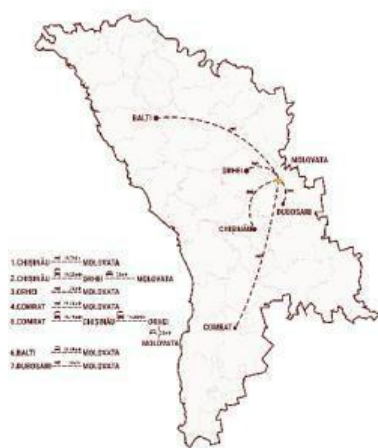


Рис.5. Схема расположения санаторно-оздоровительных учреждений Республики Молдова
(Источник: разработано автором: Онофрей Дарья, ст. гр. ARH-204)

Эти особенности делают территорию села Моловата оптимальной для размещения оздоровительного комплекса, способного эффективно использовать природный потенциал, обеспечивать комфортное пребывание и формировать современную рекреационную среду.



Рис. 6 Фотофиксация. (Источник: разработано автором)

2. Определение проблем и SWOT-анализ

S – Сильные стороны	W – Слабые стороны
• Расположение у Днестра; • чистая экология; • мягкий климат; • живописные виды; • близость к Кишинёву; • удалённость от промышленных зон	• Ограниченная транспортная доступность зимой (паром); • возможные риски подтопления прибрежной полосы. • Недостаток общественных пространств и благоустройства в селе.
О – Возможности	Т – Угрозы

• Развитие эко-туризма и рекреации региона; • создание центра климато- и бальнеотерапии; • применение энергоэффективных технологий; • привлечение инвестиций;	• Колебания уровня воды в реке; • ограничение строительства в водоохранной зоне (50–100 м от уреза воды); • сезонность посещения; • возможные бюрократические сложности из-за близости к приднестровской зоне. • Конкуренция со стороны существующих санаториев
--	---

3. Цель и основные задачи проекта

Цель проекта заключается в создании современного оздоровительного комплекса в селе Моловата Дубоссарского района, направленного на обеспечение населения качественными условиями для отдыха, профилактики и восстановления здоровья, развитие внутреннего туризма и повышение привлекательности региона за счёт формирования экологически устойчивой, комфортной и архитектурно выразительной среды, гармонично интегрированной в природный ландшафт прибрежной зоны реки Днестр.

Основные задачи

- Разработать функциональное зонирование территории, обеспечив логичную взаимосвязь между жилыми, лечебно-оздоровительными, рекреационными и хозяйственными зонами, с учётом удобства для посетителей и персонала.
- Разработать архитектурное предложение современного оздоровительного комплекса, направленного на профилактику и восстановление здоровья, развитие внутреннего туризма и повышение качества жизни населения региона.
- Интегрировать комплекс в природно-ландшафтную и архитектурную среду, обеспечив гармоничное взаимодействие с окружающим рельефом, зелёными насаждениями и прибрежной зоной реки Днестр.
- Создать проектное предложение комфортной и доступной среду для всех категорий посетителей: предусмотреть удобные пешеходные маршруты, рекреационные площадки, зоны отдыха и навигацию по территории.

4. Структура работы

Структура дипломной работы сформирована в соответствии с поставленной целью и задачами исследования и включает три взаимосвязанных раздела: архитектурный, конструктивный и экономический.

В первом, архитектурном, разделе рассмотрены теоретические и практические аспекты проектирования лечебно-оздоровительного комплекса в селе Моловата, Дубоссарского района. Выполнен анализ современного состояния санаторно-курортной инфраструктуры Республики Молдова, подтверждающий актуальность создания нового комплекса, ориентированного на восстановление, профилактику и реабилитацию. Проведено исследование отечественных и зарубежных проектов-аналогов, на основе которого определены основные принципы проектирования подобных объектов: функциональное зонирование, организация потоков посетителей и персонала, интеграция архитектуры в природную среду и создание комфортной рекреационной среды. Также выполнен градостроительный анализ территории, выявлены преимущества участка, транспортная доступность, природно-климатические особенности и ограничения, влияющие на проектирование. На основании проведённых исследований разработаны генеральный план, планы этажей, фасады, разрезы и объёмно-планировочные решения комплекса.

