



MARINA DORČOL



DOBRO DOŠLI U NAJLEPŠE NASELJE U BEOGRADU

Na obali Dunava, u samom srcu starog Dorćola, nastaje pažljivo planirano naselje koje spaja autentičnu arhitekturu, zelenilo i udobnost stanovanja.

Na jedinstvenoj lokaciji uz reku, Marina Dorćol menja način na koji doživljavamo gradnju i stanovanje u Beogradu – vraćajući u prvi plan kvalitet, prirodu i čoveka. Svaki detalj oblikovan je znanjem i bogatim iskustvom, sa željom da stvorimo dom u kojem ćete voleti da živite.



SADRŽAJ

Ključne prednosti kompleksa	04
Precizno planiran razvoj u više celina	05
Dinamika prve faze projekta	06
Napredak radova	07
Kvalitet koji se vidi i oseća	08
Tehničke karakteristike koje čine razliku	09
Arhitektura – upoznajte kreatore	10
Enterijeri	11
Jedinstvena lokacija	12
Zakoračite u svoj budući dom	13

KLJUČNE PREDNOSTI MARINE DORČOL



SVE NA UDALJENOSTI OD 1 MINUT

Marina Dorćol se nalazi na neprocenjivoj lokaciji — 30 metara od reke i svega 2 minuta od centra grada, odmah pored Linijskog parka, sa svim potrebnim sadržajima udaljenim samo nekoliko minuta od vašeg doma.



KOMFOR STANOVANJA NA NAJVIŠEM NIVOU

U naselju se nalaze dva vrtića, banke, prodavnice, apoteke, sportski centri, restorani i svi neophodni sadržaji za potpunu udobnost stanovanja. Marina Dorćol će imati i poseban parking za posetioce sa oko 100 mesta, što podiže komfor i stanara i njihovih gostiju.



JEDINSTVENA PERSPEKTIVA GRADA I ŽIVOT UZ REKU

Pogledi iz stanova u Marini Dorćol otvaraju se ka Dunavu i panorami grada, pružajući poseban vizuelni doživljaj tokom celog dana. Mnogi stanovi nude dvostranu ili trostranu orijentaciju, dok promenade uz reku omogućava šetnje, rekreaciju i boravak u jedinstvenom ambijentu obale.



MIRAN KRAJ I ZELENILO SVUDA OKO VAS

Više od 30.000 m² zelenih površina, uključujući parkove, privatne bašte, ozelenjene krovove i terase, oblikuje prijatnu svakodnevicu. Miran kraj i ulice sa minimalnim protokom prolaznika pružaju privatnost i stvaraju tiho okruženje za život za sve buduće stanare.



STANDARDI KOJI ČUVAJU VREDNOST

Održavanje, sigurnost i usluge postavljeni su na nivou koji garantuje dugoročnu vrednost investicije i prijatno, uređeno okruženje za život. Uz striktna pravila vlasnika i jasno definisane standarde, naselje ostaje skladno, uredno i prijatno za svakog stanara.



PRECIZNO PLANIRAN RAZVOJ U VIŠE CELINA

Marina Dorćol se realizuje u više faza, sa pažljivo definisanom dinamikom koja obezbeđuje visok kvalitet gradnje.

Po dobijanju građevinske dozvole u februaru 2025. godine započeti su radovi na izgradnji prve faze.

Svaka naredna faza projektovana je tako da naselje postepeno raste, uz očuvanje funkcionalnosti prostora i visokog standarda izvedbe, bez narušavanja svakodnevnog života postojećih stanara.

NAJMANJE IZGRAĐENA PARCELA U CENTRU GRADA

Naselje Marina Dorćol zauzima površinu od 4,3 hektara, sa pažljivo planiranom niskom gustinom izgrađenosti.



DINAMIKA PRVE FAZE PROJEKTA

Iz dana u dan napreduje izgradnja prve faze, koju čine tri zgrade na postamentu u prvom redu do reke (objekat A) i jedinstvena Talas zgrada (objekat B) — deo koji prvi oživljava viziju života na obali.

