



Investor

01

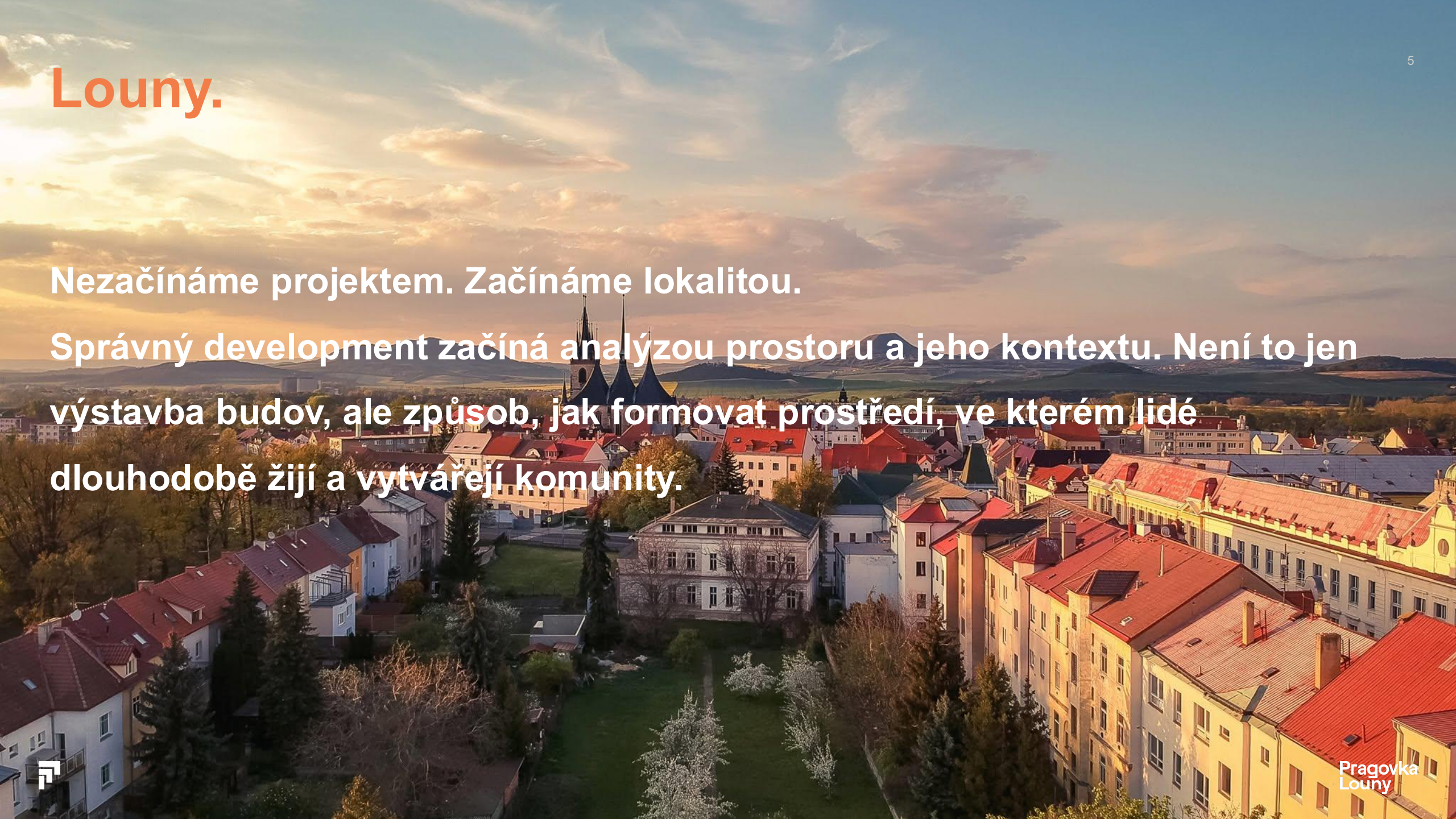
Jsme NIRA

Development nevnímáme jako izolovaný proces výstavby, ale jako odpovědnost vůči místu a jeho historii, komunitě i budoucím generacím. Naše projekty vznikají na pomezí urbanismu, architektury a sociálních věd. Nejlepší místa k životu totiž vznikají jen tedy, když skutečně porozumíme tomu, jak lidé chtějí žít.

Spolupracujeme s architekty, výzkumníky i socio-antropology, abychom dokázali pochopit každou lokalitu v širších souvislostech. Výsledkem pak nejsou jen nové budovy, ale místa s nezaměnitelnou atmosférou a dlouhodobou hodnotou pro svou komunitu.

NIRA je od svého založení v roce 2020 hybatelem změn v městském prostoru. Zaměřuje se na strategickou transformaci městských částí, kterým vdechuje nový smysl i dynamiku. Spojením expertních znalostí z oblasti stavebnictví, práva, financí a marketingu mění městské prostředí v moderní místa, kde se lidem chce doopravdy žít.





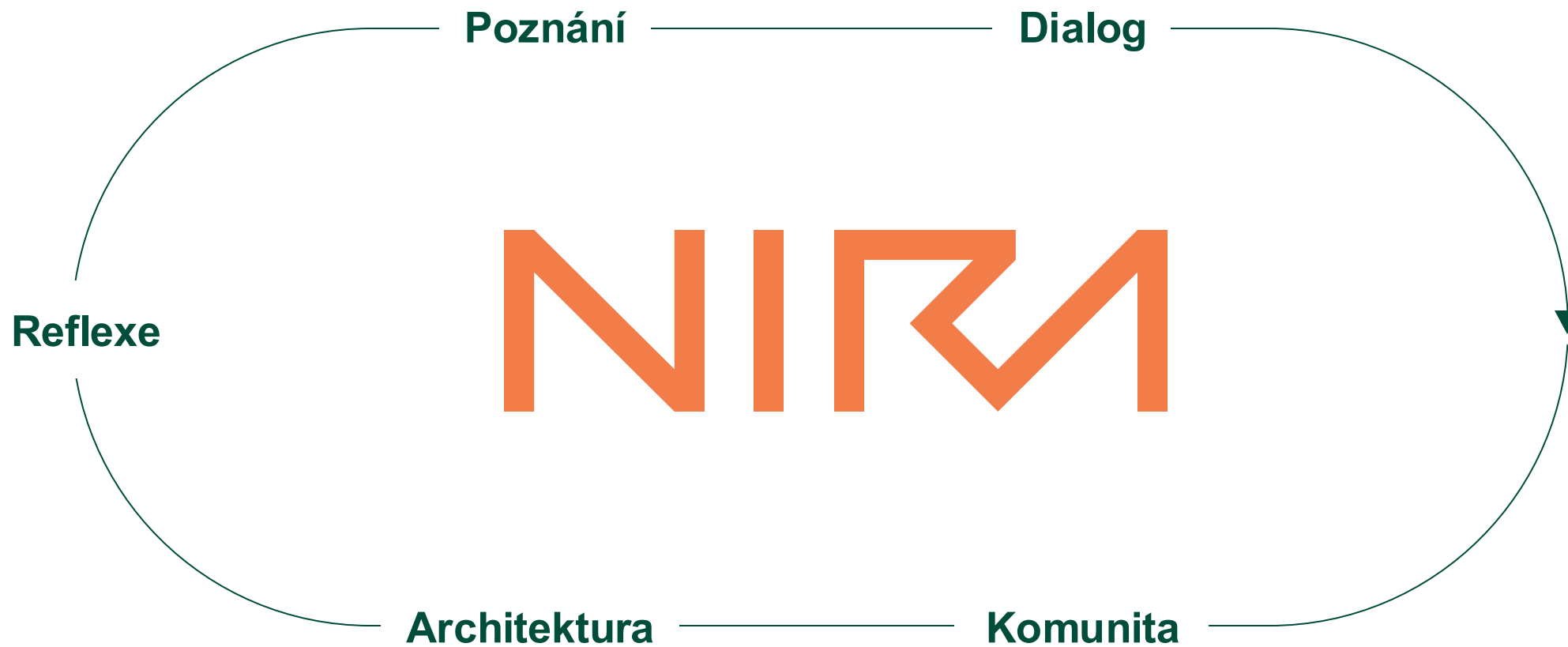
Louny.

5

Nezačínáme projektem. Začínáme lokalitou.

Správný development začíná analýzou prostoru a jeho kontextu. Není to jen výstavba budov, ale způsob, jak formovat prostředí, ve kterém lidé dlouhodobě žijí a vytvářejí komunitu.

Náš přístup.



Občanská participace na podobě nové městské čtvrti

02

O nás

Lukáš Hanus Ph.D. je sociální antropolog, který se od roku 2012 věnuje systematickému zapojování občanů především do rozvoje veřejného prostoru českých měst a obcí.

Hanus konzultace & analýzy je síť spolupracujících specialistů z oblasti participativního plánování, antropologie města, urbanismu a architektury, kteří pod vedením Lukáše Hanuse nabízí služby v oblasti participativního a strategického plánování měst a obcí.





Proč zapojujeme veřejnost?

Výměna informací vede k důvěře a dialogu.

- Soulad nové podoby čtvrti se zaužívanými hodnotami veřejného prostoru
- Zapojení aktérské zkušenosti (vás občanů)
- Propojení aktérské zkušenosti s odborností (architektura/urbanismus)
- Řešení dlouhodobých problémů – hledání řešení
- „Vidět to, co jiná nevidí“ – „Podívat s na město očima jeho obyvatel“

Dobrá analýza = dobře navržené město.



Dostupnost kvalitních služeb v podobě fastfoodů, restaurací, kaváren (17 bodů), atraktivních obchodů (14), barů pro mladé (10), sportovišť (8), komunitní centra pro mladé (5) nebo skateparku i pro koloběžky (4) byla rovněž zdůrazněna. Často zmiňovaným problémem je **parkování**, zejména nefungující parkovací dům (13).

Co se týče podnětů k **charakteru plánované čtvrti Nové Dolíky**, mladí uvedli, že nová čtvrť by měla být **bezpečná** (39 zmínek), **zábavná** (27), **krásná** (21) **moderní** (19), **klidná** (16), **přírodní** (13) a **sportovní** (9).

Mezi **požadavky na vybavenost** se nejčastěji opakovaly **obchody** (25 zmínek), **fastfoody** (20), **restaurace** (12) a **kavárny** (10), **parky** (23), **sportoviště** (19) a **hřiště** (11) a **místa k sezení** (18), ale také **komunitní centrum** (7).