Во втором разделе рассмотрены природно-климатические и инженерно-геологические условия участка строительства, влияющие на выбор конструктивных решений. Разработана конструктивная схема комплекса, включающего лечебный корпус, гостиничный блок, SPA-зону, виллы и вспомогательные здания. Приняты решения по фундаментам, несущему каркасу, перекрытиям, стенам и кровле с учётом функционального назначения объекта и особенностей архитектурной концепции. Выполнен расчёт железобетонной балки, определены нагрузки, подобрана рабочая арматура и разработаны конструктивные узлы, обеспечивающие надёжность и устойчивость конструкций.

Третий раздел посвящён оценке инвестиционной эффективности проекта. В разделе рассмотрены теоретические основы оценки инвестиционных проектов, определены объёмы капитальных вложений и структура инвестиционных затрат. Выполнен расчёт доходов от эксплуатации лечебно-оздоровительного комплекса, определены денежные потоки и проведено их дисконтирование. На основании полученных данных рассчитаны основные показатели экономической эффективности проекта: чистая приведённая стоимость (NPV), индекс рентабельности (PI), внутренняя норма доходности (IRR) и дисконтированный срок окупаемости инвестиций (DPP).

Все разделы дипломной работы взаимосвязаны между собой. Архитектурные решения формируют функциональную и пространственную организацию комплекса, конструктивные решения обеспечивают возможность их практической реализации, а экономический раздел подтверждает инвестиционную целесообразность и эффективность принятых проектных решений.

В результате проведённого исследования обоснована актуальность создания лечебно-оздоровительного комплекса в селе Моловата как современного объекта рекреационной и медицинской инфраструктуры Республики Молдова. Определены основные градостроительные, функциональные и конструктивные условия проектирования.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. NCM-B.01.05-2019. Norme de proiectare urbanistică și arhitecturală. Institutul Național de Standardizare, Chișinău, 2019. Accesat la: 20.11.2025.
2. СНиП II-70-75- САНАТОРИИ. НОРМЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ Accesat la: 05.10.2025.
3. СП 158.13330.2014- Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования Accesat la: 05.10.2025.
4. NCM C.01.12:2018- Clădiri civile. Clădiri și construcții publice. Accesat la: 05.10.2025.
5. NCM C.01.04-2005. Clădiri administrative. Norme de proiectare. Chișinău: Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, 2005. Accesat la: 10.10.2025.
6. NCM C.01.12.2018 Общественные здания и сооружения
7. NCM B.01.05-2019. Norme de proiectare urbanistică și arhitecturală. Chișinău: Institutul Național de Standardizare, 2019. Accesat la: 20.10.2025.
8. СП 158.13330.2014. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования. Москва: Минстрой России, 2014. Accesat la: 20.10.2025.
9. NCM C.04.02:2017 Естественное и искусственное освещение
10. NCM L.01.07-2005. Положение по обоснованию инвестиционно-строительных проектов.
11. Codul Urbanismului și Construcțiilor al Republicii Moldova. *Legea nr. 835/1996 cu modificări și completări ulterioare*. Chișinău, 2020.
12. PUSCAȘU I.L. Dicționar explicativ de arhitectură. Chișinău: ARHI-COR, 2007, 172 p., ISBN 978-9975-9669-7-9
13. Spațiu urban – spațiu arhitectural – spațiu interior. București: Ed. Universitară “Ion Mincu”, 2011, 303 p., ISBN 978-606-638-003-4.
14. OLEINIC S., TRONCIU S., ANDRONOVICI D. Practica de documentare (de licență). Secția de Redactare și Editare a UTM, Chișinău, 2011, CZU 378:72(076.5) P 89; ISBN 978-9975-45190- 1.
15. NICULAE D. Geometria formelor arhitecturale. București: Ed. Universitara “Ion Mincu”, 2009, 114 p., ISBN 978-973-1884-58-5.
16. ЕФИМОВ А.В. Дизайн архитектурной среды. Москва, Издательство «Архитектура- С», 2004. Accesat la: 05.01.202.
17. ФРАНСИС Д. К. ЧИНЬ. Всё об архитектуре. Форма, пространство, композиция. Москва: Издательство АСТ, 2024, 448 с. ISBN978-5-17-135366-5.

