



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

PROIECT NR. 16/ 2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Schimb de destinatie din anexa in locuinta cu demolare partiala si extindere

Alba Iulia, str. Scarisoara, nr. 78, jud. Alba

BENEFICIAR:

Schmidt - Winterkamp Andreas

PROIECTANT GENERAL:

S.C. MKG arh design office S.R.L.

Alba Iulia, str. Calarasilor, nr 17

Colectiv de elaborare:

arh. Zsolt Freund-Fleschin	sef proiect
arh. Zsolt Freund-Fleschin	urbanism
arh. Karina Man	
ing. Radu Enache	instalatii
ing. Paul Preda	studiu geotehnic

**SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL**

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

☎ +40752 625 339 🌐 www.mkgdesign.ro 📧 office@mkgdesign.ro

BORDEROU**A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capat
2. Borderou PUD
3. Memoriu justificativ
4. Anexe:
 - Certificat de urbanism
 - Extras CF
 - Studiu geotehnic
 - Documentul de planificare a procesului de informare si consultare a publicului;
 - Raportul informarii si consultarii publicului;
 - Notificari vecini (copie xerox);
 - Poza panou informarea publicului

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|-----------------------------------|--------------|---------|
| 1. Plan incadrare in zona | scara 1/5000 | pl. U00 |
| 2. Situatia existenta | scara 1/500 | pl. U01 |
| 3. Reglementari urbanistice | scara 1/500 | pl. U02 |
| 3. Reglementari edilitare | scara 1/500 | pl. U03 |
| 4. Obiective de utilitate publica | scara 1/500 | pl. U04 |

Sef proiect
arh. Zsolt Freund-Fleschin

Intocmit,
arh. Karina MAN



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

a. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:

Schimb de destinatie din anexa in locuinta cu demolare partiala si extindere

Alba Iulia, str Scarisoara, nr 78, jud. Alba

Beneficiar:

Schmidt - Winterkamp Andreas

localitatea Straja (comuna Berghin), nr 95, jud Alba

Proiectantul general:

S.C. MKG arh design office S.R.L.

Alba Iulia, str Calarasilor, nr 17

Data elaborarii documentatiei: februarie 2017

b. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei program:

1. Denumirea lucrarii:

Schimb de destinatie din anexa in locuinta cu demolare partiala si extindere

2. Obiectul lucrarii:

Se propune realizarea schimbului de destinatie a unei anexe existente, cu demolare partiala si extindere.

3. Amplasament:

Terenul se afla in intravilanul loc. Alba Iulia, str Scarisoara, nr 78, jud. Alba. Suprafata terenului este de 1228 mp, conform extras CF nr. 112294 si are ca vecini:

- la est – str. acces - domeniu public – str Scarisoara
- la nord – teren proprietate privata persoana fizica sau juridica
- la vest – str. acces - domeniu public – str Postavarului
- la sud – teren proprietate privata persoana fizica sau juridica

c. Surse documentare

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

2. Incadrarea in zona:

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

Amplasamentul se afla in loc Alba Iulia, str Scarisoara, nr 78, jud. Alba.

Reglementarile asupra terenului studiat sunt date in PUG-ul si RLU-ul aprobat, acesta facand parte din UTR L3A zona locuinte individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Ridicarea topografica aferenta terenului studiat prezinta conditii favorabile pentru investitia propusa, terenul fiind relativ plat.

Retragerile fata de proprietatile vecine sunt reglementate de Codul Civil si normele pompieristice in vigoare.



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

Regimul de inaltime maxim admis este P+1+M, iar POT maxim = 40% si CUT maxim = 0.4 (pt cladiri cu regim de inaltime P), respective 1.2 ((pt cladiri cu regim de inaltime P+1+M) mpAdc / mpAteren.

Terenul dispune de toate alimentare cu apa, gaze naturale, energie electrica, telefonie, cablu TV

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu sunt documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul studiat are acces pe latura de est, din strada de ineres local, categoria IV – str Scarisoara si pe latura de vest, din strada de ineres local, categoria IV – str Postavarului.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul are o suprafata totala de 1228 mp, conform extras CF 112294, o forma alungita, relativ regulata si se invecineaza:

- la est – str. acces - domeniu public – str Scarisoara
- la nord – teren proprietate privata persoana fizica sau juridica
- la vest – str. acces - domeniu public – str Postavarului
- la sud – teren proprietate privata persoana fizica sau juridica

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Pe terenul studiat (in suprafata de 1228mp) exista doua constructii asupra carora sunt propuse interventiile. Suptafata construita este de 178mp.