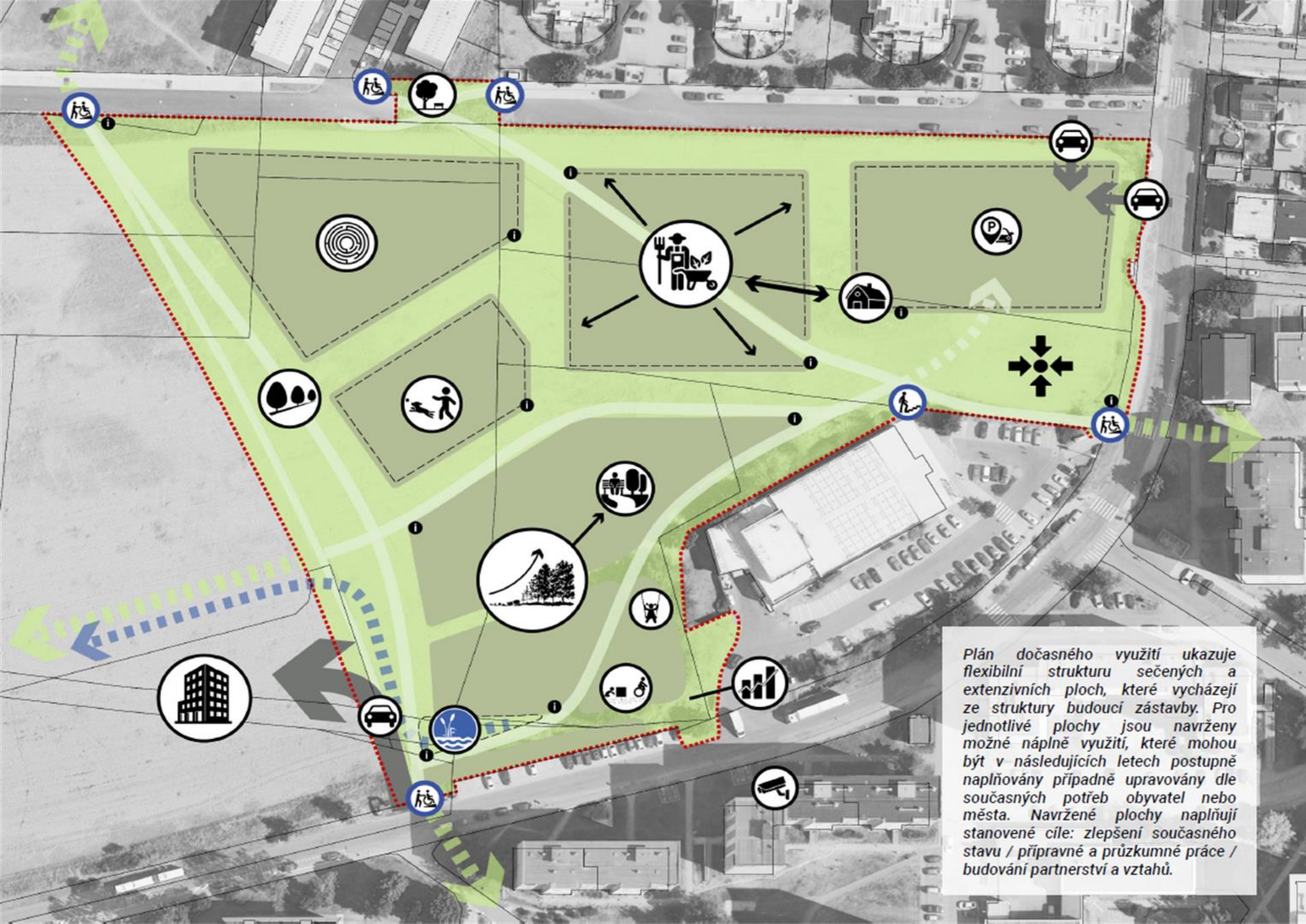


Co je participativní plánování?

Participace – spojení:

- investorské vůle (zadavatel)
- odbornosti (zpracovatel)
- zkušenosti (veřejnost)
- metody (expert participace)

Participace = dostat se společně k projektovým závěrům.



-  dočasné parkování
-  komunitní budova
-  místo setkávání – budoucí hlavní náměstí
-  komunitní zahrady
-  volnočasová plocha
-  psí louka
-  místo k odpočinku – lavička pod stromem
-  budoucí centrální osa s alejí
-  sukcesní proces
-  centrální park
-  Dětské hřiště Ďolíček
-  obnova herních prvků
-  sběr statistik o přítomnosti vody
-  testovací plocha pro vytvoření mokřadního biotopu
-  zlepšení přístupu pomocí schodišť
-  zlepšení přístupu bez bariér
-  nový projekt soukromého investora – fáze 0
- kamera pro tvorbu time-lapse videa o vývoji
- informační systém

Plán dočasného využití ukazuje flexibilní strukturu sečených a extenzivních ploch, které vycházejí ze struktury budoucí zástavby. Pro jednotlivé plochy jsou navrženy možné náplně využití, které mohou být v následujících letech postupně naplňovány případně upravovány dle současných potřeb obyvatel nebo města. Navržené plochy naplňují stanovené cíle: zlepšení současného stavu / přípravné a průzkumné práce / budování partnerství a vztahů.

Co nás čeká?

Začínáme

1. Den otevřených dveří – „podívat se a vědět“

Masterplan projektu

2. První plánovací setkání pro veřejnost a stakeholdery - podzim 2026 (datum bude upřesněno)
3. Druhé zpětnovazebné plánovací setkání pro veřejnost a stakeholdery - podzim 2026 (datum bude upřesněno)
4. Taktický urbanismus aneb “změny jsme MY”
5. Komunitní plánování jednotlivých etap rozvoje Pragovky Louny

Jak vypadá správné zapojení veřejnosti do plánování?

Jdeme do terénu poznat místo a lidi v něm žijící.



Sebereme podněty a nápady od zájemců o rozvoj - smysluplně je pojmenujeme.



Předáme podněty odborníkům.



Odborníci připraví návrh řešení (prototyp) a představí jej veřejnosti.



Sebereme zpětnou vazbu veřejnosti na návrh.



Opět předáme podněty odborníkům, kteří je opět zpracují.



Připravíme finální návrh řešení. vypořádají do řešení.

Věříme v Louny

03

Vytváříme šťastná
a dobrodružná místa
pro proměnlivý svět

Fungujeme jako
„městští lékaři“
ožívující stávající budovy

Přinášíme nové
způsoby života

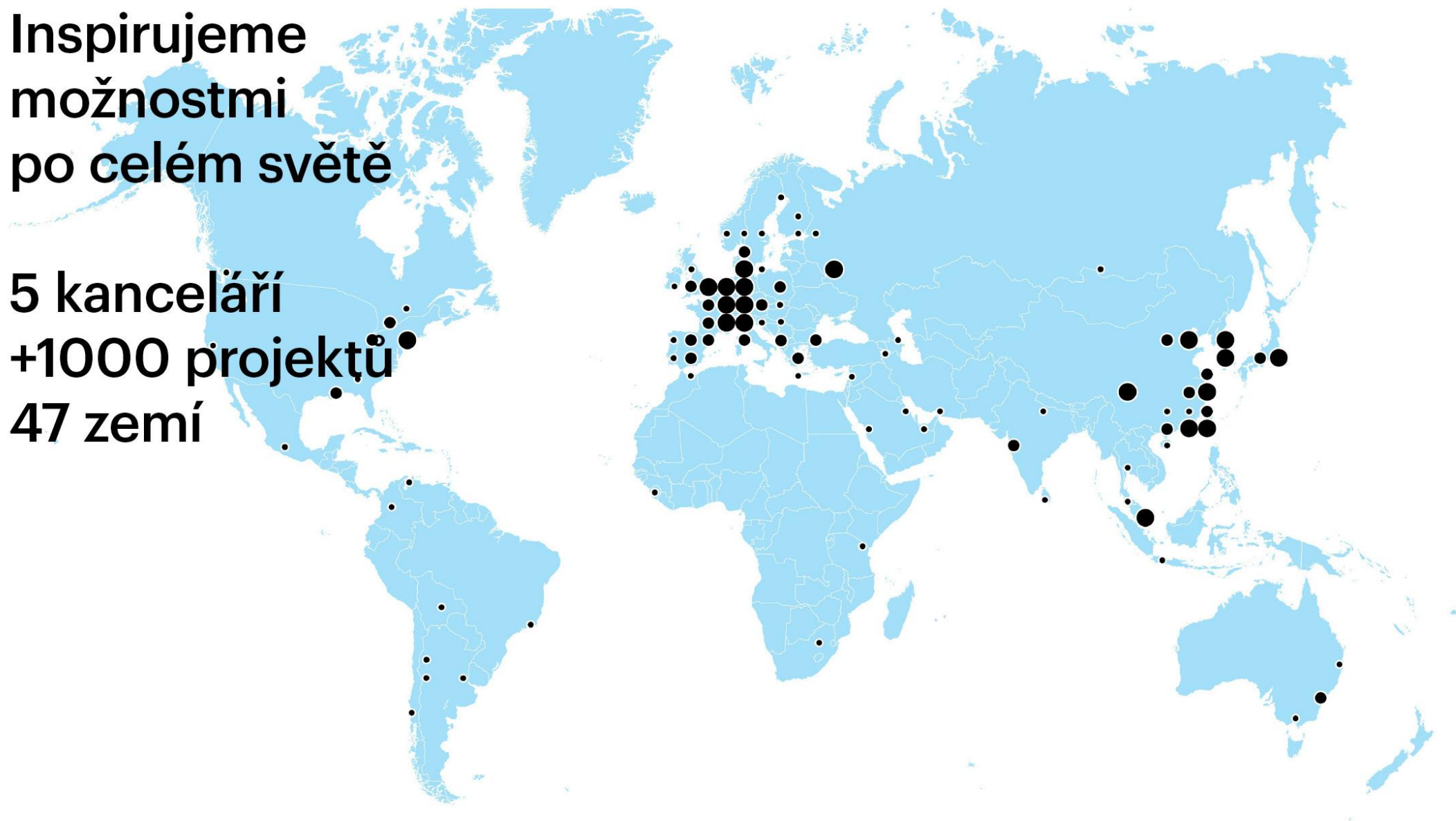
Pracujeme
s talentovaným
a rozmanitým týmem
architektů, designérů
a urbanistů

z 35+ zemí

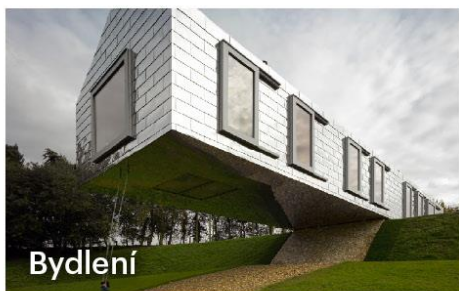


Inspirujeme
možnostmi
po celém světě

5 kanceláří
+1000 projektů
47 zemí



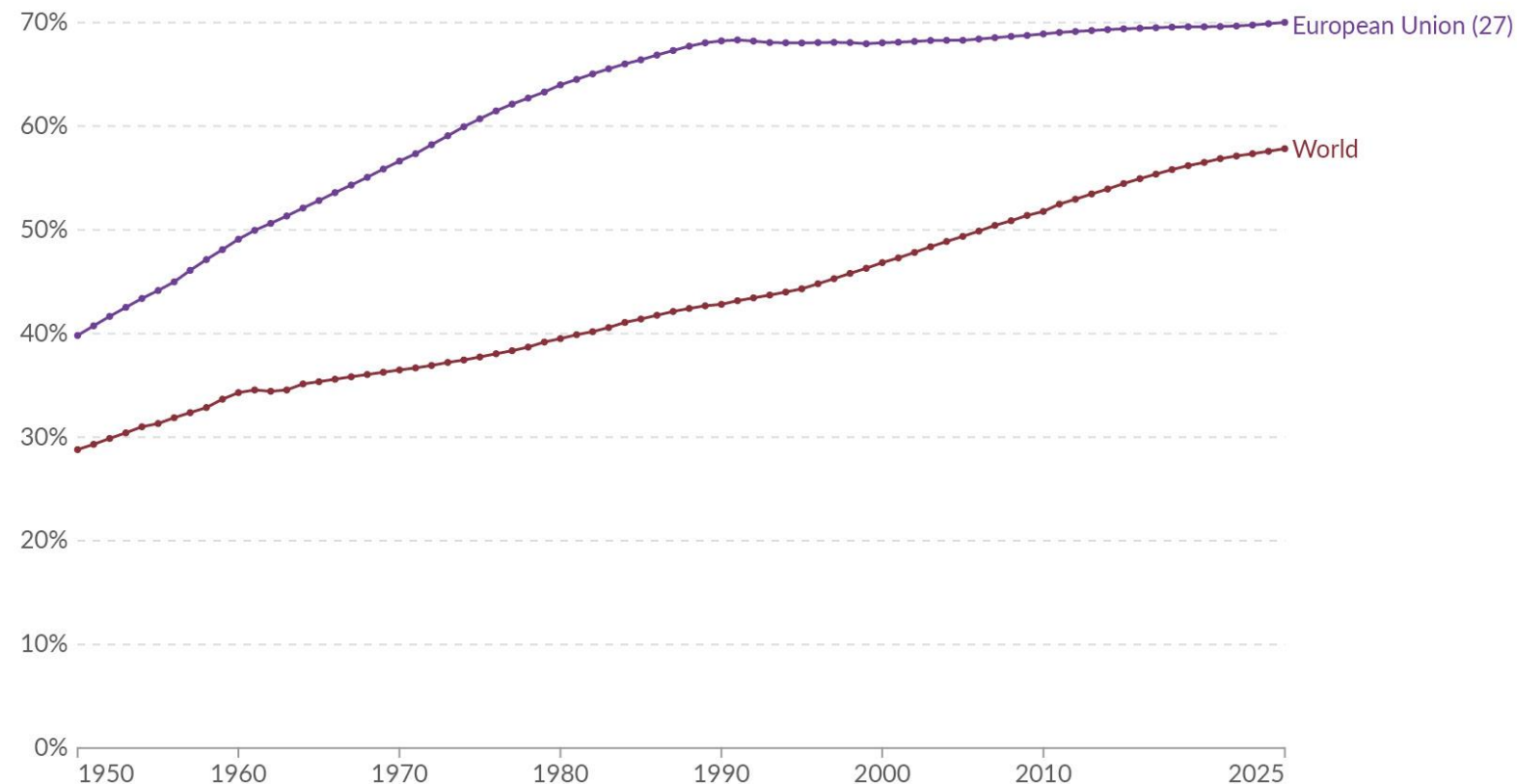
S projekty od soukromých domů po urbanismus až výzkum



PRAGOVKA LOUNY

Svět se přesouvá do měst — co s regiony?