Ova faza predstavlja temelj budućeg naselja i ujedno izuzetnu priliku za rane investitore, jer donosi spoj atraktivne lokacije, vrhunskog kvaliteta i dugoročne vrednosti.

[▶ Pogledajte napredak radova](#)



NAPREDAK RADOVA

2025.

Radovi na izgradnji prve faze započeli su u julu 2025. godine. Tokom druge polovine godine realizovani su ključni pripremni i temeljni radovi: zaštita obaloutvrde, iskopi za podzemne etaže, obezbeđenje temeljne jame i ugradnja betonskih šipova.

Paralelno je započeta implementacija geotermalnog sistema grejanja i hlađenja, kao i izvođenje prvih armirano-betonskih radova i temeljnih ploča, čime su postavljeni stabilni temelji za narednu fazu izgradnje.

2026.

Q1

Tokom prvog kvartala napredovali su radovi na podzemnoj konstrukciji oba objekta. Na objektu A izvedena je temeljna ploča i zidovi etaže -1, a do kraja marta započeto je betoniranje ploče prizemlja. Na objektu B završeni su šipovi i geotermalne sonde, te otpočeto betoniranje temeljne ploče. Nastavljeni su i radovi na obaloutvrđi, a izvedene su prve površine u tehnici štampanog betona – budućeg prepoznatljivog elementa zajedničkih prostora.

APRIL

Tokom aprila, gradilište Marine Dorćol beleži napredak u svim ključnim fazama izgradnje. Na objektu A izvedeni su vertikalni elementi etaže minus 1, ploče prizemlja i vertikalni elementi prizemlja — konstrukcija prelazi u nadzemni deo. Na objektu B napreduje temeljna ploča, izvedena u obimu oko 25–30%, sa početkom izvođenja vertikalnih elemenata na završenim delovima. Izveden je deo osiguranja iskopa uz ulicu Dunavski kej zaštitnim kosnicima, a statičkim ispitivanjem drugog šipa potvrđena je kvalitetna izvedba dubokih temelja.

MAJ

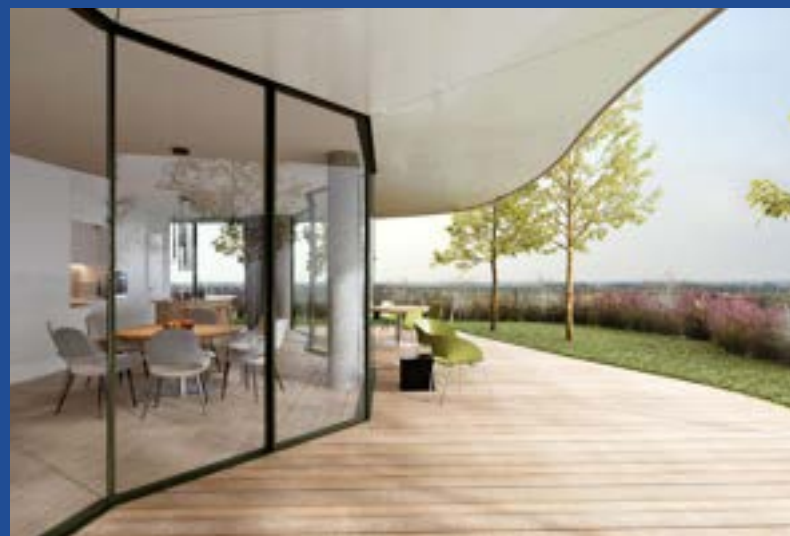
Tokom maja na **objektu A** nastavljeno je betoniranje ploče prizemlja, kao i zidova i stubova prizemlja. Takođe, otpočelo je armiranje i postavljanje oplata ploče za etažu prvog sprata. Na **objektu B** nastavljeni su radovi na izvođenju temeljne ploče i zidova druge podzemne etaže, a izbetonirana je i prva međuspratna tavanica etaže -1.

2028.