Terenul este separat in doua parti: teren curti constructii (pe latura de est - zona de la strada Scarisoara in suprafata de 418mp) si teren arabil (pe latura de vest - in suprafata de 810 mp)

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Terenul face parte dintr-o zona de locuinte individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Destinatia cladirilor:

Pe terenul studiat exista doua cladiri: o locuinta si o anexa. Se propune schimbul de destinatie a anexei, demolarea partiala a acesteia si extinderea ei, astfel incat sa formeze un corp comun cu locuinta existenta. Locuinta existenta este propusa pentru reabilitare.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenul studiat este integral proprietatea privata a dnei Schmidt - Winterkamp Andreas, conform CF nr. 112294, avand suprafata totala de 1228 mp.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

In suprafata pana la cca 2,00 – 2,50 m apare un starat format din argile nisipoase, cu carbonati, cafenii-galbui la brun-cenusii, plastic consistente - spre plastic vartoase.

Valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare B=1.00m si adancimi de fundare D=2.00m): $P_{conv} = 300$ kPa.

Adâncimea de îngheț este 0.80-0.90 m de la cota terenului sistematizat.

Conform P 100/1-13 - Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor, zona are $a_g=0,10g$, $T_c = 0,7s$.



Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:

Pe terenul studiat nu sunt accidente de teren.

Adancimea apei subterane:

Pana la adancimea de doi metri nu apare apa.

Parametrii seismici caracteristici zonei:

$a_g=0,15g$ si $T_c=0,7\text{sec}$

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc.):

Fondul construit existent este alcatuit din locuinte individuale. Structura acestora este in general de zidarie portanta, fiind in stare buna, avand inaltime cuprinse intre P si P+1E/M.

Cladirile de pe parcela studiata au regimul de inaltime P, structura formata din zidarie portanta, fiind usor degradate.

Echiparea existenta:

Terenul dispune de alimentare cu apa, gaze naturale, energie electrica, telefonie, cablu TV.

4. Reglementari:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Se doreste realizarea schimbului de destinatie a anexai existente, in locuinta, cu demolarea partiala si extindere pe orizontala, precum si reabilitarea locuintei existente, obtinandu-se un singur corp de cladire. Regimul de inaltime se va pastra, Sp+P.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Pentru terenul studiat se mentine functiunea de locuinte individuale si semicolective.

In prezent, in incinta exista doua corpuri de cladire- o locuinta si o anexa. Anexa este adiacenta locuintei. In urma interventiei se realizeaza schimbul de destinatie din anexa in locuinta, cu demolari partiale si extindere, astfel incat sa formeze un corp comun cu locuinta existenta. Locuinta este propusa si ea pentru extindere.

Astfel, locuinta (corpul de cladire format in urma schimbului de destinatie) va avea urmatoarele retrageri:

- la est – 0.85m fata de limita de proprietate (domeniu public - str Scarisoara)
- la sud - 0.68m fata de limita de proprietate (domeniul privat)
- la vest – 82.88m fata de limita de proprietate (domeniu public – str Postavarului)
- la nord – 0.51m fata de limita de proprietate (domenii private – Aldea Iacob si Popa Vasile)

Noul corp de clădire (format in urma schimbului de destinatie din anexa in locuinta si reabilitarea locuintei) va avea regimul de înălțime Sp+P.

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Locuinta individuala are o suprafata cnstruita de 226.50mp, iar suprafata desfasurata de 243.50mp

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanta fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):

Accesul in incinta (pietonal si auto) se va realiza in continuare din str Scarisoara, cat si din str Postavarului.

In cadrul incintei se va amenaja o zona pavata pentru doua locuri de parcare, cu acces din str Scarisoara.

Utilajele de stingere a incendiilor vor avea accesul facilitat atat din str Scarisoara, cat si din str



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

Postavarului.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

In prezent, pe terenul studiat exista doua cladiri cu functiunea de locuinta, respectiv anexa. In conformitate cu P.U.G. aprobat, cladirea obtinuta, in urma schimbului de destinatie si a reabilitarii, va avea aspect caracteristic constructiilor locuinte, armonizandu-se cu cele existente in zona.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Locuinta: reabilitarea locuintei prin desfacerea integrala a sarpantei, turnare samburi beton la intersecitiile de ziduri, turnare centura beton peste zidurile din parter si refacerea sarpantei.