Podíl lidí žijící ve městech



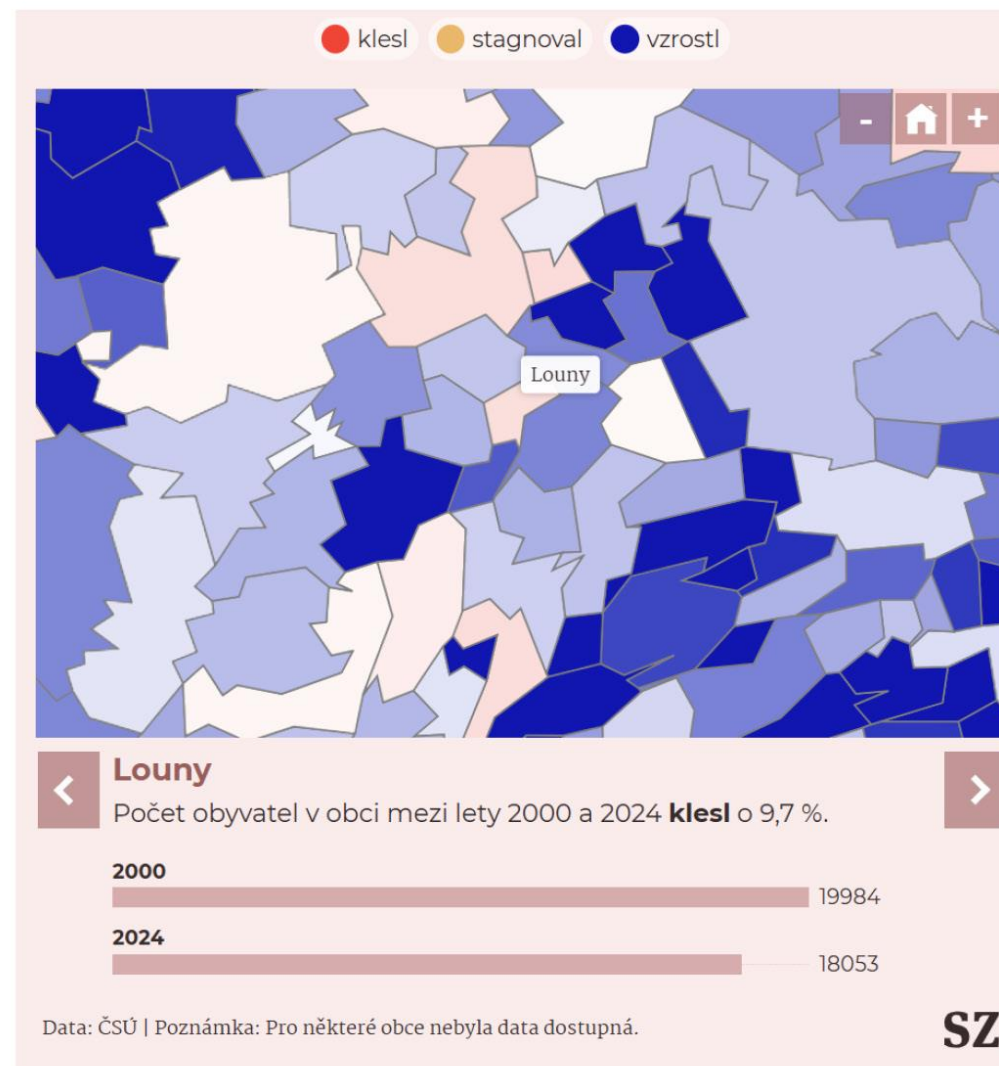
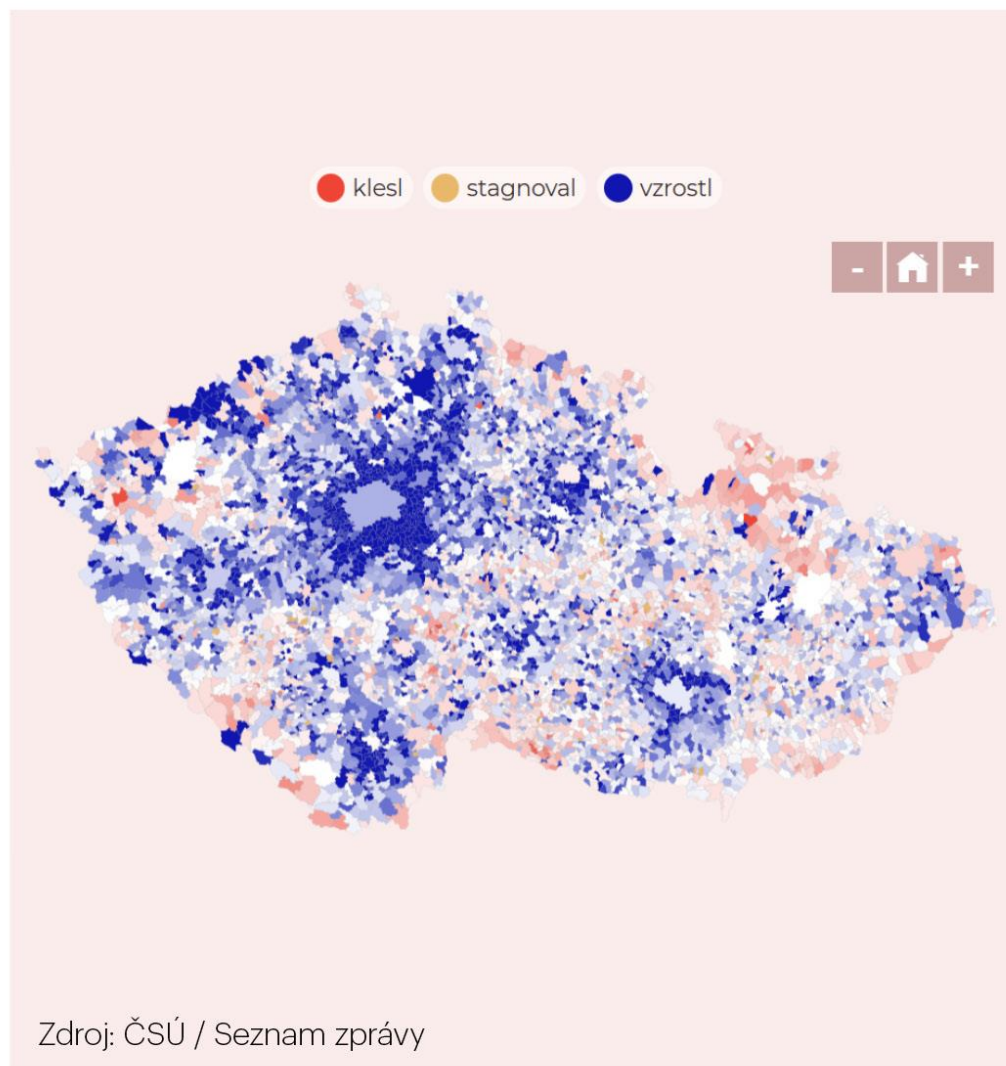
Data source: United Nations Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2025)

Note: Because the estimates of city and metropolitan areas are based on national definitions of what constitutes a city or metropolitan area, cross-country comparisons should be made with caution.

OurWorldinData.org/urbanization | CC BY

Zdroj:
OSN / OurWorldInData

Změna populace v celém Česku a Lounech | 2000-2024



NIRA — developer s jiným přístupem

Typické zadání od developera

VS

NIRA zadání

Potřebujeme
X m² of Bydlení
X m² of Kanceláří
X m² of Komerce
...

v žádané lokalitě
pro okamžitý profit



→ Vize pro rozvoj regionů
a jejich potenciál

Regiony mají potenciál

Metropolitní problémy

Nedostupné ceny bydlení

Anonymita a osamělost

Nedostatek přírodní krajiny



Regionální potenciální řešení

Nižší cena pozemků a výstavby

Silná místní komunita

Blízkost přírody díky malé velikosti města

Regiony nabízí alternativu

Metropolitní problémy

Nedostupné ceny bydlení

Anonymita a osamělost

Nedostatek přírodní krajiny



Regionální potenciální řešení

Nižší cena pozemků a výstavby

Silná místní komunita

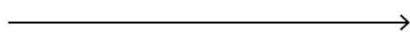
Blízkost přírody díky malé velikosti města

Metropolitní kvality

Množství služeb

Množství pracovních příležitostí

Množství kultury



Regionální plnohodnotná alternativa

Vysoká kvalita s lokální unikátní identitou

Hybridní práce na dálku/místní podniky

Komunitní unikátní kultura + blízkost Prahy

Ambice NIRA

Metropolitní problémy

Nedostupné ceny bydlení
Anonymita a osamělost
Nedostatek přírodní krajiny



Regionální potenciální řešení

Nižší cena pozemků a výstavby
Silná místní komunita
Blízkost přírody díky malé velikosti města

Metropolitní kvality

Množství služeb
Množství pracovních příležitostí
Množství kultury



Regionální plnohodnotná alternativa

Vysoká kvalita s lokální unikátní identitou
Hybridní práce na dálku/místní podniky
Komunitní unikátní kultura + blízkost Prahy

→ **Z průmyslové Pragovky vznikne nová čtvrť pro život**
komunitní a dostupnější alternativa k velkoměstu
s jedinečnou identitou

My to chceme realizovat
MVRDV

- **Z průmyslové Pragovky vznikne nová čtvrť pro život**
komunitní a dostupnější alternativa k velkoměstu
s jedinečnou identitou

Co je urbanismus a proč ho potřebujeme?

