



MARINA DORÇOL

RETAIL



PLANIRANI RETAIL I URBANI SADRŽAJI

Dorćol je jedno od **najnaseljenijih** i **najpoželjnijih** centralnih gradskih područja Beograda.

Marina Dorćol je strateški pozicionirana tako da oživi jedan od **najatraktivnijih** delova ove opštine i postane prvo novo urbano naselje na obali Dunava.

Na istorijskom prostoru, udaljenom svega nekoliko minuta od centra grada, a tik uz reku, Marina Dorćol postaje nova, nedostajuća **promenada** i **infrastrukturna osnova** za stanovnike naselja i Donjeg Dorćola.

UKUPAN BROJ
STANOVA

630

BROJ PARKING MESTA ZA
EKSTERNE POSETIOCE

100



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.

PLANIRANI RETAIL I URBANI SADRŽAJI

Svaki deo Marine Dorćol osmišljen je tako da podrži različite aspekte savremenog urbanog života. Različite zone u okviru naselja pažljivo su raspoređene kako bi objedinjavale ugostiteljske, uslužne i sadržaje namenjene svakodnevnim navikama. **Završetak prve faze planiran je za Q3 2028. godine**, a interesovanje prvih zakupaca već potvrđuje dugoročni potencijal lokacije.



HRANA I PIĆE

- restorani
- kafeterije



USLUGE

- banke
- saloni lepote
- uslužne prodavnice



ESSENTIALS

- supermarket
- apoteka
- pekara
- zdrava hrana



RETAIL I LIFESTYLE

- butici i knjižare
- specijalizovane radnje za hranu
- cvećare



ZDRAVLJE I FITNES

- zdravstvene klinike
- fitnes centar



PORODICA I EDUKACIJA

- vrtić
- centar za napredno učenje

Napomena: sve retail funkcije su kreirane u saradnji sa investitorom da odgovaraju potrebama zajednice.



- Hrana i piće
- Usluge
- Obdaništa
- Fitnes i zdravstvene ustanove

PRVA FAZA

Objekat A i Talas zgrada

Retail zona je osmišljena kao kontinuirana urbana celina, a ne niz izolovanih lokala. Celo naselje predstavlja otvoreno i pregledno okruženje u kojem se retail, usluge i boravak prirodno nadovezuju, stvarajući prijatno i funkcionalno iskustvo za korisnike.

Retail prostori u Marini Dorćol su:

- pozicionirani u prizemlju objekata
- orijentisani ka pešačkim tokovima
- direktno povezani sa promenadom i stambenim delom naselja

Raspored lokala omogućava:

- jasnu vidljivost lokala
- prirodan protok korisnika
- logično pozicioniranje različitih sadržaja



UKUPAN RETAIL
PROSTOR U NASELJU

10.000 m²

UKUPAN BROJ
LOKALA U NASELJU

40

OD TOGA U
PRVOJ FAZI

17

POVRŠINE
LOKALA

50 – 600m²

PRVA FAZA

Talas zgrada

Lokali u Talas zgradi nalaze se uz glavnu saobraćajnicu i okupljaju raznovrsne retail i uslužne sadržaje namenjene svakodnevnim potrebama. Prisustvo supermarketa doprinosi stalnoj frekvenciji posetilaca i dodatno jača atraktivnost lokacije za ostale poslovne sadržaje u okviru objekta.

UKUPAN BROJ LOKALA

12

POVRŠINE LOKALA

50m² – 560m²

VISINA PLAFONA

3,5 m



Klikom na ● možete pogledati kako izgleda okruženje

PRVA FAZA

Objekat A

Lokali u objektu A smešteni su uz promenadu i rezervisani za restorane i kafeterije. Mogućnost formiranja prostranih bašti omogućava gostima boravak na otvorenom, uz otvorene poglede i prijatan ambijent.

UKUPAN BROJ LOKALA

5

POVRŠINE LOKALA

272m² – 600m²

VISINA PLAFONA

7 m





U okviru naselja koje u svim fazama obuhvata 630 stana, prepoznata je jasna potreba za savremenim, funkcionalnim retail sadržajima na nivou ulice, kojih u ovom delu grada trenutno nema dovoljno.

Kombinacija potreba stanovnika budućeg naselja i postojeće lokalne zajednice jasno ukazuje na tražnju za pažljivo osmišljenom retail zonom.

Stanovnici ovog kraja već svakodnevno koriste:

- **supermarket i osnovne maloprodajne sadržaje**
- **apoteke i zdravstvene usluge**
- **uslužne delatnosti i specijalizovane servise**
- **edukativne sadržaje za decu**
- **showroom i specijalizovane retail koncepte**

Međutim, značajan deo tih potreba danas se zadovoljava van neposrednog okruženja.

