

NOVÁ  
ZBROJOVKA



# VÍTEJTE V NOVÉ ZBROJOVCE



Nová Zbrojovka je nově vznikající čtvrť v brněnských Židenicích – moderní, propojená, udržitelná, živá. Na téměř nevyužívaném brownfieldu o rozloze 22 hektarů tu do roku 2035 vyrostě místo pro bydlení, práci, relax i zábavu. Prostě místo pro život. Součástí projektu je 2 500 bytů, 200 000 m<sup>2</sup> kancelářských a 100 000 m<sup>2</sup> komerčních a retailových ploch a služeb. Každý den se tu bude pohybovat asi 20 000 lidí. Pro lepší představu, to je o něco málo méně než počet obyvatel Vyškova. Bude to tady prostě žít. Kromě kanceláří a bytů tady vyrostě nové náměstí, kulturní centrum, multifunkční sportovní areál, škola i školky. S okolím propojí Novou Zbrojovku nový most, první v Brně po 60 letech. Povede tudy městská třída a okolo řeky vznikne krásné nábřeží. Svoje místo si tu prostě najde každý.

# NOVÁ ZBROJOVKA

# HISTORIE

Historie areálu sahá až do dob Rakouska-Uherska. Zbrojovka byla založena v roce 1916. Po vzniku samostatného Československa rychle vyrostla do projektu světového formátu a stala se fenoménem. V meziválečném období byla jedním z největších armádních dodavatelů na světě a v brněnské fabrice se vyráběly také letecké součástky nebo automobily – legendární Zetka. Její velkolepý příběh se psal dál i po druhé světové válce. Krátce se zde dokonce vyráběly traktory Zetor, hlavní zaměření však bylo na psací stroje a výpočetní techniku.

Zbrojovka byla jedním z největších zaměstnavatelů v Brně. Každý znal někoho, kdo pracoval ve Zbrojovce. Pak však přišla revoluce a divoká devadesátá léta a výroba pomalu utichala. Následoval krach, konkurz a poslední směna si píchla konec v roce 2006. O 10 let později, v roce 2016, areál převzala společnost CPI Property Group a ze Zbrojovky se stala Nová Zbrojovka.

## NA TOHLE NESAHAT REKONSTRUKCE V AREÁLU

Většina původní zástavby byla v dezolátním stavu – pro další užívání nejen nevhodná, ale také nebezpečná. Každou budovu jsme nechali individuálně posoudit a získali jsme demoliční výměr na celý areál. I přesto jsme se rozhodli čtyři budovy zachovat. Jejich rekonstrukce je velmi nákladná – finančně, časově i technicky. Ale stojí za to! Tyto čtyři budovy dostanou novou „náplň“ a budou sloužit jako odkaz a připomínka velkolepé historie Zbrojovky. Konkrétně se jedná o bývalou budovu ředitelství neboli Hrad, kotelnu s komínem, Halu 76 a ZET.Office.

## PROČ TO TAK DLOUHO TRVÁ A PROČ JSTE JEŠTĚ NIC NEPOSTAVILI?

Obnova brownfieldu je složitá disciplína. Brownfield znamená již existující výstavbu – zanedbanou nemovitost či areál, kde se při dřívějším využití nehledělo na to, že škodlivé látky jako chlorované uhlovodíky, chrom a různé oleje prosakují do konstrukcí a půdy. Většinu původní výstavby jsme museli kvůli velmi špatnému stavu zbourat. Demolice a čištění půdy nám zabraly čtyři roky. Pak jsme prošli procesem změny územního plánu, aby na místo továren bylo možné stavět smíšenou čtvrť a hned poté jsme podepsali smlouvu o spolupráci. Získání stavebního povolení pro první budovy pak byla cílová rovinka a na jaře 2022 jsme zahájili výstavbu.