Skrz urbanismus chápeme a plánujeme město



Analýza města a jeho potřeb

Porozumění stávajícím „ingrediencím města“



Celostní přístup k rozvoji

Nové ingredience podporují / nezneužívají existující mix



Dlouhodobá vize rozvoje

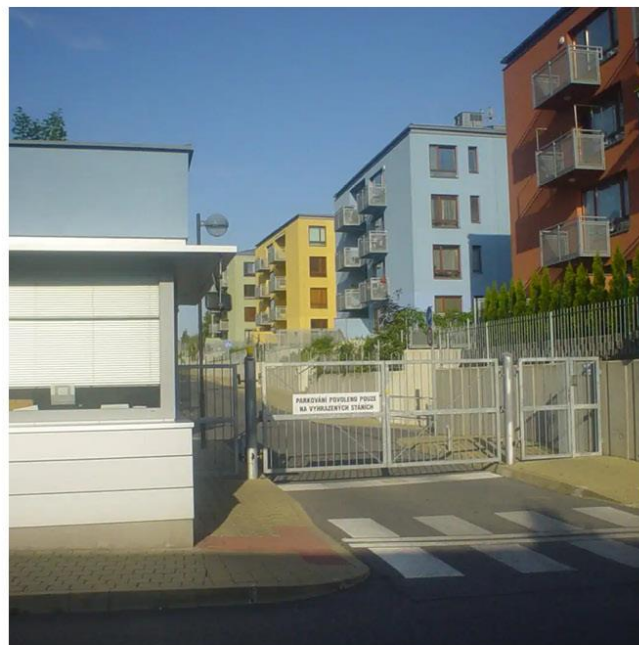
Finální mix musí být relevantní a adaptabilní v čase dle měnících se potřeb

NE predátorskému developmentu



Nízká hustota osídlení na předměstích

Vyšší nároky na infrastrukturu a
nižší efektivita města



Gated communities (bydlení za plotem)

Uzavřené prostředí omezuje
prostupnost a socializaci
— je nehostinné



Monofunkční development

Nedostatek funkcí vede k nižší
socializaci a "životu" v území

Masterplan jako recept na město

Masterplan — městský plán rozvoje



Řešení skutečných potřeb města

Vyvažuje rozsah potřeb a jejich
vztahy pro funkční celek

Sjednocení nad společnou vizí

Propojuje různé aktéry s
různými potřebami kolem
společné budoucnosti

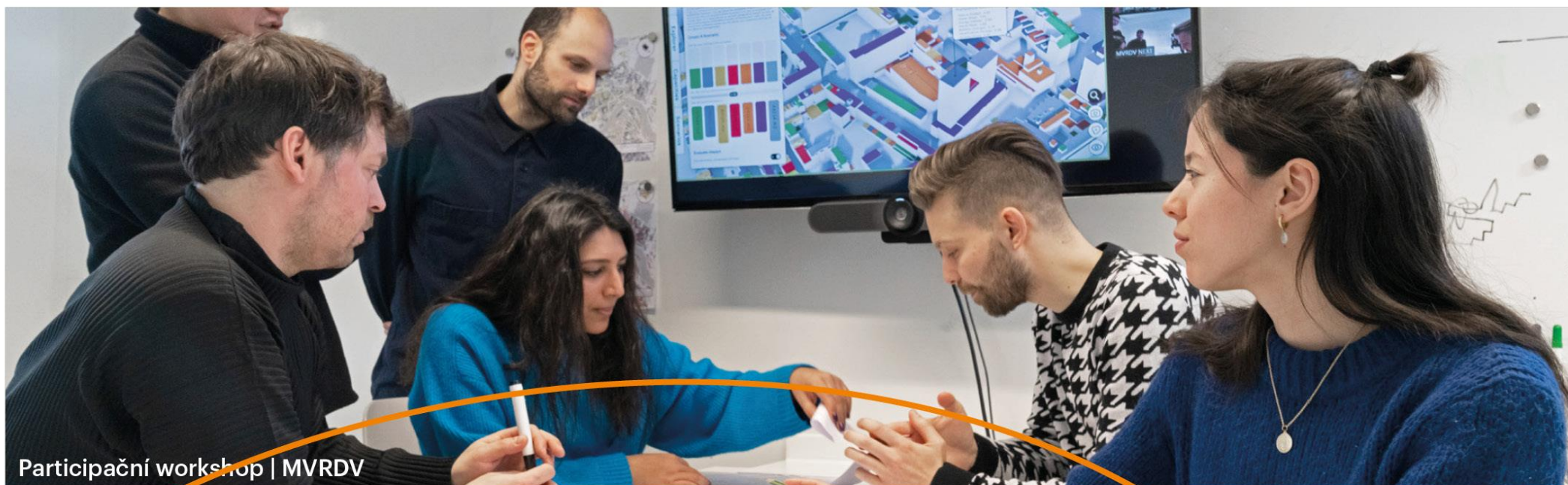
Jasný směr s prostorem pro změny

Jako recept poskytuje jasné
instrukce, které lze doplnit dle
nových potřeb

Proč potřebujeme vás?

Iterace skrz participaci

Váš input v jádru našeho designu



Participační workshop | MVRDV

Nasloucháme a diskutujeme s vámi

Na workshopech sbíráme vaše podněty a sdílíme naše zkušenosti

Zpracováváme zjištění do návrhu

Podněty zpracujeme a promítáme do návrhu tak, aby zůstal funkční a jednotný

Reflektujeme s vámi navržená řešení

Návrh společně ověřujeme a ladíme před realizací

Co plánuje(me) NIRA?

Obecné cíle developmentu

Pulzující druhé centrum pro Louny

- Bydlení
- Co-working
- Kulturní hub
- Komerce
- Hřiště
- Mateřská škola
- Domov pro seniory

...

pro aktivní život
bez dojíždění

Mezigenerační čtvrť pro < 2,500 obyvatel

Domov pro celou vaši
rodinu i komunitu

Ekologické a respektující okolí

- Modro-zelená infrastruktura
- Zástavba respektující výhledy
- Udržitelné materiály
- Prefabrikace pro minimalizaci odpadu a výstavby