Završetak izgradnje i useljenje stanara



KVALITET KOJI SE VIDI I OSEĆA



PROSTOR I SVETLOST

Nadstandardna visina plafona od 2,9 do 3,5 m pruža osećaj prostranosti i lakoće. Troslojna stakla od poda do plafona obezbeđuju obilje dnevnog svetla i povezanost sa spoljašnjim prostorom.



PRIVATNOST I KOMFOR

U svakoj zgradi planirano je svega 2 do 3 stana po spratu, što garantuje mir, privatnost i ekskluzivnost.



PARKING I DODATNI PROSTOR

Svatom stanu pripada mogućnost kupovine jednog ili više komfortnih parking mesta u podzemnoj garaži (širine do 2,9 m i dužine 5,5 m), kao i ostava površine 2–3 m² koja je uključena u cenu stana.



PODOVI

U svim stanovima postavljen je parket od brušenog hrasta, premazan ekološkim uljima u više ton varijanti po izboru kupca — prirodan, topao materijal koji unosi eleganciju i trajnost u prostor.



KUPATILA

Kupatila su završena u prirodnom kamenu sivo-belih tonova, dostupnom u više varijanti dezena, koje kupci mogu videti i odabrati u prodajnom paviljonu. Sanitarije su pažljivo odabrane od renomiranih proizvođača, sa naglaskom na udobnost, funkcionalnost i estetiku.



ZELENE TERASE

Prostrane terase oplemenjene su drvenim dekingom i zelenilom koje povezuje arhitekturu sa prirodom. Automatski sistem za navodnjavanje „kap po kap“ omogućava lako održavanje i uvek lep izgled zelenih površina.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE KOJE ČINE RAZLIKU

Svi stanovi izrađeni su prema najvišim tehničkim standardima, koristeći geotermalnu energiju kao deo savremenih sistema grejanja i hlađenja, uz energetske efikasne rešenja i pažljivo birane materijale prirodnog porekla.

- Toplotne pumpe – ekološko grejanje i hlađenje
- Sistemi rekuperacije sa prečišćivanjem vazduha
- Podno grejanje – bez radijatora
- Filtracija vode
- Centralna priprema tople vode
- Izuzetna zvučna izolacija
- Smart home sistem
- Merenje potrošnje energije za grejanje i hlađenje obavlja se kalorimetrima u svakom stanu
- Četvorocevni HVAC sistem omogućava svakom stanaru da samostalno odabere režim grejanja ili hlađenja
- U višespratnim lamelama obezbeđena su dva bešumna lifta po ulazu koja omogućavaju brže kretanje stanara



Napomena: Detaljnije možete pogledati u Katalogu tehničkih standarda, dostupnom za preuzimanje na [linku](#).



ARHITEKTURA – UPOZNAJTE KREATORE

Autori projekta Marina Dorćol

Projekat potpisuju arhitekte **Stanislav Fiala i Jelena Kuzmanović**, iz partnerskog biroa **Kuzmanović + Fiala**, čiji rad odlikuju prirodni materijali, preciznost i harmonija prostora.

Njihov arhitektonski izraz kombinuje drvo, kamen, korten i čelik, uz igru svetlosti i zelenila koja ujedinjuje zgrade sa okruženjem. Inspiraciju su pronašli u istorijskim slojevima Dorćola — njegovoj energiji, Elektrani iz 1930-ih i duhu modernog Bauhauusa.

Njihova zajednička saradnja u Beogradu, ističe se po projektu *Residence Puškinova* na Senjaku — ekskluzivnoj zgradi sa samo deset stanova, koja na najbolji način potvrđuje da je dugovečnost u jednostavnosti.



ENTERIJERI

Za svoje stanare već nudimo mogućnost profesionalne podrške u oblikovanju enterijera. U saradnji sa tri studija razvili smo tri potpuno različita koncepta uređenja doma, kao inspiraciju.

Istovremeno, kupcima ostaje potpuna kreativna sloboda da, u saradnji sa studijima, kroz pažljiv izbor rasporeda, materijala i nameštaja oblikuju komfor i kvalitet života u svom novom domu.



[Više o enterijerima možete pročitati na sajtu.](#)

**INKA
STUDIO**



Dello.