18. OLEINIC, Svetlana. Aspectele compoziționale ale arhitecturii clădirilor pentru afaceri din Chișinău construite în ultimul deceniu. În: ARTA: Seria Arte vizuale, Arte plastice, Arhitectură. Chișinău: AȘM, IPC, Centrul Studiul Artelor, 2012, 174 p., pp. 97-102, ISSN 1857-1042.
19. PETRISOR A. Ecologie urbana, dezvoltarea spațială durabilă și legislație. București: Ed. Fundației România de mâine, 2008, 272 p., ISBN 978-973-163-305-3.
20. ОЛЕЙНИК, С., ТРОНЧУ С. ГОСТИНИЦЫ ***** (пять звёзд). Учебное пособие. Chișinău: UTM, 2014. 104 с. ISBN 978-9975-45-293-9.
21. NEUFERT E. Neufert Architects' Data: New International Edition, Ed. a IV-a, Edition: John Wiley and Sons, 2023, 640 p. ISBN 9781119873945.
22. OLEINIC, Svetlana, TRONCIU, Sergiu. Принципы функционального зонирования общественных зданий. Методическое пособие. Chișinău: UTM, 2015, 41 p. ISBN 978-9975-45-362-2
23. АДАМОВИЧ В. В., БАРХИН Б. Г. и др. Архитектурное проектирование общественных зданий и сооружений. Учебник для вузов., М.: Стройиздат, 2005.
24. СП 257.1325800-2020 (Здания гостиниц правила проектирования). Disponibil la: <https://tiflocentre.ru/download/sp257-1325800-2020.pdf> Accesat la: 22.10.2025.

Вебография

25. Hangzhou No.1 Social Welfare Institute / UAD [Электронный ресурс]. ArchDaily. [Дата обращения: 05.11.2025]. Доступно: <https://www.archdaily.com/942838/hangzhou-no-1-social-welfare-institute-uad>
26. Behance. Health Resort Complex [Электронный ресурс]. Behance. [Дата обращения: 05.11.2025]. Доступно: https://www.behance.net/gallery/229327037/Health-resort-complex?tracking_source=search_projects|Health+Resort+Complex&l=0
27. Особенности территориально-функционального формирования приморских санаторно-курортных учреждений Юга России [Электронный ресурс]. CyberLeninka. [Дата обращения: 18.02.2026]. Доступно: <https://research-journal.org/archive/8-110-2021-august/osobennosti-territorialno-funkcionalnogo-formirovaniya-primorskix-sanatorno-kurortnyx-uchrezhdenij-yuga-rossii>
28. Особенности проектирования рекреационно-туристических комплексов [Электронный ресурс]. CyberLeninka. [Дата обращения: 11.03.2026]. Доступно: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-proektirovaniya-rekreatsionnyhturisticheskikh-kompleksov>

29. Исцеляющая архитектура. Современные подходы к проектированию медицинских учреждений [Электронный ресурс]. CyberLeninka. [Дата обращения: 22.03.2026]. Доступно: <https://cyberleninka.ru/article/n/istselyayuschaya-arhitektura-sovremennye-podhody-k-proektirovaniyu-meditsinskih-uchrezhdeniy>
30. Moldova Travel. Моловата — туристический маршрут и природный ландшафт региона [Электронный ресурс]. [Дата обращения: 09.02.2026]. Доступно: <https://moldova.travel/ru/rutele-vietii/molovata/>
31. Agentia Izvor de Cultura. Hora — традиционный молдавский народный танец [Электронный ресурс]. [Дата обращения: 18.01.2026]. Доступно: <https://agentiaizvordecultura.wordpress.com/2013/09/26/hora>
32. Теоретические модели современных загородных рекреационных комплексов [Электронный ресурс]. CyberLeninka. [Дата обращения: 09.01.2026]. Доступно: <https://cyberleninka.ru/article/n/teoreticheskie-modeli-sovremennyh-zagorodnyh-rekreatsionnyh-kompleksov>
33. Устойчивость в архитектуре современных медицинских комплексов [Электронный ресурс]. CyberLeninka. [Дата обращения: 25.02.2026]. Доступно: <https://cyberleninka.ru/article/n/ustoychivost-v-arhitecture-sovremennyh-meditsinskih-kompleksov>
34. Принципы архитектурно-планировочной организации курортных гостиниц [Электронный ресурс]. CyberLeninka. [Дата обращения: 08.02.2026]. Доступно: <https://elima.ru/articles/?id=751>
35. Архитектурная организация ландшафтной терапии медико-реабилитационных учреждений [Электронный ресурс]. CyberLeninka. [Дата обращения: 04.12.2025]. Доступно: <https://research-journal.org/archive/6-120-2022-june/arxitekturnaya-organizaciya-landshaftnoj-terapii-mediko-reabilitacionnyx-uchrezhdenij>
36. Exploring the Concept of Healing Spaces [Электронный ресурс]. The Center for Health Design. [Дата обращения: 28.02.2026]. Доступно: <https://www.healthdesign.org/sites/default/files/civicrm/persist/contribute/files/Exploring%20the%20Concept%20of%20Healing%20Spaces%282%29.pdf>
37. Alba Thermal Springs & Spa / Hayball [Электронный ресурс]. ArchDaily. [Дата обращения: 28.02.2026]. Доступно: <https://www.archdaily.com/965475/alba-thermal-springs-and-spa-hayball>
38. Therme Wien [Электронный ресурс]. Официальный сайт. [Дата обращения: 03.05.2026]. Доступно: <https://www.thermewien.at>