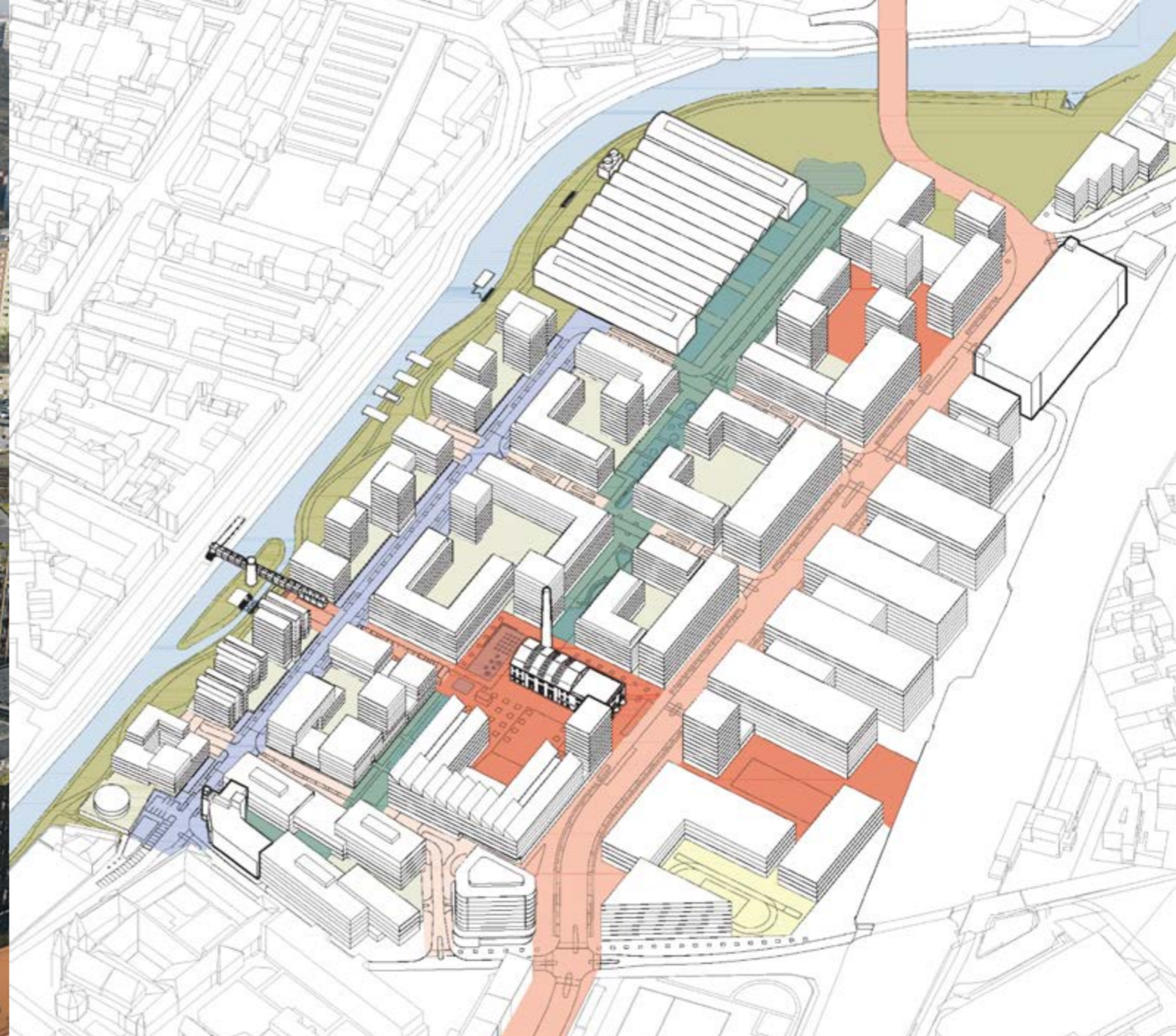


JAK TO TADY BUDE VYPADAT ANEB

# MASTERPLAN

Změna územního plánu z industriálního areálu na bytové, kancelářské a komerční plochy otevřela dveře k vytvoření jasné vize Nové Zbrojovky. V roce 2018 proběhla architektonicko-urbanistická soutěž, které se zúčastnilo 14 architektonických studií. Jejím cílem bylo určit nejhodnější řešení tohoto území. Následně i na základě těchto studií vznikl masterplan. Ten vytvořila architektonická kancelář Kuba & Pilař architekti. Masterplan definuje podobu celé čtvrti. 22 hektarů dělí do bloků, vymezuje prostory dle jejich funkcí na rezidenční, kancelářské, retailové či prostory občanské a veřejné vybavenosti. Zároveň také navrhuje koncepci páteřní infrastruktury a dopravy a její napojení na tu stávající.

Masterplan je vlastně taková kuchařka pro budoucí navrhování konkrétních budov. Podle ní vznikne zástavba o rozloze více než 550 000 m<sup>2</sup>, včetně 2 500 bytů, 200 000 m<sup>2</sup> kancelářských a 100 000 m<sup>2</sup> komerčních a retailových ploch a služeb.



- LEGENDA
- MĚSTSKÁ TŘÍDA
  - PLOCHA NÁMĚSTÍ
  - REKREAČNÍ NÁBŘEŽÍ
  - ZELENÁ ULICE S VODNÍM PRVKEM
  - OBYTNÁ ULICE
  - HLAVNÍ PĚŠÍ PROPOJENÍ
  - PLOCHY PRO SPORT A ŠKOLSTVÍ
  - KLIDNĚJŠÍ PŘÍČNÉ ULIČNÍ PROSTORY
  - SOUKROMÁ ZELEN

## NOVÁ ČTVRŤ

Ano, Nová Zbrojovka bude nová a moderní. Ale to neznamená, že by budovy v ní byly jako „přes kopírák“. Právě naopak. Zakládáme si na architektonické diverzitě! Podobu Nové Zbrojovky nám během celé její výstavby budou pomáhat vtisknout desítky různých architektů. Už teď, na začátku první etapy, která řeší jižní část areálu, spolupracujeme s 6 architektonickými kancelářemi. Na další bloky navíc pořádáme architektonické soutěže – nemusíme a není to vždycky nejjednodušší cesta. Ale vede ke kvalitní a diverzní architektuře. A to je pro nás důležité!