Anexa: desfacerea sarpantei, demolare partiala, extindere.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Se mentin aceste pietonale si carosabile existente (atat din str Scarisoara cat si din str Postavarului). Suprafetele carosabile si pietonale vor fi amenajate cu dale de beton pe pat de nisip, iar zonele verzi sunt si vor fi inierbate.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Terenul studiat fiind relativ plat, nu sunt probleme deosebite in ceea ce priveste realizarea constructiei propuse propuse.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenurilor.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz):

Terenul face parte dintr-o zona rezidentiala, avand constructii existente in jur.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Se vor amenaja spatii verzi, alocand o suprafata minima pentru pavaj.

Profiluri transversale caracteristice:

Terenul studiat are o usoara panta catre latura de est.

Lucrari necesare de sistematizare verticala:

Prin panta naturala a terenului apele pluviale sunt conduse catre rigola stradala. Nu sunt necesare alte interventii pentru sistematizarea terenului.

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor):

Regimul de inaltime se mentine – Sp+P. In prezent locuinta are regimul de inaltime Sp+P, iar anexa P. Se pastreaza demisolul partial existent, restul cladirii desfasurandu-se pe nivelul parterului.

Ac propusa=226.50mp si Ad propusa=243.50mp rezultand un P.O.T.=18.44% din P.O.T.=40% maxim admis.

Coeficientul de utilizare a terenurilor:

C.U.T. = 0,2 mpAdc/mpTeren din C.U.T. = 0,4 mpAdc/mpTeren - maxim admis.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

Alimentare cu energie electrica:

- se va realiza din tabloul general existent

Alimentare cu apa:

- se va realiza de la bransamentul existent

Canalizare:

- se va realiza la bransamentul existent

Gaze naturale:

- se va realiza de la bransamentul existent

Telecomunicatii:

- se va realiza de la bransamentul existent

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus):

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPOS	
		m ²	%	m ²	%
	S _{teren}	1228,00	100,00	1228,00	100,0
	S _{teren curti constructii}	418,00		418,00	
	S _{teren arabil}	810,00		810,00	
	S _{constructii}	178,00	14,50	226,50	18,44
	S _{desfasurata constructii}	195		485,96	
	S _{alei - circulatii auto}	32,00	2,61	46,00	3,75
	S _{alei - circulatii pietonale}	92,50	7,53	103,50	7,43
	S _{zona verde}	925,50	75,35	852	69,38
	POT	14,50%		18,44%	
	CUT	0,16		0,2	

5. Concluzii:

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Vor beneficia de pe urma realizarii investitiei proprietarii.

Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-lui:

Beneficiarul va obtine autorizatia de construire conform prevederilor legale in vigoare.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

Obiectivul propus prin PUD, va ajuta la crearea unui spatiu optim pentru locuire.

Sef proiect
arh. Zsolt Freund-Fleschin

Intocmit,
arh. Karina MAN

14. Raport de specialitate

SCHMIDT WINTERKAMP ANDREI solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – SCHIMB DE DESTINATIE DIN ANEXA IN LOCUINTA CU DEMOLARE PARTIALA SI EXTINDERE, STR. SCĂRIȘOARA, NR.78**

Documentatia a fost intocmita de: SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este schimb de destinatie din anexa in locuinta cu demolare partiala si extindere

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, arabil -1228 m², C1- casa de locuit cu Sc=65mp, C2- anexa cu Sc=113 mp
UTR= conform PUG aprobat, UTR = L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M
niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: anexa pentru care se doreste schimbarea destinatiei in locuinta este in regim cuplat cu casa/ locuinta existenta.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Scarisoara, zona Micesti.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform RLU si plansei de reglementari urbanistice aferente PUD.

Retragerile fata de proprietatile vecine - conf. plansei de reglementari urbanistice, Cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime admis = P+1+M

Regim de inaltime propus = Sp+P

POT max. admis = 40%, CUT max.admis = 0.40- pentru locuinta cu Hmax-parter

POT propus = 18,44%; CUT propus = 0.20

Descrierea solutiei: Se propune realizarea unui corp comun de cladire cu destiatia de locuinta familiale prin renuntarea la functiunea de anexa gospodareasca, care va avea:

1. dimensiuni maxime de Sc =226 mp, Sd=243,50 mp

2. regim de inaltime: Sp+P; Hmax cornisa= 6 m;observatie:- nu se extinde subsolul existent al locuintei.

3. solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice zonei din care fac parte

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Constructia anexa(C2) este alipita de limitele laterale ale parcelei inregistrata in CF 112294.Accesul auto și pietonal se face din strada Scarisoara. Pe parcela se vor realiza spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice.

Echiparea tehnico-edilitara: Constructiile se vor bransa la toate utilitatile existente in zona.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului:
Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.11.2020 s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 20.11.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI**Schimb de destinatie din anexa in locuinta cu demolare partiala si extindere***Alba Iulia, str Scarisoara, nr 78, jud. Alba***Pr. nr. 16 / 2020****Beneficiar****Schmidt - Winterkamp Andreas***localitatea Straja (comuna Berghin), nr 95, jud Alba**a) Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:**1) Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea:***- Nu au fost organizate intalniri***2) Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii:***- vecinii au fost instiintati prin notificările inmanate personal de beneficiar, prezentandu-li-se planul de situatie propus cu reglementarile urbanistice si volumetria aferenta.****- nu au fost trimise informatii prin posta.***3) Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:***Au primit notificare urmatoarele persoane:****1. Man Elena - proprietar teren invecinat poartial pe latura de Nord.****2. Barbantan Nicolae - proprietar teren invecinat partial pe latura de Nord.****3. Neamtu Elena - proprietarul terenului invecinat latura de Sud.***4) Numarul persoanelor care au participat la acest proces: 3(trei).**b) Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare:***Pe parcursul procesului de informare si consultare a publicului nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.***1) Modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public:***- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.***2) Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru:***- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.***3) Alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:***- Nu sunt.**Sef proiect
arh. Zsolt Freund-FleschinIntocmit,
arh. Karina Man

Steren = 1228mp

Sc existenta = 178mp = 65mp locuinta + 113mp anexa
Sd existenta = 195mp = 82mp locuinta + 113mp anexa

POT existenta = 14.50%
CUT existenta = 0.16

Sc propus = 226.50 mp = 178mp existent - 15.70mp demolat + 64.20mp extindere
Sd propus = 243.50mp = 195mp existent - 15.70mp demolat + 64.20mp extindere

POT propus = 18.50%
CUT propus = 0.2

- Sc propusa pentru demolare = 15.70mp
- Sc propusa pentru schimb de destinatie din anexa in locuinta = 97.30mp = 113-15.70
- Sc extindere = 64.20mp

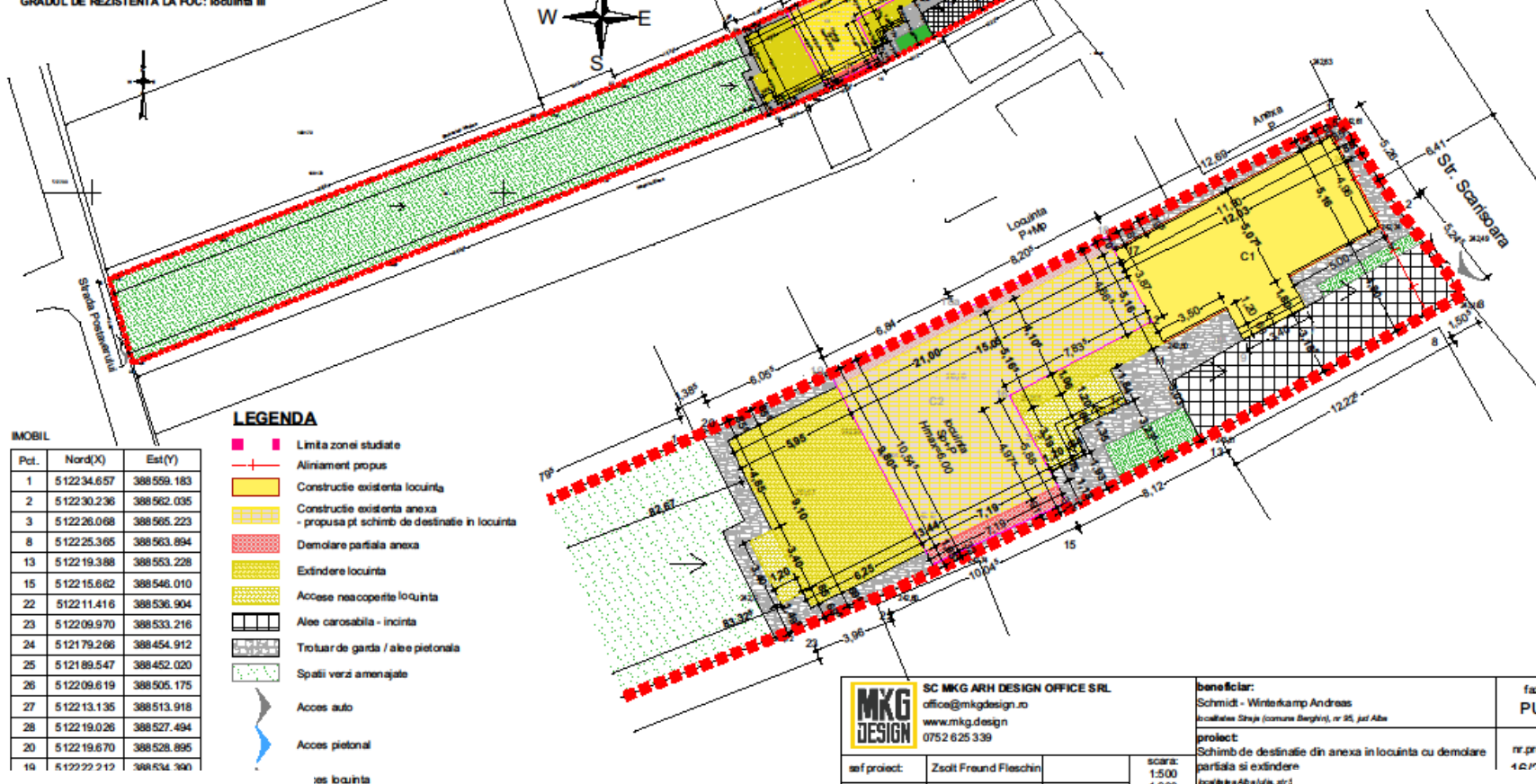
Locuinta: $\pm 0.00 = +0.45$ cm fata de cota teren sistematizat
 $\pm 0.00 = +243.00$ - cote absolute