Marina Dorćol, zajedno sa svojim zakupcima, odgovara na tu prazninu — uvodeći sadržaje koji su stanovnicima potrebni u njihovom kraju.



Naselje Marina Dorćol nastaje kao odgovor na postojeću potražnju — retail koji dolazi tamo gde ljudi već žive, gde će živeti i gde postoji kontinuirana potreba za uslugama.

PRISTUP I DOSTUPNOST

- direktan pristup iz naselja i susednih naselja, kao i sa promenade
- garaža za eksterne posetioce sa dodatnih 100 parking mesta

URBANI KONTEKST

- prva i jedina urbana promenade i retail zona na obali Dunava u ovom delu Dorćola

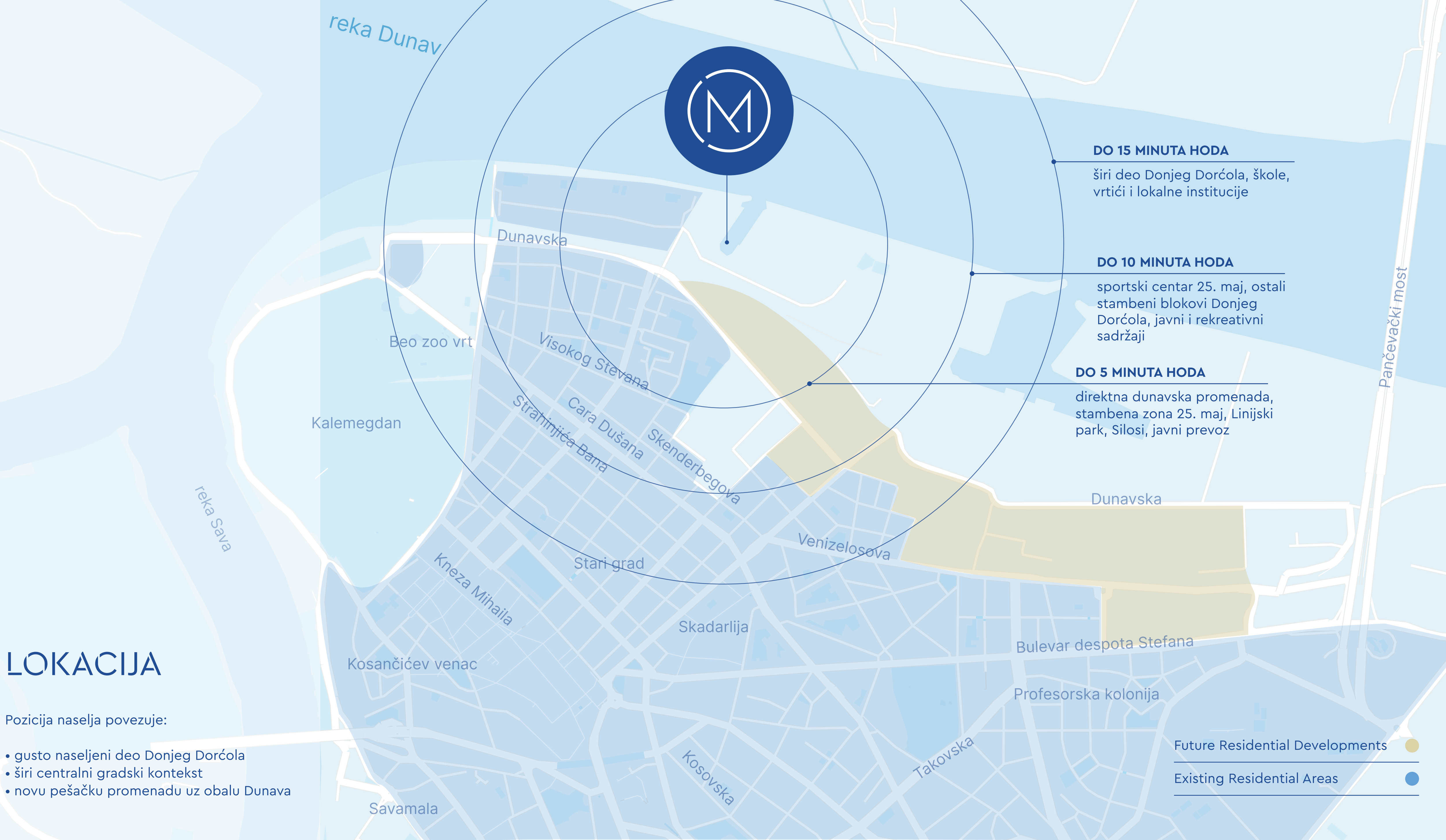
STRUKTURA KORIŠĆENJA

- pretežno stalno stanovanje
- svakodnevne potrebe

LOKACIJA

Pozicija naselja povezuje:

- gusto naseljeni deo Donjeg Dorćola
- širi centralni gradski kontekst
- novu pešačku promenadu uz obalu Dunava





RETAIL PROSTORI PROJEKTOVANI ZA SAVREMENE KONCEPTE

100 PARKING MESTA ZA EKSTERNE POSETIOCE

Posebno obezbeđen parking kapacitet koji olakšava dolazak klijenata i povećava dostupnost retail sadržaja.