MOYA





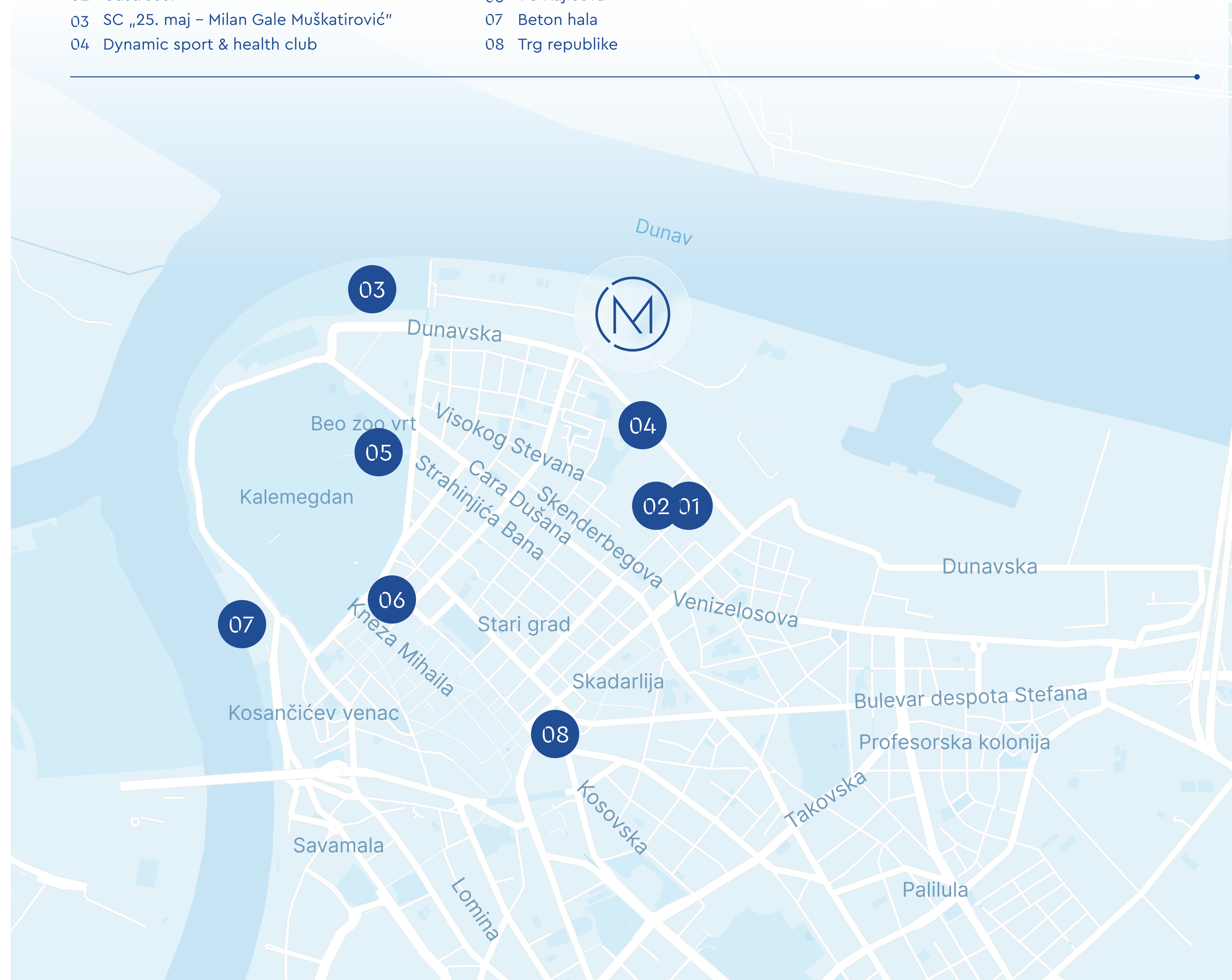
JEDINSTVENA LOKACIJA

Nadomak centra grada i Kalemegdanske tvrđave, Marina Dorćol nudi jedinstven spoj prirode i urbane udobnosti.