Infrastruktura řešena lokálně — i parkování

Kapacity dodáváme,
nikoliv vytěžujeme

Principy, které oslavujeme



Vše pro komunitu na jednom místě

Dostupnost
15-minutového města



Dobré spojení s okolím

Prostupnost a
návaznost



Pěší čtvrť v lidském měřítku

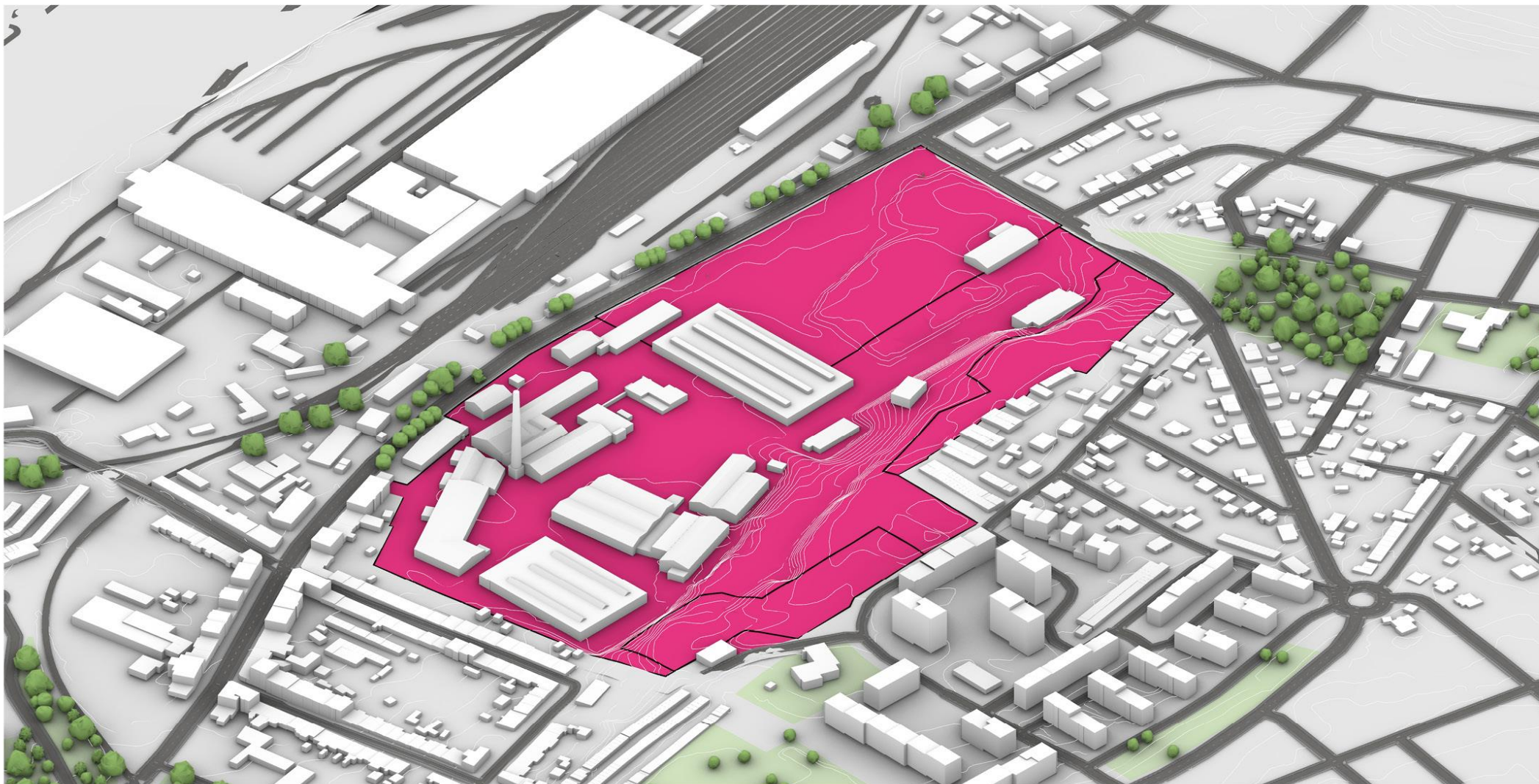
Bezpečně pro děti,
příjemné pro život



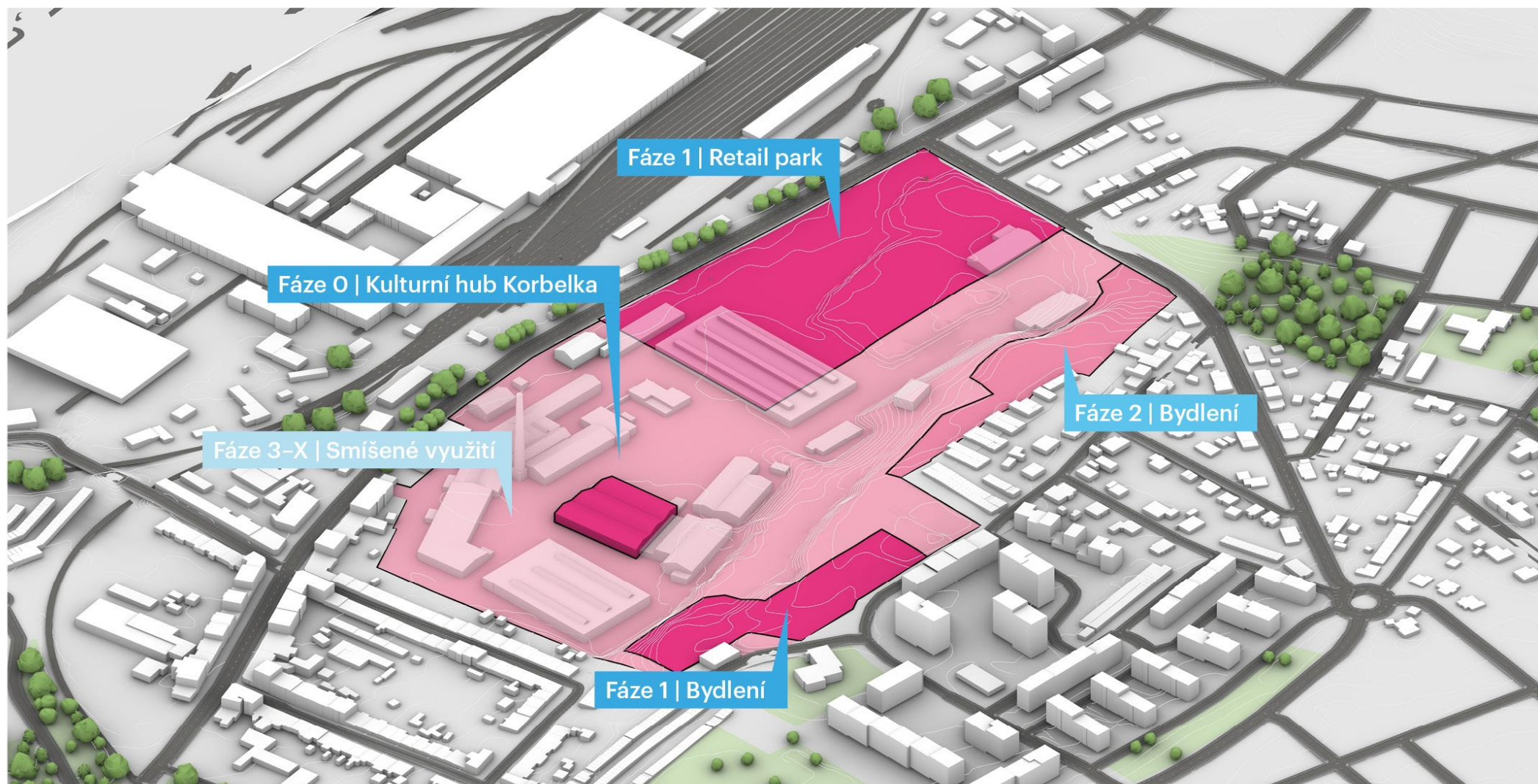
Dědictví proměněné v novou identitu

Pragovka symbolem
nového centra života

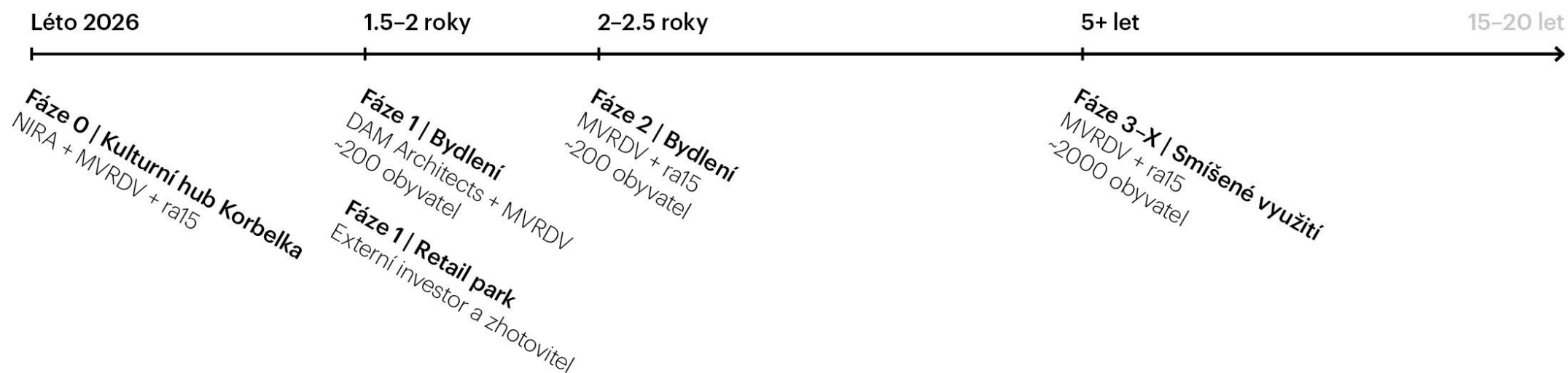
Pozemek historické Pragovky



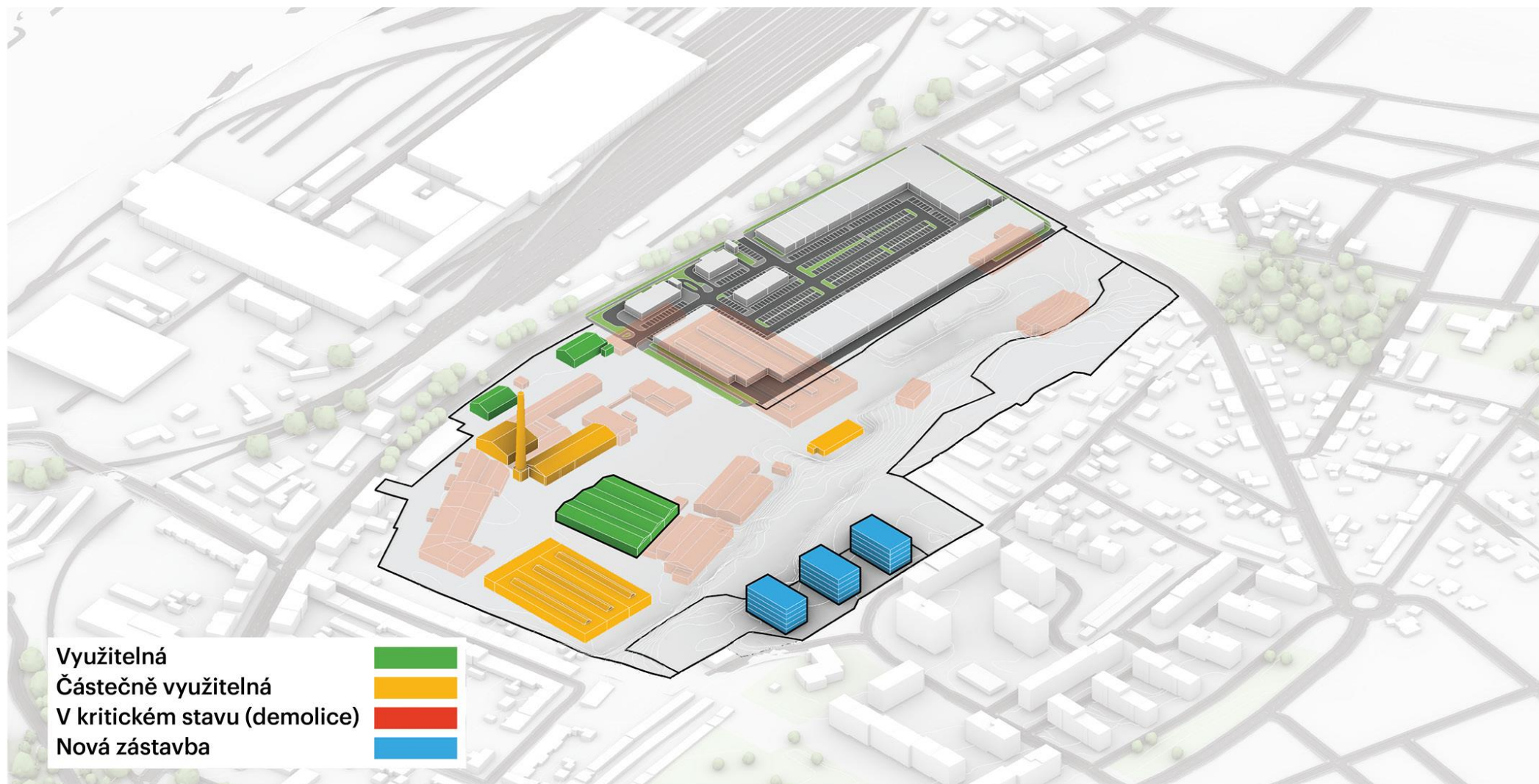
