

Universitatea Tehnică a Moldovei



**MANAGEMENTUL PROIECTULUI
CONSTRUCȚIEI COMPLEXULUI LOCATIV
S+D+P+8E+PH, MUN. CHIȘINĂU, OR.
DURLEȘTI**

Masterand: Teslaru Nicolae, gr. MPC-2306M

Coordonator: Albu Ion, conf. univ. dr.

Chișinău 2025

REZUMAT

**la teza de master „Managementul proiectului construcției complexului locativ
S+D+P+8E+PH, mun. Chișinău, or. Durllești”
a masterandului gr. MPC-2306M specialității „Managementul proiectelor în construcții”
Teslaru Nicolae**

Structura proiectului: Lucrarea conține rezumate în limba română și engleză, cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii și recomandări, 20 surse de bibliografie, 74 pagini de text bază.

Cuvinte-cheie: managementul proiectelor, proiect, construcții, fezabilitate, analiza.

Scopul cercetării: este de a analiza și de a oferi o înțelegere detaliată a procesului de construcție și gestionare a proceselor de construcție. Teza se concentrează pe identificare și evaluarea a procedurilor de management în construcții.

Prin intermediu cercetării, se urmărește să se evidențieze importanța managementului și gestionării resurselor în procesul tehnologic, recomandări și soluții practice pentru a minimiza și controla aceste procese. Cercetarea poate explora, de asemenea, aspecte legate de legislația și reglementările relevante în domeniul managementului și modul în care acesta influențează procesul de evaluare a riscurilor.

Obiectivul cercetării: identificarea și analiza activității companiei asociate cu activitatea de construcție; evaluarea probabilității și impactul riscurilor identificate; identificarea și propunerea măsurilor de control și reducere a riscurilor; evaluarea eficacității măsurilor de gestionare a proceselor de construcție.

Metodele aplicate la elaborarea tezei: Metodologia cercetării se bazează pe analiza retrospectivă a companiei de construcție, activitatea curentă și perspectivele de activitate a companiei. În teza elaborată am identificat și arătat importanța managementului în activitatea companiei de construcție.

Rezultatele obținute reprezintă o analiză a importanței managementului ca mijloc de gestionare și control a resurselor materiale și umane la construcția complexului locativ municipiul Chișinău, orașul Durllești.

SUMMARY

to the master's thesis "Project management of the construction of the residential complex S+D+P+8E+PH, mun. Chisinau, or. Durlleşti"

of the master's student gr. MPC-2306M specialty "Project management in construction"

Teslaru Nicolae

Project structure: The work contains summaries in Romanian and English, table of contents, introduction, 3 chapters, conclusions and recommendations, 20 bibliography sources, 74 pages of basic text.

Keywords: project management, project, construction, feasibility, analysis.

The purpose of the research: is to analyze and provide a detailed understanding of the construction process and management of construction processes. The thesis focuses on the identification and evaluation of construction management procedures.

Through the research, the aim is to highlight the importance of management and resource management in the technological process, recommendations and practical solutions to minimize and control these processes. The research can also explore issues related to relevant legislation and regulations in the field of management and how it influences the risk assessment process.

Research objective: identification and analysis of the company's activity associated with construction activity; assessment of the probability and impact of identified risks; identification and proposal of risk control and reduction measures; assessment of the effectiveness of construction process management measures.

Methods applied in the development of the thesis: The research methodology is based on the retrospective analysis of the construction company, its current activity and what are the prospects for future activity. In the developed thesis, we identified and showed the importance of management in the construction company's activity.

The results obtained represent an analysis of the importance of management as a means of managing and controlling material and human resources in the construction of the housing complex in the municipality of Chisinau, the city of Durlleşti.

