

GAMA Residence – Ferencváros új városi sarokháza.

A Márton utca és a Gát utca találkozásán álló épület nem „még egy társasház”: a kerület megújuló tengelyének sarkán fegyelmezett, urbánus jelenléttel rögzíti a környék ritmusát. L-alakú, zárt sorú beépítésben, **1 pinceszint + földszint + 8 emelet** felépítéssel **158 lakást** rendez két, utcáról nyíló lépcsőház köré. A vertikális közlekedést **1125 kg teherbírású, 15 személyes felvonók** szolgálják; a mindennapi logisztikát a **mélygarázs** és a **földszinti tárolók/biciklitárolók**, valamint egy **utcafronti üzlethelyiség** teszi kényelmessé. A sarokhelyzet elegánsan kijelölt hivatkozási pont: a homlokzati gesztusok nem harsányak, mégis egyértelműek.

A helyszín előnyei kézzel foghatók. Néhány perc az **M3-as metró**, a **4–6-os villamos** és több **BUBI-állomás**; sétatávolságban egyetemek, irodák, szolgáltatások és a **Corvin-negyed** kínálata. A **Duna-part**, a **Dandár Fürdő** és a **Budapest Park** lazán beilleszthető a napi rutinba; a közelben nagyvállalati központok (pl. **K&H, Vodafone, Morgan Stanley**) adnak stabil bérleti keresletet. A GAMA Residence ezért nemcsak lakóépület, hanem **városi bázis**: jó közlekedéssel, kiszámítható környezettel, megkülönböztethető jelenléttel.

Az **utcaképi fegyelmet** belül **meglepően nyitott világ** ellenpontozza: a **közel 700 m²-es belső udvar** pihenőkertként szellőzteti a zárt sorú tömeget és csendesebb lakófrontokat ad, miközben belső udvari játszótérre biztonságos teret nyújt a gyermekeknek. A földszinti közlekedési- és tárolórendszer, a két kapualj és a logikus gépkocsi-áramlás mind ugyanazt szolgálja: a lakó mindennapjai legyenek **zökkenőmentesek** – az érkezés-indulás, a bicikli- és babakocsi-kezelés, a találkozások rövid mikro-pillanatai is kulturált helyet kapnak. „**Praktikus és elegáns ház**, amely nem kér sok figyelmet, inkább szolgál” – ez a szemlélet végigolvasható a teljes működésen.

Építészet és részletfegyelem

A ház **kortárs, visszafogott** esztétikája arányokból és anyagminőségből építkezik. A homlokzaton **erkélysavok** rajzolnak finom ritmust; a **klinker** és **szálcement** (Swisspearl) felületek, a **nem éghető hőszigetelés**, a tiszta vonalvezetés és a

tűzterjedés-gátlási szempontoknak megfelelő rétegrendek a **tartósság** ígérését adják. A zárt sorú beépítés utca felé **nagyvonalú**, udvar felé **melegebb léptékű**: kint karakter, bent intimitás. A közbenső és záró födécek **monolit vasbeton** lemezei, a **Silka mészhomok** lakáselválasztó falak, a **PTH Klíma Profi** külső falazat és a hőhídmentes csomópontok együttese precíz, hosszú távon jól üzemelő épületszerkezetet eredményez.

A **nyílászárók** hőhídmentes, színes műanyag profilból készülnek, **$U \approx 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$** értékkel; a redőnyök motoros vezérléséhez az előkészítés a rendszerben szerepel. A **lakásbejárat** **ajtók** több ponton záródó, minősített biztonsági elemek; a közös tereken kopásálló, időtálló burkolati specifikáció fut végig, az erkélyek **fagyálló**, **csúszásmentes** lapokat kapnak. Az egész ház részletfegyelme abban mutatkozik meg, hogy nincs „hangos” elem: minden a használat **csendes komfortját** építi.

A **belső világ** tervezése a mindennapi élet apró gesztusaira reagál. A lakások **kompakt, jó arányú** alaprajzok, a folyosók természetes megvilágítással és átlátható számozási-tájékoztató rendszerrel működnek. A földszinti **üzlet** szerényen, de aktívan nyit az utcára; a két lépcsőházi rendszer **Schindler 3300** felvonói (15 személy) a csúcsidőket is jól viselik. A **garázkapuk** automatizáltak, a gyalogos-autós találkozások jól szabályozottak – ez a ház a **rend** építészete: pontosan szervezett, következetes, kiszámítható.

Műszaki működés, otthonminőség, piaci pozíció

A lakások „láthatatlan kényelme” a műszaki paramétereiből születik. **Alapszintű, Wi-Fi-vezérelt okosotthon** kerül minden egységbe: központi egység, vezérelhető fénykörök, termosztatikus radiátorszelepek, opcionális redőnymotor-integráció. Az elektromos rendszer gondosan kiosztott **csatlakozási pontokkal** és a teraszokra is kivitt védett dugaljakkal dolgozik; a közös terek világítása időkapcsolóval / mozgásérzékelővel, külön mért közösségi fogyasztókkal működik. A lakások energiaellátása **$3 \times 16\text{--}20 \text{ A}$** kapacitással tervezett.

A **gépészet** központi, üzembiztos logikára épül. A fűtés és a használati melegvíz központi rendszerű, **lakásonkénti hőmennyiség-méréssel**; a HMV termelését

gázkazán adja, **hőszivattyús/napkollektoros** rásegítéssel kiegészítve. A **klíma-előkészítés** a nappalikban kiépül (beltéri-kültéri egység közötti vezeték, kondenzvíz, elektromos csatlakozás), a belső vizes helyiségek **késleltetett kapcsolású ventilátorral** szellőznek, a konyhákban szagelszívó csatlakozás áll rendelkezésre. Minden a takarékos, de **komfortos üzemet** szolgálja, látványos gesztusok nélkül.

Az **anyagtartalom** a közös terekben és a lakásokban is a korrekt, tartós működés felől van megkomponálva: laminált melegburkolatok úsztatott aljzaton, a „vizesekben” PEI-minősített hidegburkolat, a fürdőkben komplett vízszigetelési rendszer, praktikus ajtó- és szaniterkiosztás. A **vevői módosításokat** a szerkezetkész határáig kezeli a beruházó, a projekt minőség- és ütemvédelmével összhangban. A használat szempontjából ez a legfontosabb ígéret: **nincs meglepetés**, a GAMA Residence azt tudja, amit vállal – és ezt hosszú távon is tartja.

Végül a **piaci pozíció**: a környék egyetemi-irodai koncentrációja, a közlekedési redundancia és a lakásmix tudatosan a „városi bázist” kereső közönségre van hangolva. A fejlesztés **2020 Q1–2021 Q4** közötti ütemezése illeszkedett a környék átalakulásának tempójához; az átadás óta a ház a ferencvárosi megújulás egyik jól azonosítható sarokpontja. **Korszerű, városias, otthonos – biztos pont a IX. kerületben.**