Locuinta individuala:
CATEGORIA DE IMPORTANTA D- redusa (locuinta)
GRADUL DE REZISTENTA LA POC: locuinta III

Imobilul analizat se afla in in dreptunghiulara, avand acces pe ambele capete, atat din str Scarisoara, cat si din str Postavarului

In prezent, in cadrul incintei analizate exista doua corpuri de cladire (o locuinta si o anexa). Anexa este pozitionata pe limita de proprietate pe latura de N si are o retragere de 31cm pe latura de S.

Prin investitia propusa, se doreste demolarea partiala a anexei, astfel incat pe latura de N sa avem o retragere de minim 70cm, iar pe latura de S o retragere de 91cm, dar si extinderea acesteia si formarea unui singur corp de cladire cu actuala locuinta (propusa pentru reabilitare).



IMOBIL	Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	5 122 34.657	388 559.183	
2	5 122 30.236	388 562.035	
3	5 122 26.068	388 565.223	
8	5 122 25.365	388 563.894	
13	5 122 19.388	388 553.228	
15	5 122 15.662	388 546.010	
22	5 122 11.416	388 536.904	
23	5 122 09.970	388 533.216	
24	5 121 79.266	388 454.912	
25	5 121 89.547	388 452.020	
26	5 122 09.619	388 505.175	
27	5 122 13.135	388 513.918	
28	5 122 19.026	388 527.494	
20	5 122 19.670	388 528.895	
19	5 122 22.712	388 534.300	

LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Aliniament propus
- Construcție existentă locuintă
- Construcție existentă anexa - propusa pt schimb de destinatie in locuinta
- Demolare partiala anexa
- Extindere locuinta
- Acces neacoperite locuinta
- Alee carosabila - incinta
- Trotuar de garda / alee pietonala
- Spatii verzi amenajate
- Acces auto
- Acces pietonal
- ies locuinta
- scie scurgere ape pluviale

SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL office@mkgdesign.ro www.mkg.design 0752 625 339		beneficiar: Schmidt - Winterkamp Andreas localitatea Straja (comuna Berghin), nr 95, jud Alba	faaza: PUD
sef proiect: Zsolt Freund Fleschin	scara: 1:500 1:200	proiect: Schimb de destinatie din anexa in locuinta cu demolare partiala si extindere locuinta in Alba Iulia, str 2	nr.proiect: 16/2020
denumire plansa: reglementari ur	data: 08/2020		

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
POPESCU EMIL ANTONIU

ALBA IULIA 26.11.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER