



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA - ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 338/11.09.2025

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 206402/11.09.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 206430/11.09.2025;

În conformitate cu prevederile:

- art.363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

- HCL nr.286/2025 pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

- anexa nr.1 la HCL nr.25/2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Luând în considerare:

- cererea înregistrată sub nr.71149/02.04.2024 la Primăria municipiului Constanța prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 175 mp, situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) și art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

Art. 1.(1)- Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, anexă care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul înregistrat sub nr.R71149/18.07.2025 întocmit de către Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu.

Art. 2 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a şedinţei ordinare din luna septembrie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanţa şi Comisia de specialitate nr.5 pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum şi întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

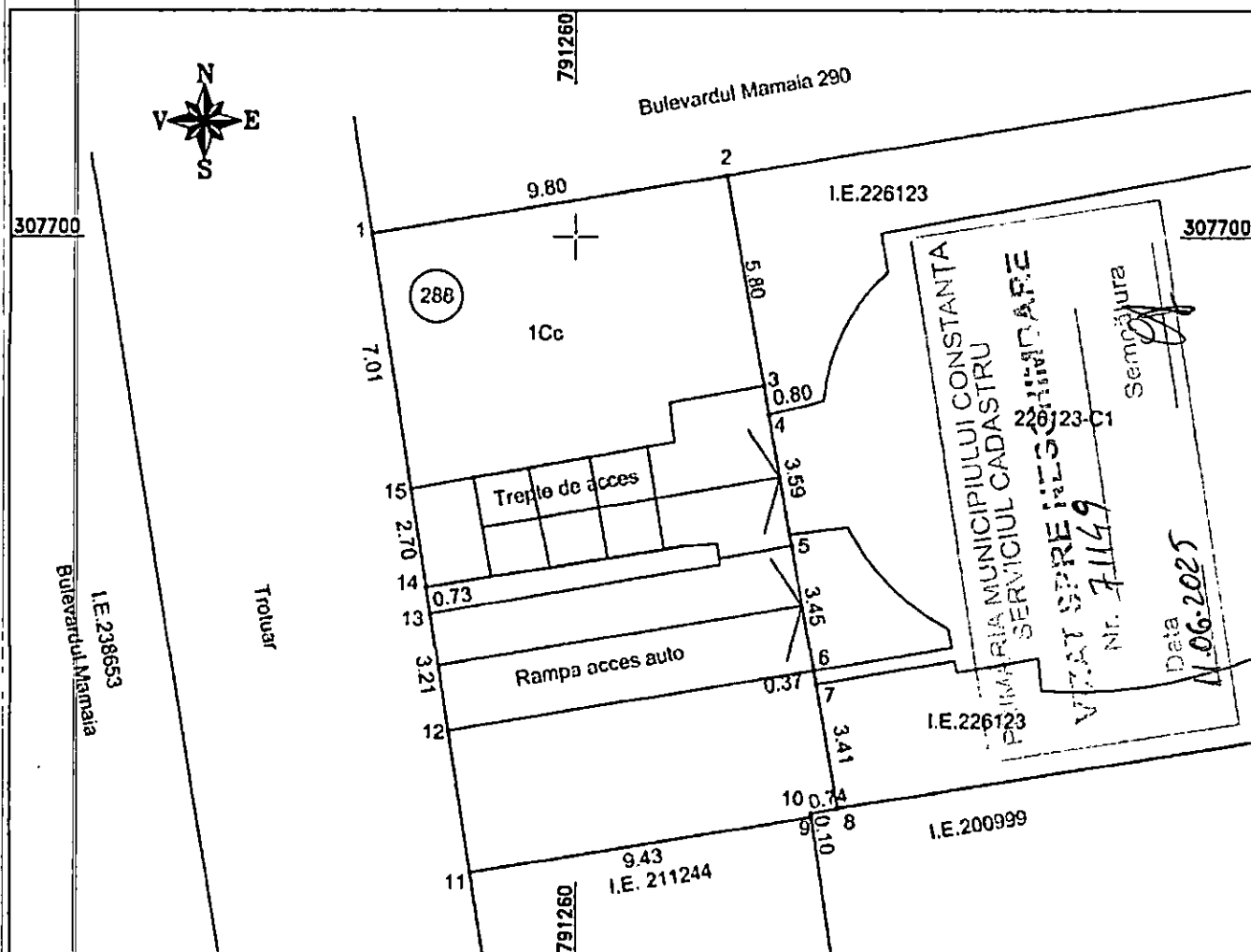
INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
261265	175 mp	Mun. Constanta, Bulevardul Mamaia, nr. 288, Jud. Constanta
Nr. Cartea Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		Constanta



