



Universitatea Tehnică a Moldovei

**ELABORAREA STUDIULUI DE FEZABILITATE
PRIVIND DEZVOLTAREA UNOR OBIECTIVE
COMERCIALE DIN S. CIOBANOVCA, COM.
CIOBANOVCA, R. ANENII NOI**

Student:

Lungu Macsimus

Coordonator:

Dr. conf. univ. Vascan Grigore

Chișinău, 2026

REZUMAT

Lungu Macsimus

ELABORAREA STUDIULUI DE FEZABILITATE PRIVIND DEZVOLTAREA UNOR OBIECTIVE COMERCIALE DIN S. CIOBANOVCA, COM. CIOBANOVCA, R. ANENII NOI

Teza de licență este alcătuită din introducere, 4 capitole, concluzii și bibliografie, având un volum de 60 de pagini. În cadrul lucrării sunt analizate aspectele teoretice și practice privind elaborarea studiului de fezabilitate pentru dezvoltarea unor obiective comerciale în s. Ciobanovca, r. Anenii Noi. Lucrarea include analiza managementului proiectelor, a studiului de fezabilitate și a managementului imobilelor comerciale și examinate condițiile necesare pentru realizarea investiției și organizarea procesului de construcție.

Cuvinte-cheie: studiu de fezabilitate, managementul proiectelor, aprovizionarea și logistica, investiții, obiective comerciale.

Scopul lucrării constă în elaborarea și analiza studiului de fezabilitate pentru dezvoltarea unor obiective comerciale în s. Ciobanovca, prin analizarea condițiilor tehnice, economice și organizatorice necesare realizării investiției. În lucrare se va determina soluțiile constructive și funcționale optime pentru obiectivele comerciale propuse, analiza amplasamentului și a condițiilor ingineresti ale terenului, evaluarea resurselor și a costurilor necesare pentru executarea lucrărilor de construcție, evidențierea importanței planificării eficiente a activităților și resurselor în cadrul proiectelor investiționale din domeniul construcțiilor comerciale.

Obiectivele generale ale lucrării studierea teoriei privind managementul proiectelor și studiul de fezabilitate, analiza caracteristicilor tehnice și funcționale ale obiectivelor comerciale propuse, determinarea necesarului de materiale, utilaje și resurse umane pentru executarea lucrărilor, organizarea procesului de aprovizionare și planificarea lucrărilor de construcție, elaborarea și analiza devizelor de cheltuieli și evaluarea eficienței economice a investiției.

Metodele aplicate în teza de licență includ analiza documentației tehnice și normative din domeniul construcțiilor, metode de calcul al resurselor materiale, utilaje și umane, elaborarea devizelor de cheltuieli, pe obiect și general, calculul și analiza indicatorilor economici ai investiției, metode de organizare și planificare a activităților de construcție.

În concluzie, lucrarea arată importanța elaborării studiului de fezabilitate în procesul de planificare și organizare a investițiilor în construcții comerciale și rolul managementului proiectelor în utilizarea eficientă a resurselor și coordonarea activităților necesare realizării obiectivelor comerciale.

ANNOTATION

Lungu Macsimus

ELABORATION OF THE FEASIBILITY STUDY REGARDING THE DEVELOPMENT OF COMMERCIAL OBJECTIVES IN CIOBANOVCA VILLAGE, CIOBANOVCA COMMUNE, ANENII NOI DISTRICT

The bachelor's thesis consists of an introduction, four chapters, conclusions, and bibliography, having a total volume of 60 pages. Within the paper, the theoretical and practical aspects regarding the elaboration of the feasibility study for the development of commercial objectives in Ciobanovca village, Anenii Noi district, are analyzed. The thesis includes the analysis of project management, feasibility study, and commercial property management, as well as the examination of the conditions necessary for the implementation of the investment and the organization of the construction process.

Keywords: feasibility study, project management, supply and logistics, investments, commercial objectives.

The purpose of the thesis consists in the elaboration and analysis of the feasibility study for the development of commercial objectives in Ciobanovca village, through the analysis of the technical, economic, and organizational conditions necessary for the implementation of the investment. The paper determines the optimal constructive and functional solutions for the proposed commercial objectives, the analysis of the site location and engineering conditions of the land, the evaluation of resources and costs necessary for the execution of construction works, highlighting the importance of efficient planning of activities and resources within investment projects in the field of commercial construction.