Fázování



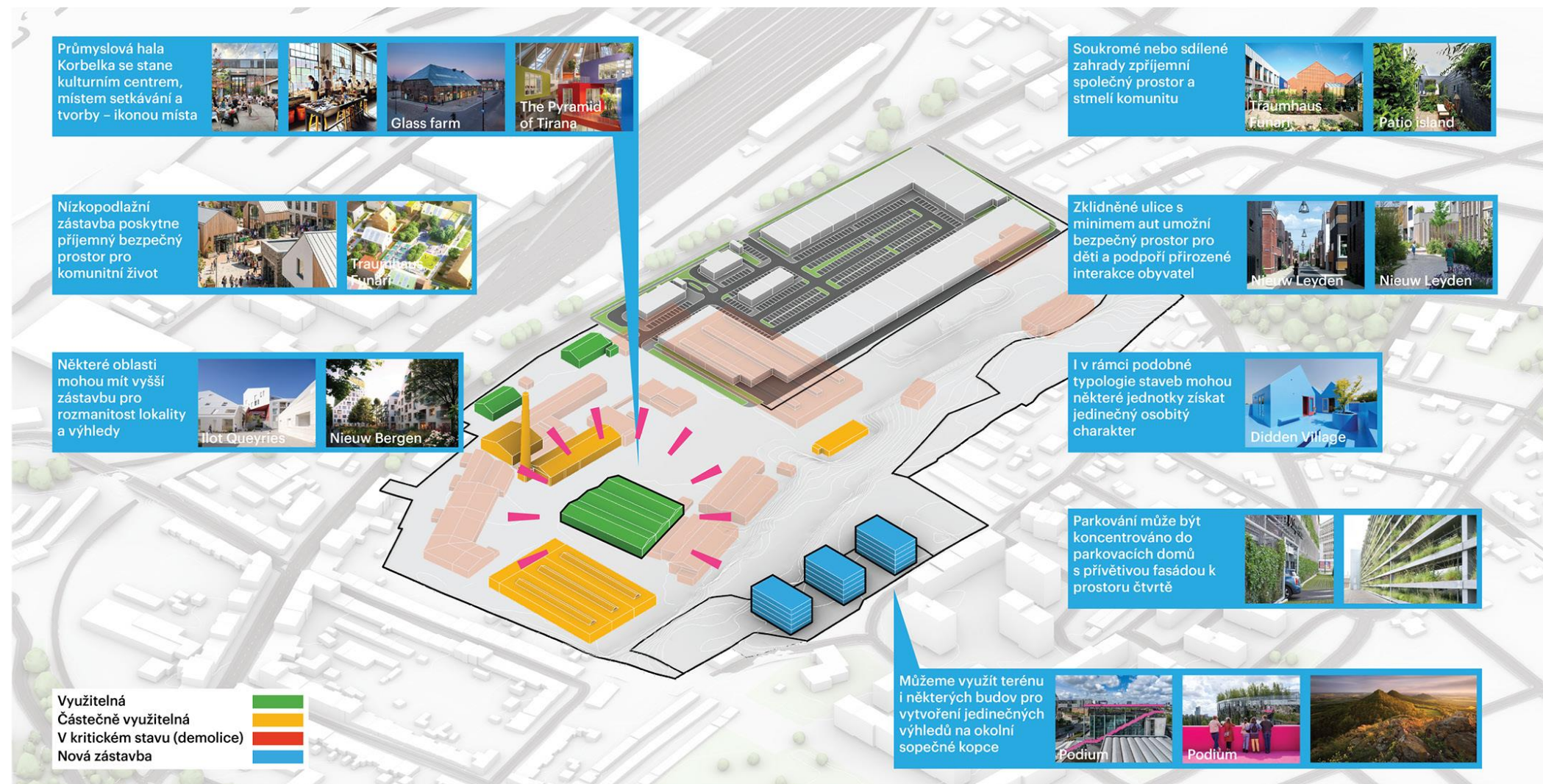
Realizace fází v čase



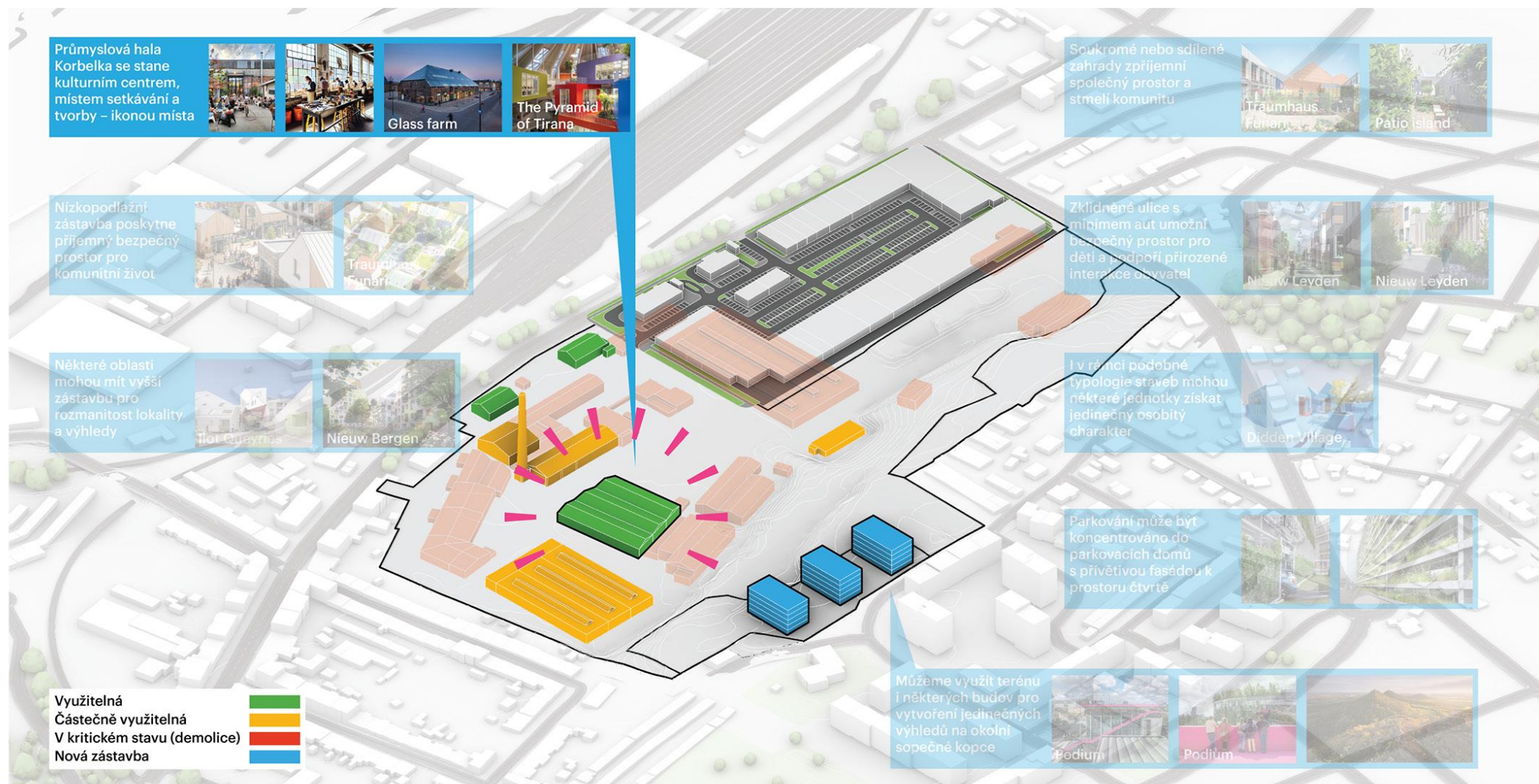
Existující vs nová zástavba



Nápady, které zvažujeme



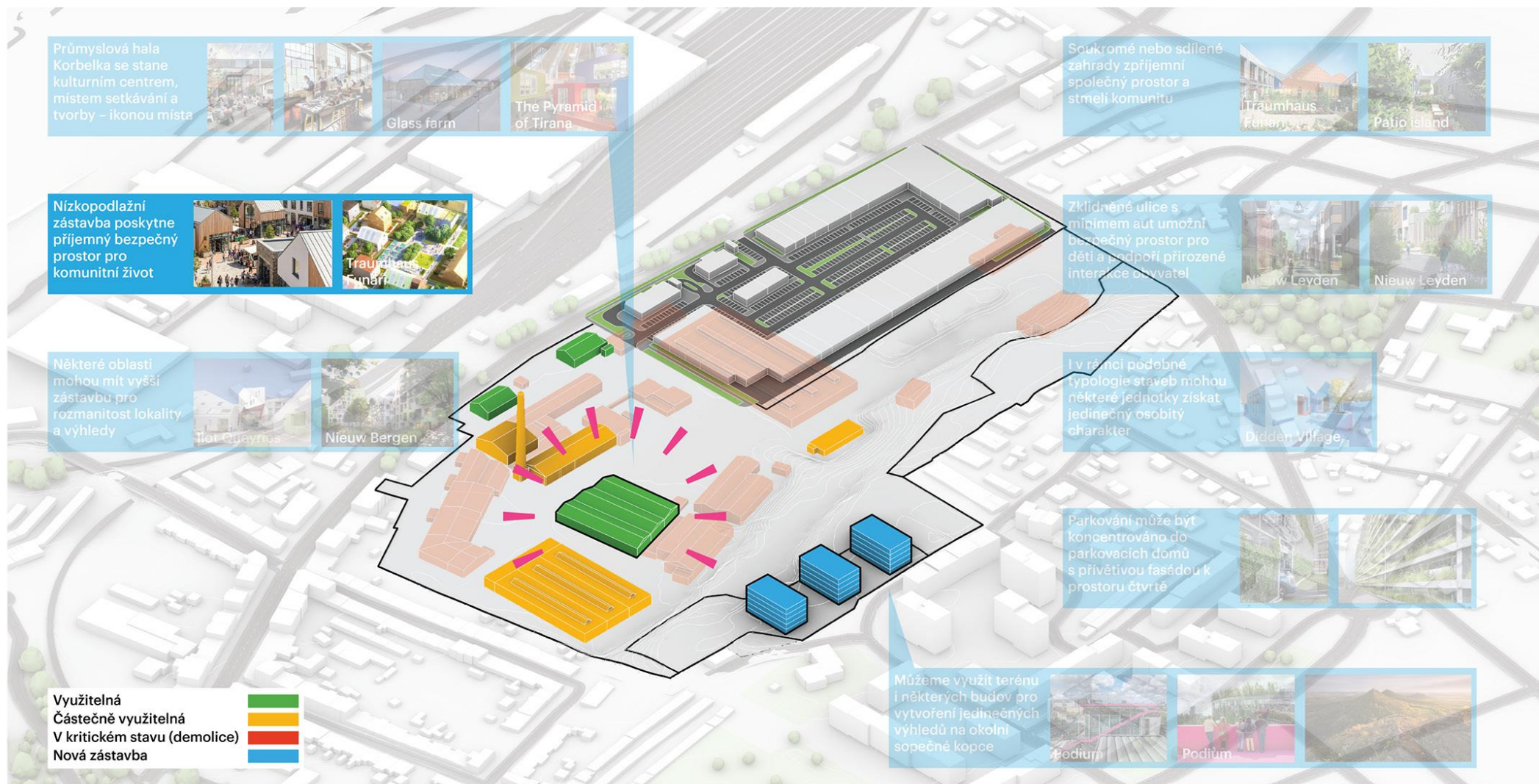
Korbelka novým komunitním centrem



Průmyslová hala Korbělka se stane kulturním centrem, místem setkávání a tvorby — ikonou místa



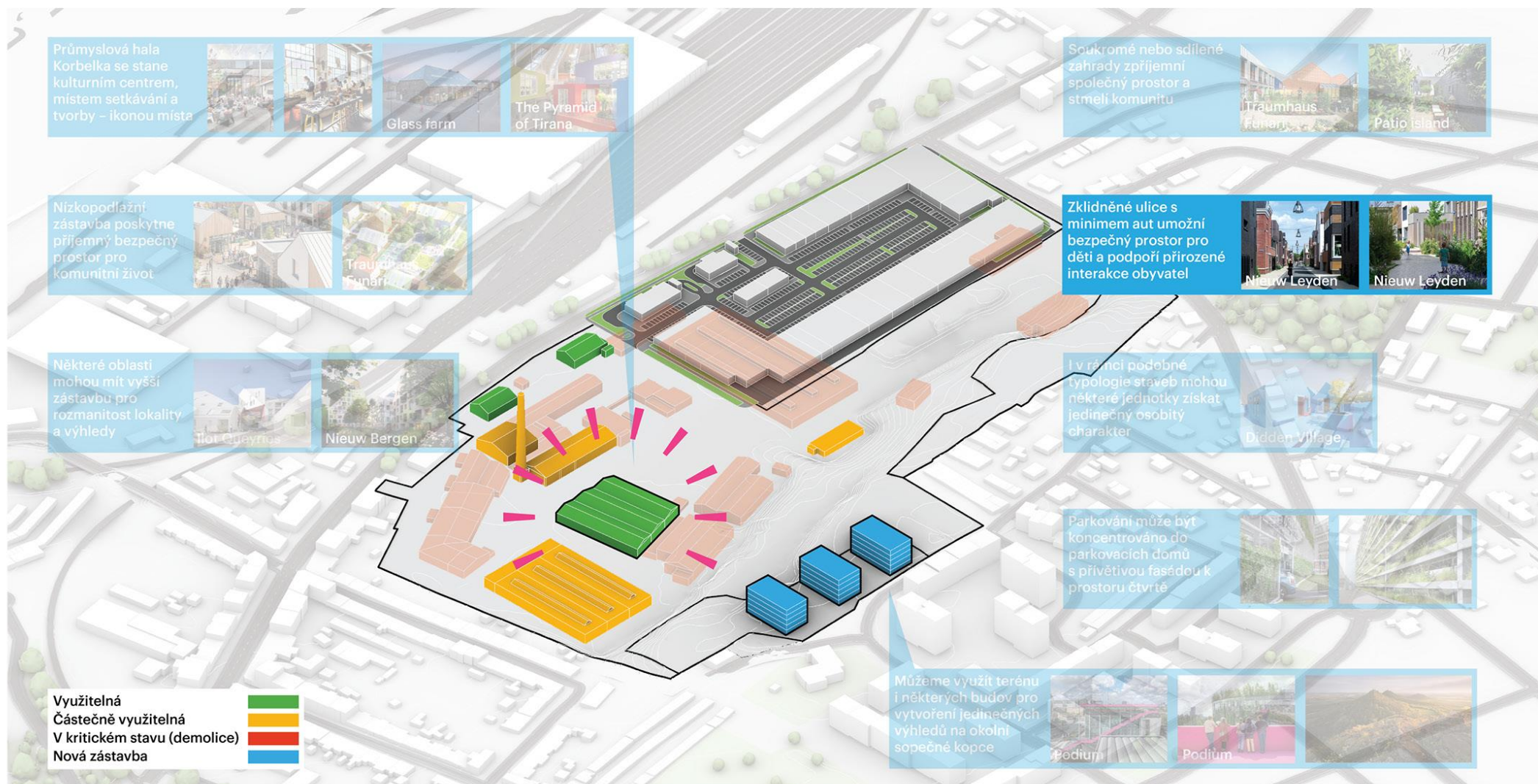
Zástavba pro aktivní život



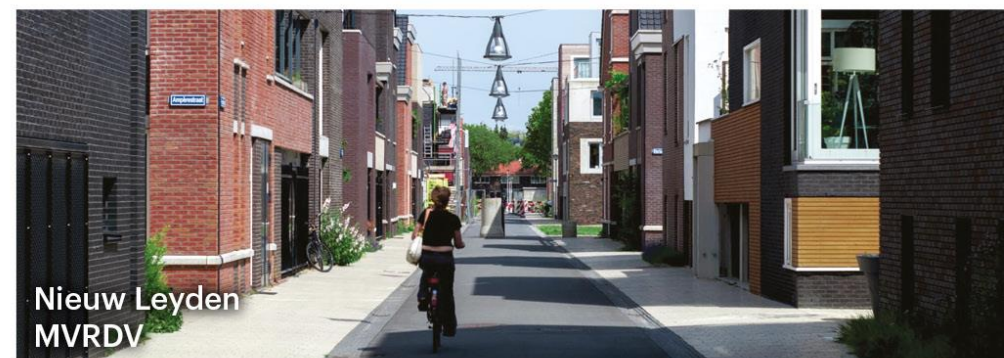
Nízkopodlažní zástavba poskytne příjemný bezpečný prostor pro komunitní život