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	175	Imobilul este neimprejuit intre punctele 2-4, 5-6 si 7-8 si imprejuit in rest.
Total		175	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 175 mp
Suprafata din act = 175 mp

Executant **ING. JIANU VALENTINA CARMEN**
SERIE RO B F NR. 1962
CATEGORIA A
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

JIANU VALENTINA-CARMEN

Digitally signed by JIANU
VALENTINA-CARMEN
Date: 2024.09.30 12:29:37
+03'00'

Semnatura si stampila

Data: 30.09.2024

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

**Luminita
Vilceanu**

Semnat digital de
Luminita Vilceanu
Data: 2024.10.16
16:23:47 +03'00'

D 269598 / 2024

Stampila BCPI

Semnatura si parafa
Data:



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 206402 / 11.09.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța

Văzând prevederile:

- O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietatea privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr.286/2025;

- HCL nr.25/2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.1;

Luând în considerare:

- cererea înregistrată sub nr.71149/02.04.2024 la Primăria municipiului Constanța prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 175 mp, situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288;

- bunul imobil teren, situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, în suprafață de 175 mp, constituie proprietatea privată a municipiului Constanța, are situația juridică clarificată și este identificat ca făcând parte din domeniul privat al municipiului Constanța, în conformitate cu HCL nr.25/2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.1;

-prețul de vânzare a bunului imobil teren în suprafață de 175 mp aprobat ulterior prin hotărâre a Consiliului Local, va fi valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar a imobilului și prețul de piață, raportat la reglementarea urbanistică aprobată, determinat prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu Municipiul Constanța, selectată cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice.

În temeiul prevederilor art.136 alin.(1) și alin.(8) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța.

**PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚI ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC
ȘI PRIVAT
Nr. 206430 / 11.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 206402 / 11.09.2025 în calitate de inițiator;

Văzând:

- art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Prin cererea înregistrată sub nr.71149/02.04.2024 la Primăria municipiului Constanța societățile Leahu Estetic SRL, Dr. Leahu Aesthetic Advantage SRL, Dr. Leahu Elvira Ortho- Dent SRL solicită cumpărarea terenului în suprafață de 175 mp, situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288;

Pentru stabilirea necesității și oportunității adoptării de către Consiliul Local a proiectului de hotărâre, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr.286/2025 cererea de cumpărare a terenului, situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

➤ Situația juridică nr.R71149/06.03.2025 care cuprinde:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
- apartenența imobilului teren în suprafață de 175 mp, situat în B-dul.Mamaia nr.288, la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr.25/2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.1;
- valoarea de inventar a bunului imobil stabilită pentru suprafață totală inventariată de 175 mp este de 588.790,93 lei conform adresei nr.R71149/12.05.2025 întocmită de către Direcția financiară, Serviciul contabilitate;
- verificarea din punct de vedere al notificărilor formulate în conformitate cu prevederile Legii nr.10/2001 și verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești - conform adresei nr.R71149/09.04.2025 a Serviciului Juridic:

„Verificările în baza de date a Serviciului Juridic se efectuează, în ceea ce privește notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001 după denumire stradă cu număr stradal, careu și lot iar în ceea ce privește litigiile, după denumire stradă cu număr stradal și număr cadastral, în funcție de exactitatea și actualitatea datelor prelucrate în baza de date.