The general objectives of the thesis are studying the theory regarding project management and feasibility study, analyzing the technical and functional characteristics of the proposed commercial objectives, determining the necessity of materials, equipment, and human resources for the execution of works, organizing the supply process and planning construction works, elaborating and analyzing cost estimates and evaluating the economic efficiency of the investment.

The methods applied in the bachelor's thesis include the analysis of technical documentation and normative acts in the field of construction, methods for calculating material, equipment, and human resources, the elaboration of object and general cost estimates, the calculation and analysis of the economic indicators of the investment, as well as methods for organizing and planning construction activities.

In conclusion, the thesis highlights the importance of elaborating the feasibility study in the process of planning and organizing investments in commercial construction and the role of project management in the efficient use of resources and coordination of the activities necessary for the realization of the proposed objectives.

CUPRINS

INTRODUCERE	10
1. PRINCIPIILE MANAGEMENTULUI PROIECTELOR ȘI STUDIULUI DE FEZABILITATE	11
1.1 Teoria managementului proiectelor	11
1.2 Studiul de fezabilitate	16
1.3 Managementul imobilului comercial.....	20
2. ANALIZA OBIECTIVELOR COMERCIALE	26
2.1 Descrierea obiectivelor comerciale și a cerințelor arhitecturale-tehnice.....	26
2.2 Caracteristicile cantitative ale proiectului	32
2.3 Caracteristicile calitative ale proiectului	35
3. PLANIFICAREA RESURSELOR ȘI ORGANIZAREA APROVIZIONĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII	41
3.1 Elaborarea devizului de cheltuieli pentru lucrările de construcții	41
3.2 Planificarea necesarului de resurse materiale, utilaj și analiza furnizorilor	46
3.3 Determinarea stocurilor și a necesarului de resurse umane.....	50
4. MANAGEMENTUL IMPLEMENTĂRII OBIECTIVELOR COMERCIALE	56
4.1 Planificarea calendaristică a obiectivelor comerciale.....	56
4.2 Analiza investițiilor necesare, activității comerciale și a sursei de finanțare a obiectivelor ...	59
4.3 Evaluarea financiară a obiectivelor comerciale.....	65
CONCLUZII	71
BIBLIOGRAFIE	72
ANEXE	75

					UTM 710.1 010ME					
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt</i>	<i>Data</i>				<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Elaborat		Lungu Macsimus			Elaborarea studiului de fezabilitate privind dezvoltarea unor obiective comerciale din s. Ciobanovca, com. Ciobanovca, r. Anenii Noi				9	60
Coordonator		Vasca Grigore								
Consultant		Vasca Grigore								
Contr. norm.										
Aprobat		Albu S.								
					UTM FCGC IMC-2202					

INTRODUCERE

Realizarea investițiilor în domeniul construcțiilor comerciale necesită o analiză detaliată a condițiilor tehnice, economice și teritoriale înainte de începerea lucrărilor de construcție. În lipsa unei fundamentări corecte, există riscul adoptării unor soluții necorespunzătoare din punct de vedere funcțional, economic sau constructiv. Din cauza dată, studiul de fezabilitate reprezintă documentul tehnico-economic prin care se stabilește oportunitatea investiției, posibilitatea realizării acesteia și eficiența utilizării resurselor disponibile.

Tema prezentei teze de licență este „Elaborarea studiului de fezabilitate privind dezvoltarea unor obiective comerciale din s. Ciobanovca, com. Ciobanovca, r. Anenii Noi”. Alegerea temei este determinată de necesitatea dezvoltării infrastructurii comerciale în localitate și de cerința asigurării unor spații comerciale moderne, adaptate necesităților actuale ale populației și agenților economici. În condițiile dezvoltării continue a mediului rural, obiectivele comerciale au un rol important în asigurarea serviciilor de bază, dezvoltarea activităților economice locale și valorificarea eficientă a terenurilor disponibile.