Blizina škola, vrtića, Linijskog parka, sportskih i kulturnih sadržaja čini ovu lokaciju savršenom za svakodnevni život.

- 01 Dorćol platz
- 02 Gastrošor
- 03 SC „25. maj – Milan Gale Muškatirović“
- 04 Dynamic sport & health club

- 05 Beo zoo vrt
- 06 TC Rajićeva
- 07 Beton hala
- 08 Trg republike



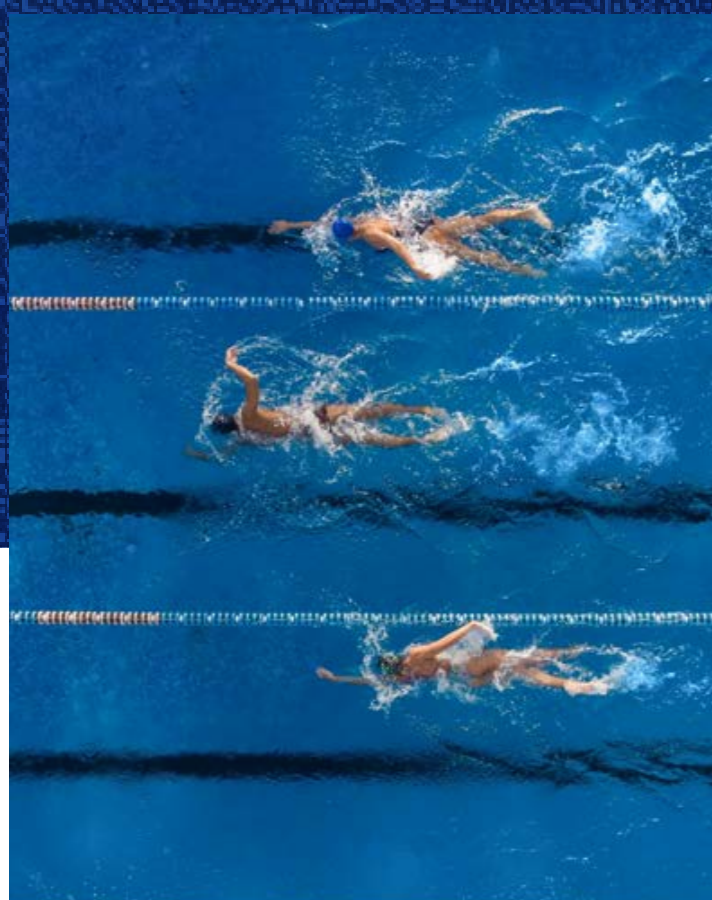
15
sekundi

DO REKE



5
minuta

KOLIMA DO
SPORTSKIH
SADRŽAJA



5
minuta

KOLIMA DO
EPICENTRA NOĆNOG
ŽIVOTA



30
sekundi

DO LINIJSKOG
PARKA



5
minuta

KOLIMA
DO KALEMEGDANA



7
minuta

KOLIMA
DO KNEZ MIHAILOVE





PRODAJNI PAVILJON

ZAKORAČITE U SVOJ BUDUĆI DOM

Kako bismo vam i tokom izgradnje pružili mogućnost da doživite Marinu Dorćol, otvoren je inovativni prodajni paviljon u centru Beograda.

Ovo je prostor u kome možete odabrati materijale za svoj budući stan, ali i posetiti naselje kroz VR tehnologiju — jedinstveno iskustvo koje omogućava da prošetate ulicama, uđete u stan, vidite osvetljenje u različitim dobima dana i uživajte u stvarnim pogledima na reku. To je trenutak kada se vizija pretvara u iskustvo i kada Marina Dorćol postaje vaše buduće mesto života.

 [Karađorđeva 43, Beograd](#)



Da bismo vam tokom posete obezbedili dovoljno vremena i predstavili opcije koje najviše odgovaraju vašim preferencijama, kao čitalac ove brošure termin možete zakazati ovde.

[ZAKAŽITE TERMIN](#)





MARINA DORĆOL

0800 80 80 85 | marinadorcol.rs