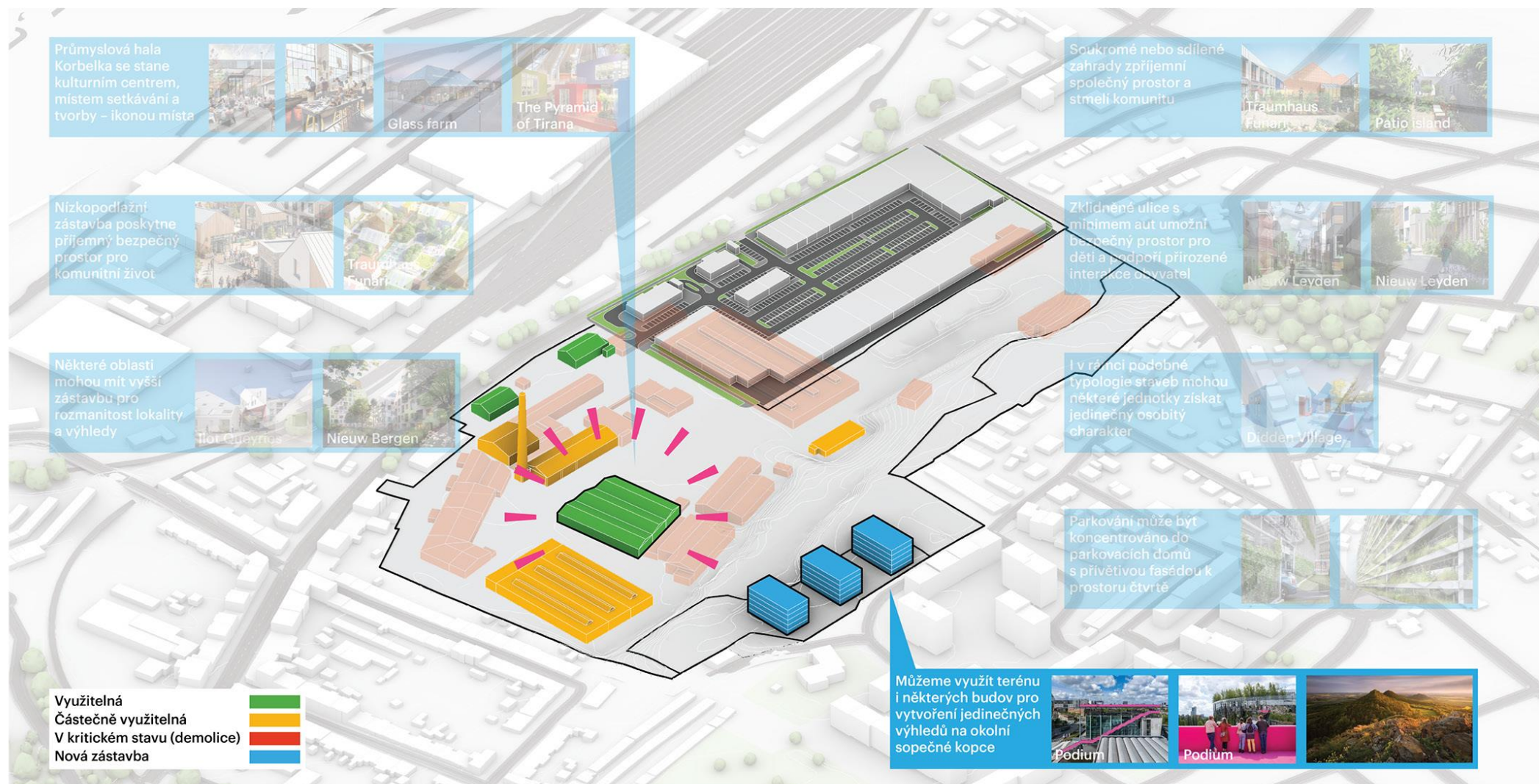
Ulice pro lidi



Zklidněné ulice s minimem aut umožní bezpečný prostor pro děti a podpoří přirozené interakce lidí



Ikonické výhledy pro všechny



Můžeme využít terénu
i budov pro vytvoření
jedinečných výhledů na
okolní sopečné kopce





Plánovaná obchodní zóna v areálu Pragovky

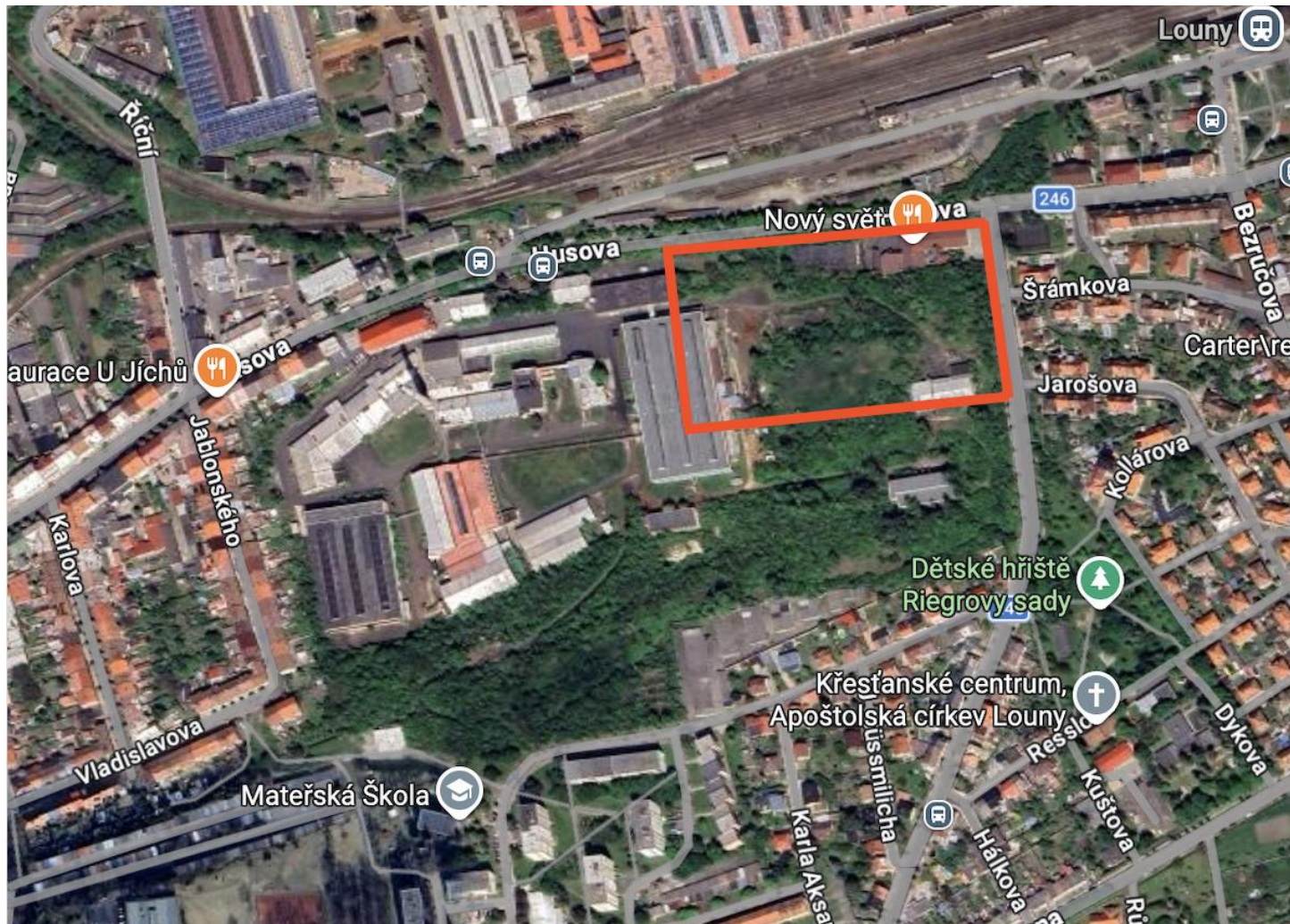
04

O Portinu

PORTIN je česká developerská skupina specializující se na výstavbu a provoz retail parků. Vznikla spojením zkušeností developerských skupin KPDG a EXAFIN, které se retailovému developmentu věnují již od roku 2015. Dnes patří mezi nejaktivnější hráče na českém trhu retail parků a podílí se na rozvoji moderních obchodních center napříč republikou.

Skupina se zaměřuje zejména na menší a středně velká města, kde vytváří dostupná obchodní centra odpovídající potřebám místních obyvatel. Ve svých projektech klade důraz na dlouhodobou udržitelnost, kvalitní architektonické řešení a citlivé začlenění do okolního prostředí, čímž přispívá k rozvoji lokálních center každodenních služeb, obchodu a komunitního života.





RETAIL PARK LOUNY

Umístění v areálu
Pragovky















Referenční projekt: **RETAIL PARK Kozomín**

Jsme DAM.architekti

05

DAM.architekti

Jsme tu už od roku 1991. Naše realizace nás řadí mezi významné české architektonické kanceláře.

Navrhujeme stavby, se kterými se můžete setkat na známých místech po celém Česku i v zahraničí. Našimi klienty jsou přední české i mezinarodní firmy. Nezřídka jsou naše stavby pilířem jejich firemní identity.

Kancelář vedou architekti Jan Holna a Jiří Hejda spolu se zakladatelem, architektem Richardem Doležalem. Jsme týmem více než dvou desítek profesionálů.





PALÁC EURO, 2002



BYTOVÝ DŮM
S TĚLOCVIČNOU, 2011



MAIN POINT KARLÍN, 2012



AFI VOKOVICE, 2019



HOLEČKOVA 26, 2022



STATEK DOBŘICHOVICE, 2024



Zadání projektu

- První etapa rozvoje nové městské části
- Jedinečné místo v Lounech
- Nejvýše položená část Pragovky
- Panoramatický výhled na České středohoří
- Kvalitní bydlení propojené s okolním městem
- Příjemný veřejný prostor
- Centrum nové komunity
- Bezpečný pohyb pěších