39. Radisson Resort & Spa Lonavala [Электронный ресурс]. Официальный сайт. [Дата обращения: 17.04.2026]. Доступно: <https://www.radissonhotels.com/en-us/hotels/radisson-resort-and-spa-lonavala>
40. ISTISU Thermal & Spa Resort [Электронный ресурс]. Официальный сайт. [Дата обращения: 25.01.2026]. Доступно: <https://istisuresort.az>
41. Санаторий «Nufărul Alb» Кагул [Электронный ресурс]. Официальный сайт. [Дата обращения: 11.03.2026]. Доступно: <https://nufarulalb.md>
42. Санаторий «Codru» [Электронный ресурс]. Официальный сайт. [Дата обращения: 22.04.2026]. Доступно: <https://sanatoriulcodru.md>
43. Санаторий «Nistru» Каменка [Электронный ресурс]. Официальный сайт. [Дата обращения: 30.03.2026]. Доступно: <https://sanatoriulnistru.com>
44. Rehabilitation [Электронный ресурс]. World Health Organization. [Дата обращения: 09.02.2026]. Доступно: <https://www.who.int/news-room/fact-sheets/detail/rehabilitation>
45. Healthcare Architecture [Электронный ресурс]. ArchDaily. [Дата обращения: 18.04.2026]. Доступно: <https://www.archdaily.com/tag/healthcare-architecture>
46. Wellness and Spa Architecture [Электронный ресурс]. Dezeen. [Дата обращения: 07.03.2026]. Доступно: <https://www.dezeen.com/tag/spa-architecture>
47. Healthcare Architecture [Электронный ресурс]. Designboom. [Дата обращения: 19.01.2026]. Доступно: <https://www.designboom.com/tag/healthcare-architecture>
48. Moldova Travel [Электронный ресурс]. Официальный туристический портал Республики Молдова. [Дата обращения: 27.04.2026]. Доступно: <https://moldova.travel>
49. Национальное бюро статистики Республики Молдова [Электронный ресурс]. [Дата обращения: 16.02.2026]. Доступно: <https://statistica.gov.md>
50. Министерство здравоохранения Республики Молдова [Электронный ресурс]. [Дата обращения: 12.04.2026]. Доступно: <https://ms.gov.md>
51. Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului [Электронный ресурс]. Legis Moldova. [Дата обращения: 06.03.2026]. Доступно: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=120456&lang=ro
52. Геопортал Республики Молдова [Электронный ресурс]. [Дата обращения: 21.02.2026]. Доступно: <https://geoportal.gov.md>
53. Google Earth Pro [Электронный ресурс]. [Дата обращения: 01.05.2026]. Доступно: <https://earth.google.com>
54. OpenStreetMap [Электронный ресурс]. [Дата обращения: 24.03.2026]. Доступно: <https://www.openstreetmap.org>