Conform situației juridice nr.R71149/06.03.2025 a Serviciului Patrimoniu, imobilul solicitat se regăsește în planul cadastral ediție 1936-1938 și Registrul de

proprietăți vol.VIII, la nr. crt.8300, pag.830, careul nou 683, careul vechi 4, bd.Regina Maria nr.288 – proprietar Aristide Iacob.

Din verificările efectuate după criteriul de căutare denumire stradă cu număr stradal și careu (vechi 4, nou 683) până la data de 09.04.2025 în evidența informatizată a Serviciului Juridic, și având în vedere situația juridică nr. R71149/06.03.2025, pentru imobilul în suprafață de 175 mp, situat în mun. Constanța, B-d.Mamaia nr.288, NU rezultă înregistrate notificări formulate în temeiul Legii nr.10/2001.

Din verificările efectuate după criteriul de căutare denumire stradă cu număr stradal, respectiv, bd.Mamaia nr.288 și număr cadastral 226123, conform datelor transmise în situația juridică nr.R71149/06.03.2025, NU rezultă înregistrate litigii înregistrate pe rolul instanțelor de judecată.

Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 09.04.2025.

Prezenta constituie o identificare din punct de vedere al notificărilor formulate în temeiul Legii nr.10/2001 și litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată în funcție de datele prelucrate în baza de date a Serviciului Juridic și a datelor furnizate de către Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu."

- istoricul de rol fiscal - în evidențele fiscale conform adresei nr.R-T15337-2/24.02.2025 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța la adresa din Constanța, bulevardul Mamaia nr.288, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bulevardul Tomis nr.51, cu imobil teren intravilan în proprietate în suprafață de 175,00 mp, deținut conform H.C.L. nr.338/2024, anexa nr.1, modificat și completat conform H.C.L. nr.25/31.01.2025, anexa nr.1;

➤ Raportul nr.R71149/18.07.2025 cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice elaborat de Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu din care redăm următorul extras:

".....1. **Temei legal:** Plan Urbanistic General aprobat cu HCL nr.653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.405/28.09.2023.

2. **Regimul juridic:** teren aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr. 25/2025, anexa 1.

3. **Regimul economic al imobilului:**

3.1. **Folosința actuală:** rampă acces auto, trepte de acces, spațiu verde, parțial împrejmuit, conform mențiunii din adresa nr.R71149/06.03.2025 emisă de Direcția Patrimoniu – Serviciul Patrimoniu.

3.2. **Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate – ZRA3- zona unităților de depozitare:**

a. **Destinații admise:** Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zonă). -unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren.

b. **Destinații admise cu condiționări:** conform PUZ cu următoarele condiționări: activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; -extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare; - sunt permise în mod excepțional următoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidentare, învățământ profesional precum și

echipamente cu caracter social (cantine, creșe, cluburi etc.) care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective;

c. Destinații interzise: conform PUZ cu următoarele condiționări: -se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența în conformitate cu prevederile legale; -se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; -se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale; -se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

3.3. Reglementări speciale: NU

3.4. Zonă protejată: conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul ministrului culturii nr.2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute: Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de Str.Iederei, Bd.Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd.1Mai, Str.Cumpenei, Str.Nicolae Filimon, Bd.Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial.

3.5. Interdicții: Pentru toate ZRA sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/reconfigurare zona).

4. Regimul tehnic al imobilului cu referire la:

4.1. Procent de ocupare al terenului aprobat: conform PUZ, dar nu peste 50%;

4.2. Coeficient de utilizare aprobat: conform PUZ cu următoarele condiționări: CUT maxim = 10.0 mc/mp teren;

4.3. Regim minim de înălțime (dacă este reglementat prin documentația de urbanism): nu este reglementat.

4.4. Regim maxim de înălțime: -conform PUZ cu următoarele condiționări:

- înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;
- înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20.0 m; în cadrul ZRA 4 se recomandă limitarea Hmax la 9.0 metri; •înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente; •în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

4.5. Caracteristicile parcelei: conform PUZ cu următoarele condiționări: •pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40.0 metri în toate ZRA și o suprafață minimă de 3000 mp.; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive; •pentru activități neproductive se recomandă ca dimensiunea parcelei să nu fie mai mică de 1000 mp, iar frontul la stradă de minim 20.0 m; •dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.); în cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării RLUMC; •crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii..