STALNA LOKALNA BAZA KORISNIKA

Retail se oslanja na svakodnevne potrebe postojeće lokalne baze stanovnika, uz dodatni rast potražnje kroz fazni razvoj naselja, budućih stambenih naselja i dolazak novih rezidenata.

CENTRALIZOVANO UPRAVLJANJE RETAIL ZONOM

Prostori su namenjeni isključivo zakupu, uz investitorsko upravljanje koje obezbeđuje dugoročnu kontrolu kvaliteta, dosledan tenant mix i stabilno poslovno okruženje.

KLJUČNE KARAKTERISTIKE

PRIRODNA OSVETLJENOST I VISINE PLAFONA OD 3,5m DO 7m

Velike troslojne staklene fasade omogućavaju visok nivo dnevnog svetla, odličnu vidljivost prostora i fleksibilnost u kreiranju prepoznatljivih enterijera.

DIREKTNI ULAZI SA ULICE I PROMENADE

Jasna vidljivost lokala, lak i intuitivan pristup, uz neposredan kontakt sa glavnim pešačkim tokovima naselja.

ORGANIZOVANO OBEZBEĐENJE I NADZOR NASELJA

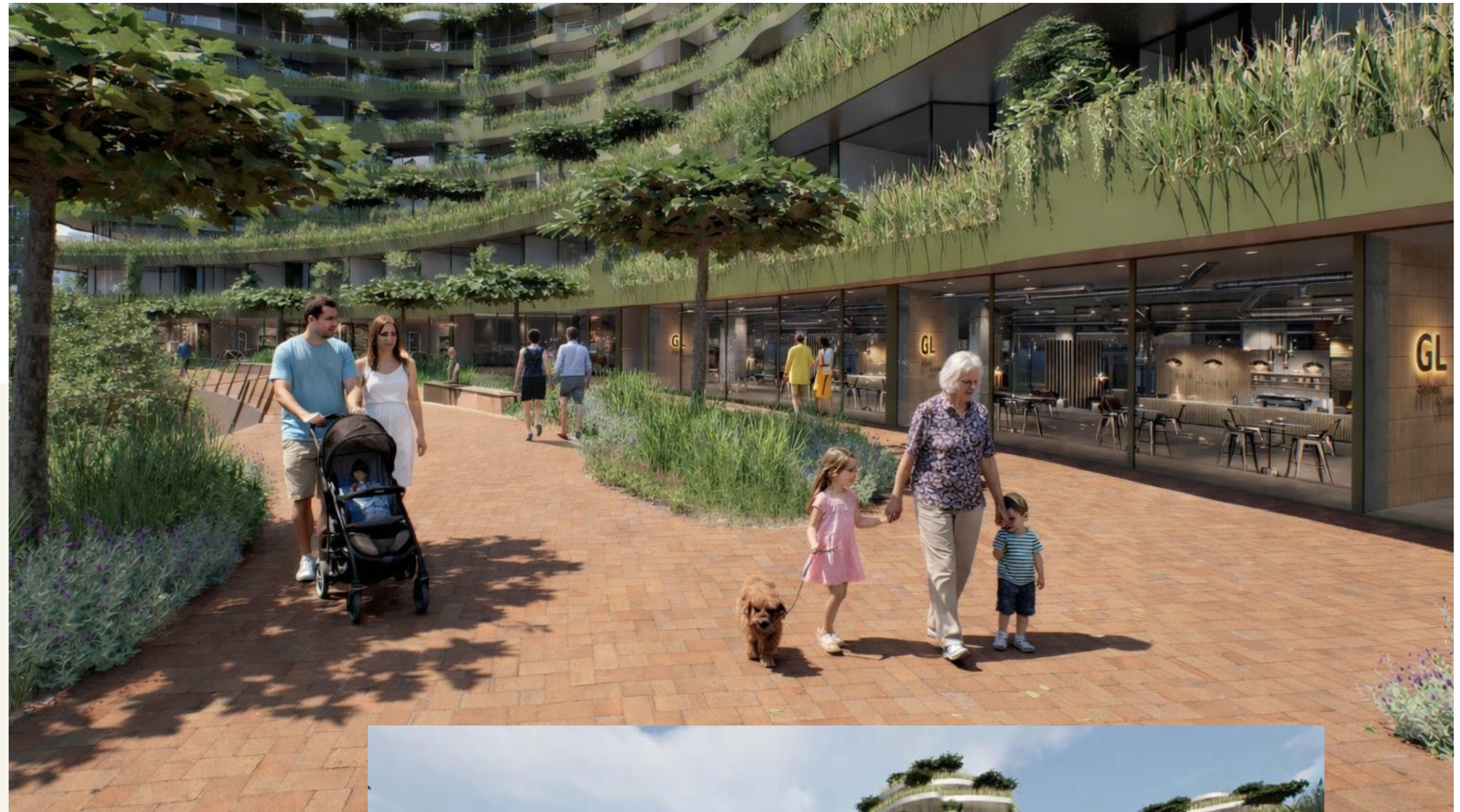
Redovni obilasci i kontrola zajedničkih i retail zona, sa ciljem bezbednog i urednog zelenila i okruženja.