55. Biophilic Architecture [Электронный ресурс]. ArchDaily. [Дата обращения: 10.04.2026]. Доступно: <https://www.archdaily.com/tag/biophilic-architecture>
56. Resort Architecture [Электронный ресурс]. ArchDaily. [Дата обращения: 15.02.2026]. Доступно: <https://www.archdaily.com/tag/resort-architecture>
57. Landscape Architecture [Электронный ресурс]. ArchDaily. [Дата обращения: 05.05.2026]. Доступно: <https://www.archdaily.com/tag/landscape-architecture>
58. WELL Building Standard [Электронный ресурс]. International WELL Building Institute. [Дата обращения: 13.03.2026]. Доступно: <https://www.wellcertified.com>
59. LEED Green Building Rating System [Электронный ресурс]. U.S. Green Building Council. [Дата обращения: 08.04.2026]. Доступно: <https://www.usgbc.org/leed>
60. Healing Gardens and Therapeutic Landscapes [Электронный ресурс]. American Society of Landscape Architects (ASLA). [Дата обращения: 22.11.2025]. Доступно: <https://www.asla.org/healinggardens.aspx>
61. Spa and Wellness Trends [Электронный ресурс]. Spa Business Magazine. [Дата обращения: 20.02.2026]. Доступно: <https://www.spabusiness.com>
62. Thermal Spa and Resort Architecture [Электронный ресурс]. e-architect. [Дата обращения: 26.02.2026]. Доступно: <https://www.e-architect.com/tag/spa-buildings>
63. Public Health and Built Environment [Электронный ресурс]. Centers for Disease Control and Prevention (CDC). [Дата обращения: 17.01.2026]. Доступно: <https://www.cdc.gov/healthyplaces>
64. Green Roofs and Sustainable Landscapes [Электронный ресурс]. Green Roofs for Healthy Cities. [Дата обращения: 11.01.2026]. Доступно: <https://greenroofs.org>
65. Medical Tourism and Wellness Destinations [Электронный ресурс]. Medical Tourism Association. [Дата обращения: 27.11.2025]. Доступно: <https://www.medicaltourism.com>
66. Моловата — географическое и историческое описание населённого пункта [Электронный ресурс]. Википедия. [Дата обращения: 18.11.2025]. Доступно: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Моловата>
67. Информационный портал о селе Моловата: демография, экономика, инфраструктура [Электронный ресурс]. Moldovenii.md. [Дата обращения: 06.02.2026]. Доступно: <https://www.moldovenii.md/ru/city/details/id/612>
68. Статистика по населению и инфраструктуре села Моловата [Электронный ресурс]. City Facts. [Дата обращения: 14.01.2026]. Доступно: <https://www.city-facts.com/molovata/population>

69. Демографические данные по Молдове и сёлам Дубоссарского района [Электронный ресурс]. City Population. [Дата обращения: 22.12.2025]. Доступно: https://www.citypopulation.de/en/moldova/mun/admin/dub%C4%83sari/38160_molovata/
70. Отдых в санаториях Молдовы — «Codru», г. Кэлэрашь [Электронный ресурс]. Palmatour.md. [Дата обращения: 09.03.2026]. Доступно: <https://www.facebook.com/Palmatour.md/posts/3855501304479430/>
71. Каталог оздоровительных предложений и санаториев Молдовы [Электронный ресурс]. Balneo.md. [Дата обращения: 27.11.2025]. Доступно: <https://balneo.md/offers/1614>
72. Дубоссарский район — географические и административные сведения [Электронный ресурс]. Википедия. [Дата обращения: 11.01.2026]. Доступно: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Дубоссарский_район_\(Приднестровская_Молдавская_Республика\)/#/media/Файл:MSSR_Dubossary_district.svg](https://ru.wikipedia.org/wiki/Дубоссарский_район_(Приднестровская_Молдавская_Республика)/#/media/Файл:MSSR_Dubossary_district.svg)
73. Основные показатели здоровья населения Республики Молдова [Электронный ресурс]. World Health Organization (WHO). [Дата обращения: 03.02.2026]. Доступно: <https://data.who.int/countries/498>
74. Третьякова Т. Архитектурно-планировочные решения рекреационных объектов [Электронный ресурс]. TLTSU DSPACE. [Дата обращения: 20.11.2025]. Доступно: <https://dspace.tltsu.ru/bitstream/123456789/3378/1/Третьякова%202011.pdf>
75. Moldova în cifre – 2024. Основные статистические данные страны [Электронный ресурс]. Biroul Național de Statistică. [Дата обращения: 16.12.2025]. Доступно: https://statistica.gov.md/files/files/publicatii_electronice/Moldova_in_cifre/2024/Moldova_figures_2024.pdf
76. Проектирование санаториев: важные особенности архитектуры и планировочных решений [Электронный ресурс]. M-Resorts.ru. [Дата обращения: 28.01.2026]. Доступно: <https://m-resorts.ru/proektirovanie-sanatoriev-vazhnye-osobennosti/>