4.6. Circulații și accese: Conform PUZ cu următoarele condiționări: •pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; •accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație; •se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control

și trasee pentru transporturi agabaritice și grele; •pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

a. Accese: terenul are acces direct la circulații publice.

b. Parcaje: conform PUZ cu următoarele condiționări: •staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare; •în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din suprafața poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0.90m. Se vor respecta prevederile H.C.L. 113/27.04.2017 cu modificările și completările ulterioare.

4.7. Altele -.

5. Punct de vedere urbanistic cu privire la vânzarea imobilului (proiecte de investiții/modificări de reglementări urbanistice în curs/altele): Pentru toate ZRA sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zonă).

5.1. Funcțiune urbanistică reglementată: conform pct. 3.2.

5.2. Funcțiune urbanistică recomandată : conform pct. 3.2."

➤ Punctul de vedere nr. R167036/01.08.2025 conex cu nr.71149/2024 al Direcției strategii și fonduri europene, conform căruia terenul în suprafață de 175 mp, situat în B-dul.Mamaia nr.288, nu a fost identificat în Lista de proiecte prioritare a Municipiului Constanța din cadrul Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană 2023-2030 ca proiect de interes public, pentru a putea constitui obiectivul unei investiții finanțate din fonduri europene/buget de stat/buget local;;

➤ Punctul de vedere nr.R71149/28.07.2025 al Serviciului programe și proiecte de interes public din cadrul Direcției patrimoniu, conform căruia: pe imobilul situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, la data prezentei, nu există investiții finanțate din fonduri europene nerambursabile/fonduri naționale/alte surse și nici nu sunt în pregătire documentații în vederea depunerii spre finanțare de proiecte noi pe acest amplasament;

➤ Punctul de vedere nr.R167056/01.08.2025 al Serviciului salubritate și spații verzi din cadrul Direcției servicii publice, conform căruia: terenul situat în B-dul.Mamaia nr.288, teren în suprafață de 175 mp, nu este inclus în Registrul Local al Spațiilor Verzi din municipiul Constanța;

➤ Punctul de vedere nr.R167047/08.08.2025 al Direcției servicii publice, conform căruia: pe terenul situat în B-dul.Mamaia nr.288, teren în suprafață de 175 mp, la acest moment nu sunt în derulare/în curs de implementare sau viitoare proiecte de investiții/proiecte de uz/utilitate publică/alte tipuri de proiecte;

Prețul de vânzare al bunului imobil teren în suprafață de 175 mp, aprobat ulterior prin hotărâre a Consiliului Local, va fi valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar a imobilului și prețul de piață, raportat la reglementarea urbanistică aprobată, determinat prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu Municipiul Constanța, selectată cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice.

Persoanele interesate pot participa la licitația publică organizată de municipalitate, accesul nefiind îngrădit sau condiționat de îndeplinirea unor cerințe specifice pentru cumpărarea acestuia. Odată cu transferul proprietății de la municipiul Constanța către câștigătorul licitației, acesta va prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

Odată cu transferul proprietății de la municipiul Constanța se vor prelua toate

obligățiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

Cumpărătorul va fi obligat să mențină reglementările și funcțiunile urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, și sub rezerva plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin.(8) lit.b) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director executiv,
Oana MARTIN

Șef serviciu,
Monica HĂGI

Întocmit,
Insp. Daniela WANU

Serviciul Juridic

C.j. Aurea ZALU