Cíle projektu

Rozšíření nabídky
bydlení

Malý soubor nových
bytových domů

Moderní bydlení
s bezprostředním
kontaktem s krajinou

Přirozené rozšíření
města navazující na
stávající strukturu

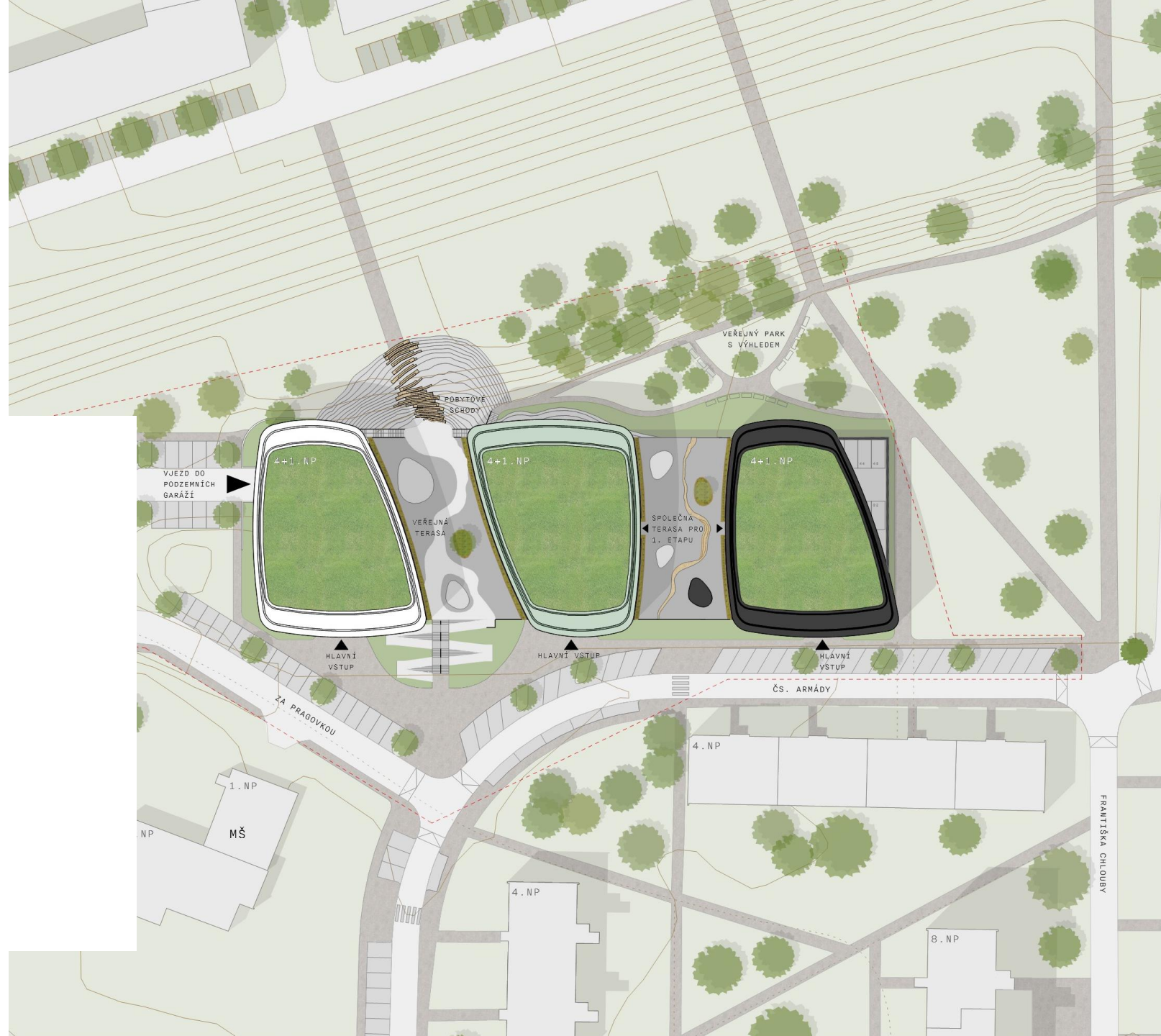
Nová veřejná
prostranství a zeleň
budou přístupné jak
rezidentům, tak lidem
z okolních čtvrtí

Příjemnější, živější a
lépe fungující místo
pro všechny

Hodnotnější prostředí
pro celé okolí

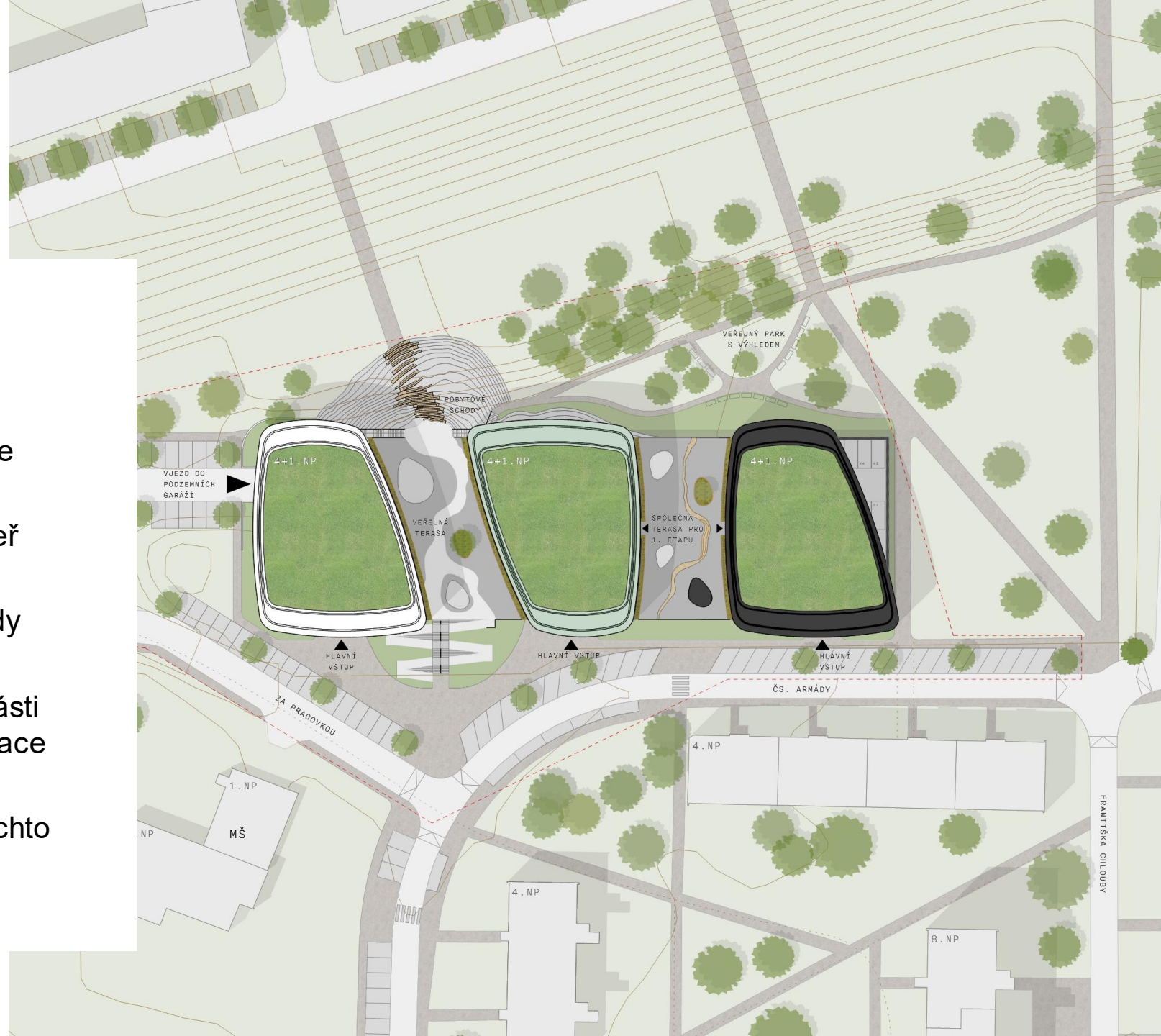
Dopravní řešení oblasti

- Společné podzemní garáže propojující všechny tři bytové domy
- Vjezd do garáží ze západní strany
- Revitalizace ulice za Pragovkou
- Nová návštěvnická parkovací stání podél ulic za Pragovkou a Československé armády
- Rozšíření celkové kapacity venkovního parkování v lokalitě



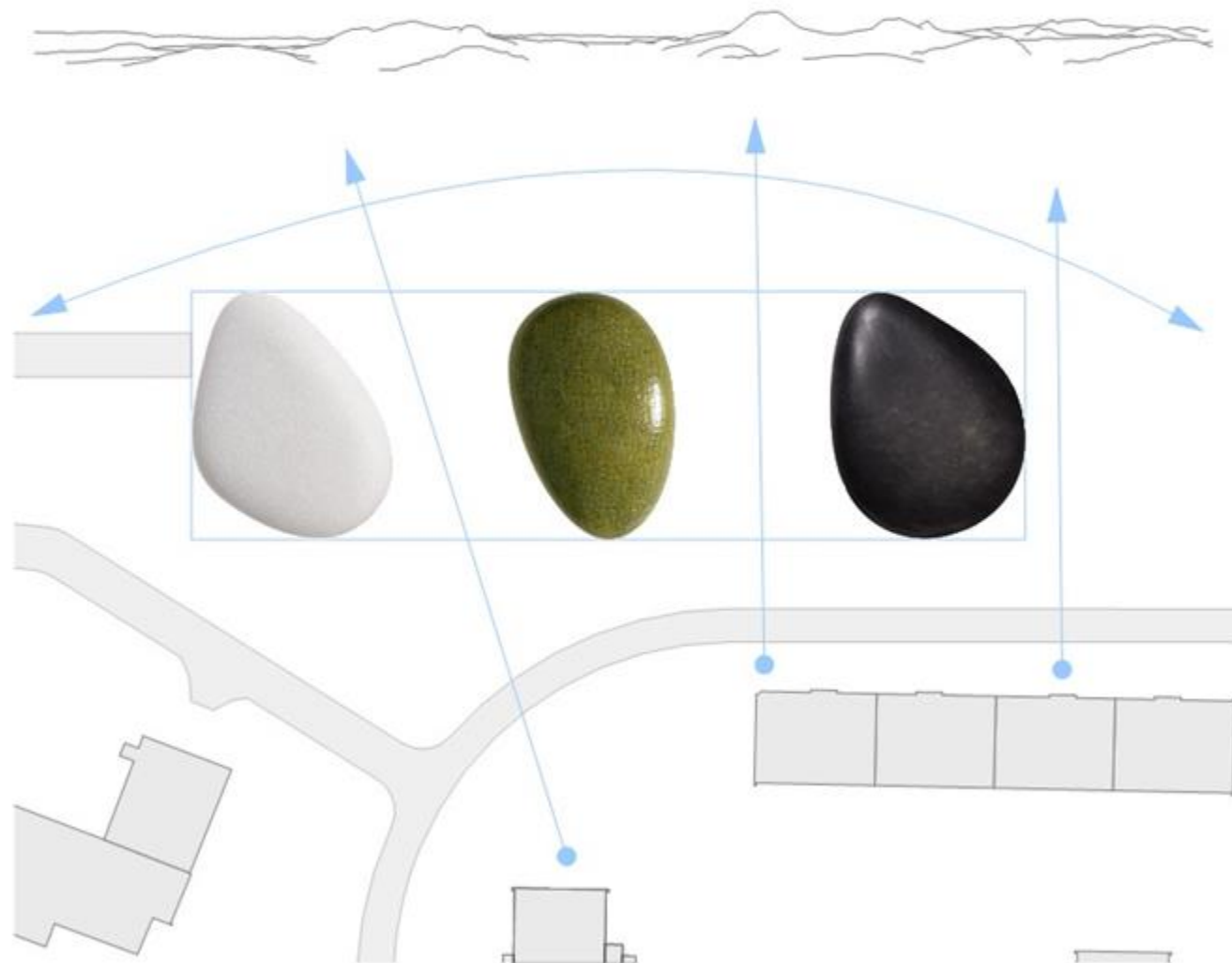
Veřejný prostor

- Hlavní pěší vstup na veřejná prostranství vzniká mezi objekty A a B
- Centrální veřejný prostor navržen na střeše podzemních garáží
- Severojižní osa nové čtvrti - přirozená páteř celého projektu
- Dominantním prvkem jsou pobytové schody inspirované vrstevnicemi hory milešovky
- Veřejná klidná parková plocha v severní části od objektu C odstíněná od hlavní komunikace
- Mezi objekty B a C je navržena komunitní terasa s přístupem pouze pro rezidenty těchto objektů



Hmotové řešení

- Návrh pracuje s polohou objektů, tvarem a zachováním průhledů na nejcennější severní stranu
- Objekty o 5 nadzemních a 1 podzemním podlaží
- Organické tvary připomínající valouny
- Domy jsou barevně rozlišeny na bílý, šedozelený a antracitový, podle barev, které najdeme právě i u říčních valounů
- Vzniká výjimečný architektonický prvek na vyvýšeném místě, který bude viditelný ze všech stran



Vizualizace 1



Pragovka
Louny

Vizualizace 2



**Děkujeme
za pozornost.**