CUPRINS

INTRODUCERE	8
1. DEFINIREA, IMPORTANȚA ȘI NECESITATEA MANAGEMENTULUI PROIECTELOR DE CONSTRUCȚII	9
1.1 Managementul proiectelor – definiție și caracteristici. Rolul și importanța managementului proiectelor în ramura construcției.....	9
1.2 Particularitățile dirijării etapelor procesului de construcții și de exploatare.....	17
1.3 Forme de alegere și organizare a proiectelor de construcții.....	25
2. ANALIZA ACTIVITĂȚII COMPANIEI DE CONSTRUCȚII „POLIPRIM-GRUP”	
2.1 Retrospectiva companiei de construcții „POLIPRIM -GRUP”, SRL.....	33
2.2 Analiza activității companiei „POLIPRIM -GRUP” SRL prezent-viitor.....	39
2.3 Analiza partenerilor de afaceri: finanțatori, subantreprenori, furnizori.....	43
3. STUDIUL DE FEZABILITATE	48
3.1 Aspecte tehnice al proiectului, Complex locativ cu parcuri subterane cu regim de înălțime pe verticală S+D+P+8E+PH.....	48
3.2 Studiul de fezabilitate economic și managerial.....	59
3.3 Soluții de eficientizare a managementului de proiect.....	70
BIBLIOGRAFIE	72
ANEXE	
Anexa 1 Plan etaj (zidărie).....	74
Anexa 2 Borderou de consum materiale BCA.....	74
Anexa 3 Plan acoperiș.....	75
Anexa 4 Borderou elementelor de scurgere.....	75
Anexa 5 Fațada 6-1 (soluția coloristică).....	76
Anexa 6 Borderoul elementelor de tâmplărie.....	76

INTRODUCERE

Managementul proiectelor s-a impus ca domeniu specializat de management, răspunzând necesității de a acoperi cerințele concrete ale practicii privind coordonarea de mare amploare și complexitate din toate domeniile vieții economic-sociale.

Managementul proiectelor de construcții își propune să identifice, definească, planifice, coordoneze și controleze derularea proiectului de la începerea până la terminarea acestuia, în vederea realizării (și depășirii) cerințelor și așteptărilor clientului privind producerea unui obiectiv viabil din punct de vedere funcțional și financiar, cu respectarea standardelor de calitate, a costurilor și termenilor de execuție convenite. Procesele, și problemele elucidate sunt relevante pentru toate proiectele și tipurile de înțelegeri contractuale, deși măsura în care fiecare proces sau problema este relevantă în anumite circumstanțe trebuie să fie obiectul unui raționament întemeiat, în dependență de scara, complexitatea și genul proiectului în cauză. Aceste sarcini sunt cu atât mai dificile cu cât la realizarea unui proiect de construcții participă mai multe organizații diferite: beneficiarul, investitorul, organismele finanțatoare, autoritatea publică, constructorul, proiectantul, consultanții, furnizorii de materiale și echipamente etc. Ca orice demers care implică consumuri mari de resurse, realizarea proiectelor de construcții trebuie ca, anterior derulării, să fie temeinic fundamentată din punct de vedere economic. În aceste condiții, se impune sporirea ponderii activităților de coordonare și reglare a tuturor factorilor care concură la derularea proiectului. Managerul de proiect are sarcini diferite de cele ale unui manager obișnuit, deoarece el colaborează predominant cu persoane din afara organizației din care face parte.

Scopul – soluții de îmbunătățire a managementului de proiect în cadrul companiei de construcții „POLIPRIM -GRUP”, SRL.

Pentru realizarea scopului propus au fost trasate următoarele *sarcini*:

1. Studiul conceptelor, definirea, și argumentarea importanței managementului proiectelor de construcții;
2. Retrospectiva companiei de construcții;
3. Activitatea curentă a companiei;
4. Obiectivele de viitor;
5. Studiul de fezabilitate.

Obiectul de studiu este rezultatele și perspectivele activității companiei „**POLIPRIM -GRUP**”, SRL.