Actualitatea temei este determinată de necesitatea evaluării corecte a condițiilor tehnice și economice privind realizarea unor construcții comerciale în intravilanul satului Ciobanovca. Amplasarea și organizarea funcțională a construcțiilor trebuie să asigure integrarea corespunzătoare în cadrul existent și utilizarea eficientă a terenului.

Teza de licență are scop elaborarea și analiza studiului de fezabilitate pentru dezvoltarea unor obiective comerciale în s. Ciobanovca, prin determinarea soluțiilor constructive și funcționale optime, evaluarea condițiilor de amplasare și analiza eficienței tehnico-economice a investiției. Teza urmărește analiza procesului de organizare și implementare a proiectului, a resurselor necesare pentru execuția lucrărilor și a posibilităților de realizare a investiției eficiente.

În cadrul tezei sunt analizate aspectele teoretice privind managementul proiectelor, studiul de fezabilitate și managementul obiectivelor comerciale, ce au un rol important în planificarea și organizarea investițiilor în construcții, sunt analizate caracteristicile tehnice și funcționale ale obiectivelor propuse, condițiile amplasamentului, soluțiile de organizare a spațiilor și lucrările de amenajare a teritoriului.

Proiectul analizat include două obiective comerciale, amplasate pe terenuri diferite, dar realizate pe baza unor principii comune de proiectare și execuție. În cadrul lucrării sunt determinate caracteristicile cantitative și calitative ale construcțiilor, volumele de lucrări, necesarul de materiale, utilaje și resurse umane pentru executarea proiectului. Se vor elabora devizele de cheltuieli, graficele calendaristice de execuție și aprovizionare și evaluarea financiară a investiției, cu scopul determinării eficienței economice și a posibilității implementării obiectivelor comerciale propuse.

BIBLIOGRAFIE

1. OPRIȘ, Dorin, SCHEAU, Ioan, NEGRU, Marinela. Inovare, integrare și comunicare în spațiul educațional. Manual. București: Eikon, 2024, 292 p. ISBN 978-606-49-1302-9. Disponibil: <https://doi.org/10.56177/epvl.vol1.2024.ro>
2. MARIAN, Maria-Liliana. Management în construcții: Suport de curs. Chișinău, TehnicaUTM:2024, 76 p. ISBN 978-9975-64-443-3. Disponibil: chromeextension://efaidnbnmnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/277_01/Management-constructii-Suport-curs_DS.pdf?sequence=1&isAllowed=y
3. LITVIN, Aurelia, CILOCI, Rafael, ȚURCANU, Tatiana. Managementul general: Note de curs. Univ. Tehn. a Moldovei. Fac. Inginerie Economică și Business, Dep. Economie și Management: Tehnica-UTM, 2024. 117 p. ISBN 978-9975-64-397-9. Disponibil: <http://repository.utm.md/handle/5014/26617>
4. COR, Petru. Managementul proiectelor. Note de curs. Petroșani, 2007, 80 p. Disponibil: <https://uspee.md/wp-content/uploads/2017/05/Managementul-Proiectelor.pdf>
5. BULAT, Veaceslav. *Cum scriu un proiect?*. Ghid de reguli și principii de bază de scriere a unui proiect. Chișinău, 2011, 64 p. Disponibil: https://veaceslavbulat.wordpress.com/wp-content/uploads/2011/01/cum_scriu_un_proiect.pdf
6. CPA.02.02:2018. Management în construcții. Sisteme de management în proiectare. Ghid privind gestionarea proiectării în domeniul construcțiilor. Ediție oficială. Chișinău, 2018. Disponibil: <https://ednc.gov.md/wp-content/uploads/2023/06/CP-A.02.02-2018.pdf>
7. NCM A. 07.02.2012. Procedura de elaborare, avizare, aprobare și conținutul-cadru al documentației de proiect pentru construcții. Ediție oficială. Chișinău, 2012. Disponibil: <https://ednc.gov.md/wp-content/uploads/2023/06/NCM-A.07.02-2012.pdf>
8. PRISĂCARU, Veronica. MANAGEMENTUL PROIECTELOR. Note de curs. Universitatea de Stat din Moldova, Facultatea Științe Economice, Departamentul Administrarea Afacerilor. Chișinău: CEP USM, 2020. 124 p. ISBN 978-9975-152-55-6. Disponibil: <https://cmveabratuseni.md/wp-content/uploads/2023/06/%E2%80%9Eelaborarea-%C8%99i-gestiunea-proiectelor.pdf>
9. STANCIU, Tudor, ILIESCU, Victor. Managementul proiectelor educaționale pe înțelesul tuturor. Manual. București: Editura Didactică și Pedagogică, 2010, 220 p. ISBN 978-973-30-2803-1 Disponibil: https://dppd.tuiasi.ro/wp-content/uploads/2025/11/Proiectarea-si-Manag.-proiectelor-.ed_-curs.pdf