DIZAJNIRANE ZA STABILNO I EFIKASNO POSLOVANJE

Svi prostori u Marini Dorćol projektovani su u skladu sa savremenim tehničkim standardima, sa ciljem predvidivih operativnih troškova, energetske efikasnosti i dugoročne pouzdanosti sistema.

SISTEMI I REŠENJA U SVIM PROSTORIMA POSEDUJU:

- Upotreba geotermalne energije za grejanje i hlađenje, kao i savremeni četvorocevni HVAC sistem
(efikasno upravljanje temperaturom tokom cele godine)
- Energetski efikasni sistemi sa individualnim merenjem potrošnje
(jasna kontrola troškova po lokalnu)
- Mogućnost nezavisnog upravljanja režimima grejanja i hlađenja
(fleksibilnost u skladu sa radnim vremenom i tipom delatnosti)
- Izuzetna zvučna izolacija
(pogodno za zdravstvene, edukativne i uslužne sadržaje)





○ INVESTITORU

Kompanije **SEBRE** jedna je od vodećih investitora i developera na tržištu nekretnina, prepoznata po projektima visoke arhitektonske vrednosti i dugoročne urbanističke relevantnosti.

U Pragu, SEBRE potpisuje niz realizovanih projekata koji su postali savremena urbana obeležja grada. Posebno se izdvajaju poslovna zgrada *DRN*, realizovana u okviru **UNESCO**-zaštićenog istorijskog jezgra grada, kao i *Palác Špork*, jedinstven projekat rekonstrukcije i revitalizacije tri spojene istorijske zgrade u samom centru Praga.

U portfoliju SEBRE-a nalaze se i drugi razvojni projekti u Pragu, uključujući *Šemíkův breh*, *Klub Čertovo břemeno*, *Komunardů XXXV* i *Maninské břehy*, što dodatno potvrđuje širinu iskustva kompanije u razvoju urbanih prostora.

U Srbiji, SEBRE je uspešno realizovao stambeni projekat *Residence Puškinova* u Beogradu, koji je postavio visoke standarde kvaliteta stanovanja. Razvoj *Marina Dorćol* predstavlja nastavak tog pristupa — projekat u kojem se međunarodno iskustvo, lokalni kontekst i dugoročna vizija spajaju u pažljivo planirano urbano okruženje, sa posebnim akcentom na kvalitet, funkcionalnost i stabilnost zajednice.



POSTANITE DEO MARINA DORĆOL RETAIL ZONE

Marina Dorćol je namenjena zakupcima koji prepoznaju potencijal lokacije, razumeju potrebe lokalne zajednice i žele dugoročno prisustvo u rastućem urbanom okruženju.

Razvoj retail zone započet je pažljivim izborom sadržaja, uz centralizovano upravljanje investitora i selekciju zakupaca koji doprinose celini i dugoročnoj održivosti zone.

Radujemo se da organizujemo sastanak, razgovaramo o dostupnim prostorima i mogućnostima zakupa.

KONTAKT

MIODRAG GAZIBARA
Sales & Leasing Director

miodrag.gazibara@sebre.rs
+381 (0)65 3123 940



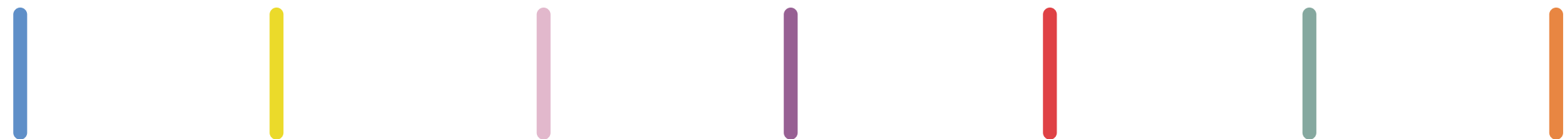


MARINA DORČOL

Adresa koju vaši klijenti lako prepoznaju.
Koncept u kojem se lako snalaze.



MARINA DORÇOL



by SEBRE