BIBLIOGRAFIE

1. ALBU D.-C., Perspectivele dezvoltării întreprinderilor de construcții în Republica Moldova, în *Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților*, Chișinău, pp. 458-459, 2016. ISBN 978-9975-45-440-7
2. ALBU D.-C. și ALBU I., Factorii de influență asupra valorii proiectelor de construcții, în *Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților*, Chișinău, pp. 227-228, 2017. ISBN 978-9975-45-543-5
3. STRATILA A., ALBU I. și USTUROI L., *Economia construcțiilor. Suport de curs*, Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 124 p. ISBN 978-9975-45-570-1
4. ALBU I. și LEȘAN A., Economic aspect of cultural and architectural heritage, in *Global science and education in the modern realities*, 2021. ISBN 979-8-4958014-6-2
5. Victor Radu, Doru Curteanu Managementul Proiectelor în construcții, Editura Economică , București, 2000.
6. Gherasim, Z., Dumitru, Al. – Managementul proiectelor, Editura Fundației România de Măine, București, 2008.
7. ALBU, S. Optimizarea gestiunii patrimoniului în Republica Moldova. în *Meridian Ingineresc*. 2010, nr. 1, pp. 63-72. ISSN 1683-853X
8. Richard Newton, Managerul de proiect, Maiestrie în livrarea proiectelor, Editura CODECS, Bucuresti, 2007.
9. ȚURCANU, Nicolae, ALBU, Ion, BOTNARU, Marcela. Metode moderne de planificare a proiectelor de construcții. în *Abordări moderne privind drepturile patrimoniale: mater. conf. șt.-pract. intern.*, Chișinău, 12-13 mai 2022. Chișinău, 2022, pp. 378-386. ISBN 978-9975-3541-0-3
10. Павел Кухновец , 2024 . Руководство по Управлению Проектами в Строительстве: От Основ к Примерам и Инструментам; <https://blog.ganttpro.com/ru/upravlenie-proektami-v-stroitelstve-instrumenty>
11. ALBU D.C. și SERBANOIU I., *Utilizarea materialelor locale pentru construcții de locuințe*. Iași: Editura Societății Academice "Matei - Teiu Botez", 2024. 181p. ISBN 978-606-582-149-1
12. Construction Project Management. The guide ProjectManager, the online construction project management software that allows you manage projects. <https://www.projectmanager.com/guides/construction-project-management>

13. ALBU S., Technical Assessment of Constructions in Real Estate Appraisal, în *Advanced Engineering Forum*, vol. 21, pp. 639-646, martie 2017. doi: 10.4028/www.scientific.net/AEF.21.639
14. ALBU I. și ALBU D.-C., Ensuring sustainability of thermal energy conservation in traditional houses in the Republic of Moldova, în *Energie, eficiență ecologie și educație, ed. a 7-a; Instalații pentru construcții și economia de energie, ed. a 34-a: culegere de lucrări ale conferințelor tehnico-științifice cu participare internațională*, Chișinău, pp. 110-121, 2024. ISSN 2069-1211
15. ALBU S., URSU V. Ursu, CROITORU G., CHIRIAC L., ALBU I., LEȘAN A., MARIAN M.-L., BEJENARU M., BOSTAN I., MORARU A., BÂRDAN V., JITARI L., IVANOV V. și IVANOV I., *Patrimoniul construit: aspecte tehnice, economice și juridice. Probleme și propuneri*, ED-COLOR, Ed., Chișinău, 2023, p. 232. ISBN 978-9975-45-981-5
16. Константинов А. В. Система управления проектами в строительной деятельности // Научные высказывания. 2022. №12 (20). С. 9-13.
17. Автор статьи: Павел Щеглов Руководитель проектной группы
<https://ir-proekt.ru/materialy/upravlenie-proektami-stroitelstva>
18. The Chartered Institute of Building, 'Code of Practice for Project Management for Construction and Development', Longman, 1998
19. Прокушенков А.П. Особенности управления проектами в строительстве. Chromeextension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/57995/1.
20. Sura Peter Morris, *Managing Project Interfaces: Key Points for Project Success*, Prentice Hall, 1981.
21. CP A.02.12:2017 Managementul Proiectelor, Ghidul pentru managementul proiectelor în construcții.