10. CP A.02.12:2017. Managementul proiectelor. Ghidul pentru managementul proiectelor în construcții. Ediție oficială. Chișinău, 2017. Disponibil: <https://ednc.gov.md/wp-content/uploads/2023/06/CP-A.02.12-2017.pdf>
11. Adoptarea Parlamentului Republicii Moldova a codului urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova: nr. 434 din 28.12.2023. *Monitorul oficial al Republicii Moldova*. 2024, nr. 41-44, art. 61. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=141533&lang=ro
12. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova cu privire la proiectele de investiții capitale: nr. 684 din 29.09.2022. *Monitorul oficial al Republicii Moldova*. 2022, nr. 326-333, art. 787. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=151926&lang=ro#
13. ДЕГТЯРЕВ, Алексей, Евгеньевич, ДЕГТЯРЕВ, Кристина, Юрьевна. Технико-экономическое обоснование проекта: суть и структура. In: StudNet. 2020, nr. 2, pp. 80-87. Disponibil: <https://cyberleninka.ru/article/n/tehniko-ekonomicheskoe-obosnovanie-proekta-sut-i-struktura/viewer>
14. FLOREA, Vlad. Proiecte economice-instrument managerial de planificare a afacerilor în comerț și turism. Biblioteca Națională a României. Timișoara: Eurostampa, 2008. 212 p. ISBN 978-973-687-709-4. Disponibil: https://file.ucdc.ro/cursuri/T_3_n315_Proiecte_economice_instrument_managerial.pdf.pdf
15. USTUROI, Liubov, ALBU, Svetlana. Development: Dezvoltarea imobilului. Curs universitar. Univ. Tehn. a Moldovei, Fac. Cadastru, Geodezie și Construcții, Cat. Evaluarea și Managementul Imobilului. Chișinău: Tehnica UTM, 2009. 90 p. Disponibil: <http://repository.utm.md/handle/5014/15871>
16. COROBCEANU, Stela, ANDRIUȚĂ, Liviu. ESENȚA STUDIULUI DE FEZABILITATE. Bălți: Agenția de Dezvoltare Regională Nord, 2011. 60 p. Disponibil: https://adrnord.md/public/files/brosuri/ESENTA_studiului_de_fezabilitate_brosura_ADR_Nord.pdf
17. NCM L.01.07-2005. Regulament privind fundamentarea proiectelor investiționale în construcții. Ediție oficială. Chișinău, 2005. Disponibil: <https://ednc.gov.md/wp-content/uploads/2023/06/NCM.L.01.07-2005.pdf>
18. Publicat in: *Analele Academiei de Studii Economice a Moldovei* : Ed. a 12-a / Acad. de Studii Econ. a Moldovei ; col. red.: Grigore Belostecinic. – Chișinău : ASEM, 2014. – ISBN 978-9975-75-649-5. – ISSN 1857-1433. Nr 1/2014. – 2014. – 390 p. : fig., tab. – Texte : lb. rom., engl. – Rez.: lb. rom., engl., fr. – Bibliogr. la sfârșitul art. și în subsol. –

