

Potențialul de dezvoltare al complexului hotelier Zarea

Notă pentru investitori privind consultarea tehnică a CNMI din 8 octombrie 2026

În cadrul ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice (CNMI) din 8 octombrie 2026, la solicitarea Agenției Proprietății Publice (APP), au fost desfășurate consultări tehnice privind potențialul de dezvoltare al complexului hotelier „Zarea”. Dintre scenariile discutate, cel mai promițător a fost considerat cel de păstrare și reconstrucție a clădirii hotelului, combinat cu edificarea unui corp nou pe locul restaurantului existent, pentru îmbunătățirea funcționalității întregului complex.

Complexul este situat în mun. Chișinău, str. Anton Pann nr. 4. Terenul aferent, cu numărul cadastral 0100418.216, are o suprafață de 0,3111 ha.

Opiniile exprimate în cadrul consultării au caracter preliminar și orientativ. Acestea nu constituie avizarea unui proiect, aprobarea demolării sau stabilirea definitivă a parametrilor de construire. Soluțiile concrete urmează să fie fundamentate prin studii și documentație de proiect și supuse procedurilor de examinare, avizare și autorizare aplicabile.

Scenariul de reconstrucție și completare funcțională

Păstrarea clădirii principale permite modernizarea spațiilor de cazare, în timp ce un corp nou pe locul restaurantului poate prelua funcțiunile pentru care configurația și înălțimea liberă a spațiilor existente sunt insuficiente: restaurante, săli de conferințe, birouri administrative și alte spații necesare exploatării hoteliere sau administrative. Dimensionarea și repartizarea acestor funcțiuni vor fi stabilite prin conceptul de dezvoltare al complexului.

În cadrul discuțiilor a fost evocat, ca exemplu de organizare funcțională, proiectul de transformare a hotelului „Dacia” pentru integrarea în rețeaua Hilton Garden Inn, care a parcurs proceduri de examinare și avizare în domeniul patrimoniului. Potrivit exemplului prezentat la consultare, înălțimea redusă a spațiilor din clădirea existentă a determinat amplasarea infrastructurii hoteliere complementare într-un corp separat, realizat cu înălțimi interioare mai mari. Acest exemplu ilustrează un posibil mod de adaptare a unui hotel existent, fără a reprezenta un precedent care conferă automat aceiași parametri de construire complexului „Zarea”.

Integrarea urbanistică și tratarea fațadelor

În cadrul consultării, amplasamentul a fost analizat ca parte a subzonei de construcții noi din centrul istoric, conturată în jurul clădirilor Academiei de Studii Economice din Moldova (ASEM). În acest context, realizarea unor construcții noi poate fi examinată, cu respectarea regimului de protecție a patrimoniului și a condițiilor urbanistice aplicabile.

Densitatea existentă a construcțiilor, rețeaua de străzi înguste și dificultățile de acces și parcare impun ca dezvoltarea complexului să nu agraveze situația urbanistică și condițiile de circulație din zonă. Volumetria, funcțiunile și capacitatea viitoare a complexului trebuie corelate cu posibilitățile reale ale amplasamentului și ale infrastructurii învecinate.

La reconstrucția fațadelor trebuie luată în considerare proximitatea monumentelor istorice. Compoziția, materialele, cromatica și raportul dintre suprafețele vitrate și cele opace trebuie să se integreze în mediul construit existent.

Regimul de înălțime și parametrii volumetrici

În scenariul păstrării clădirii hotelului, pentru corpul nou de pe locul restaurantului au fost discutate mai multe soluții privind regimul de înălțime, cu variante orientative cuprinse între 3 și 5 etaje. Numărul exact de niveluri, înălțimea totală în metri, amprenta și configurația volumului urmează să fie fundamentate prin studiul istorico-arhitectural și verificate în raport cu monumentele învecinate și cu întregul context construit. Intervalul discutat nu constituie un regim de înălțime deja aprobat.

În scenariul demolării clădirii principale și al edificării unor construcții noi, discuțiile nu au oferit temei pentru a anticipa o majorare a înălțimii față de clădirea existentă. Parametrii noii compoziții vor trebui determinați pornind de la obiectivul punerii în valoare a monumentelor istorice și al deschiderii perspectivelor vizuale către acestea, ținând cont și de înălțimea clădirilor complexului educațional ASEM. Posibilitatea demolării și soluția de înlocuire necesită examinare distinctă în cadrul procedurilor aplicabile.

Parcarea subterană

Membrii Consiliului s-au exprimat favorabil față de examinarea posibilității amenajării unei parcări subterane pe locul clădirii restaurantului. O asemenea soluție poate contribui la asigurarea necesarului de parcare al complexului și la reducerea presiunii asupra spațiului stradal. Capacitatea, accesul și condițiile tehnice de realizare vor fi stabilite prin proiectare, cu evaluarea impactului lucrărilor asupra construcțiilor învecinate și asupra patrimoniului.

Accesibilitatea și organizarea circulației

Membrii Consiliului au accentuat limitările semnificative ale accesibilității amplasamentului. A fost recomandată examinarea posibilității asigurării unui acces auto permanent către str. Petru Rareș, prin terenul situat în spatele clădirilor ASEM.

Fundamentarea intervențiilor și cadrul normativ

Intervențiile vor fi pregătite cu respectarea legislației privind protejarea patrimoniului cultural, inclusiv a Legii nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor și a Regulamentului cu privire la organizarea și funcționarea CNMI, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 116/2025, precum și a celorlalte reglementări urbanistice și de construire aplicabile.

Dezvoltarea unui complex de această amploare necesită elaborarea unui studiu istorico-arhitectural care să identifice valorile patrimoniale și relațiile vizuale relevante, să analizeze impactul scenariilor propuse și să fundamenteze limitele volumetrice, regimul de înălțime și caracteristicile arhitecturale ce pot sta la baza proiectării. Studiul și documentația de proiect vor fi prezentate pentru examinare și avizare conform procedurii în vigoare. **CNMI este organul consultativ de specialitate al Ministerului Culturii; consultarea tehnică precedă și nu substituie această procedură.**

Opiniile exprimate de membrii CNMI și discuțiile din cadrul consultării tehnice pot fi urmărite în înregistrarea ședinței, disponibilă pe canalul YouTube al Ministerului Culturii.

Licitația și contactele APP

Complexul patrimonial unic Î.S. „Hotelul Zarea” este programat pentru licitația cu strigare din 20 octombrie 2026. Condițiile de participare sunt publicate în anunțul oficial de pe pagina web a APP.

Vadim Cortac, șef Direcție privatizare și postprivatizare

vadim.cortac@app.gov.md · 022 233 754

Roman Guneavii, consultant dezvoltare urbană

roman.guneavii@app.gov.md · 069 958 188