- ISBN 978-9975-75-681-5. [33+657]:378.633(478-25)(082)=135.1=111. Disponibil: <http://irek.ase.md:80/xmlui/handle/123456789/106>
19. PALADI, Alexandru. Unele aspecte privind studiul de fezabilitate a proiectelor de investiție ca activitate de expertiză tehnico-economică a bunurilor imobile. In: Conferință Științifico-Practică Internațională: Consolidarea Administrației Publice locale și Perspectivele Europene ale Republicii Moldova, Chișinău, Republica Moldova, 23 Noiembrie 2018. Academia de Administrare Publică. Chișinău: SRL "Garomont Studio", 2018, pp. 306-314. ISBN 978-9975-134-20-0. Disponibil: <https://repository.utm.md/handle/5014/33775>
 20. BULAT, Irina. Managementul imobilului. Note de curs. Univ. Tehn. a Moldovei, Fac. Construcții, Geodezie și Cadastru, Dep. Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului. Chișinău: Tehnica UTM, 2021. 120 p. ISBN 978-9975-45-725-5. Disponibil: <http://repository.utm.md/handle/5014/26615>
 21. MARIAN, Maria-Liliana. Management of commercial property in the Republic of Moldova. In: Dezvoltarea economico-socială durabilă a euroregiunilor și a zonelor transfrontaliere, Ed. 18, 28 octombrie 2022, Iași, România. Iași, România: Performantica, 2022, Vol.42, pp. 299-306. ISSN 2971- 8740. ISSN- L 2971- 8740. Disponibil: <http://repository.utm.md/handle/5014/25388>
 22. MARIAN, Maria-Liliana. Dezvoltarea managementului imobilului comercial în Republica Moldova. Teză de doctor în științele economice. Specialitatea 521.03 – Economie și management în domeniul de activitate. Conducător științific Svetlana ALBU (dr., conf. univ.). Universitatea Tehnică a Moldovei. Chișinău, 2023. 273 p. Disponibil: <https://www.anacec.md/files/Teza-Marian.pdf>
 23. MOCIAR, I. Devizul – document justificativ. *Finanțe publice și contabilitate*. 2017, nr. 11-12/2017, pp. 34-45. ISSN 1582-9774. Disponibil: https://mfinante.gov.ro/documents/35673/250949/articol_nr11_12_ioana_mociar.pdf [accesat 2026-05-04].
 24. ALBU, Ion, ALBU, Doina-Cezara. Managementul aprovizionării și logistica: Curs de prelegeri. Fac. Construcții, Geodezie și Cadastru, Dep. Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului: Tehnica UTM, 2023, 388 p. ISBN 978-9975-45-894-8.
 25. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 208/2021 cu privire la aprobarea structurii Clasificatorului ocupațiilor din Republica Moldova: nr 413 din 02.07.2025. *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2025, nr. 346-349, art. 425.

[Disponibil:https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=149360&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=149360&lang=ro) [accesat 10.05.2025]

26. COJUHARIA., MAMALIGA V., VASCAN G ș.a., Management industrial (tema 18), Ed. Tehnica-Info, Chișinău 2019. ISBN 978-9975-63-446-5.
27. VASCAN, G., Instrucțiuni privind normarea muncii în construcții. ICS 91.040. CP L.01.11:2015. ÎS ICȘC INCERCOM, MDRC. Chișinău 2015.
28. VASCAN, G., Instrucțiuni privind normarea consumului de resurse materiale în construcții. ICS 91.040. CP L.01.10:2015. ÎS ICȘC INCERCOM, MDRC. Chișinău 2015.
29. VASCAN, G. Normele de deviz pentru lucrările de restaurare a patrimoniului cultural din R. Moldova. Universitatea Tehnică a Moldovei, 2021. Disponibil: <http://repository.utm.md/handle/5014/18344>
30. Vascan, G.. Remuneration of labor in construction and estimated planning of construction cost. În Conferința tehnico-științifică cu participare internațională „Energie, Eficiență, Ecologie și Educație”, ediția 3, 2015.
31. VASCAN, Grigore, DOHMILĂ, Iurie. Fezabilitatea prețurilor. Formarea prețului în construcții: Indicații metodice pentru lecțiile practice. Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului. Chișinău: Tehnica-UTM, 2024, 41 p. ISBN 978-9975-64-402-0
32. VASCAN G., DOHMILĂ I., Indicații metodice pentru proiectul de an la disciplina FEZABILITATEA PREȚULUI, Editura tehnică U.T.M., Chișinău, 2024.