## SPOLUPRÁCE S MĚSTEM

Rádi bychom sklízeli všechny vavříny, ale nalijme si čistého vína. Takto rozsáhlý projekt by bez zapojení města vůbec nebyl možný. Je potřeba jej řešit komplexně, především kvůli nutnosti vybudovat rozsáhlou infrastrukturu a napojit ji na tu stávající. Ať už jde o páteřní komunikace, cesty, chodníky, veřejnou hromadnou dopravu, kanalizaci, hospodaření s vodou, protipovodňová opatření, nebo občanskou a školskou vybavenost. S městem máme proto uzavřenou Smlouvu o spolupráci, kterou jsme podepsali v roce 2021. Ta je pro rozvoj celého území velice důležitá a my jsme rádi, že nastavená spolupráce funguje.



# UDRŽITELNOST NA MAXIMUM

Udržitelnost je jedním ze stěžejních prvků masterplanu. Všechny komerční budovy budou plnit novou EU Taxonomii, která definuje ekologicky udržitelné podnikání. Celý areál bude mít propracovaný systém zelených střech s fotovoltaickými panely, které vyrobí až 4,5 megawatt-peaky energie. Ty pokryjí asi třetinu spotřeby areálu.

Veřejná prostranství jsou pak z hlediska udržitelnosti navržena co nejefektivněji. Krajinářskou koncepci veřejných prostor vytvořil nizozemský krajinářský architekt Lodewijk Baljon. Samozřejmostí je užití prvků modrozelené infrastruktury a maximalizace zeleně. 30 % zastavitelných ploch v Nové Zbrojovce bude tvořit zeleň, přičemž hlavní park vznikne v okolí řeky.

## ANI KAPKA NAZMAR

Místo rozpáleného asfaltu budou na parkovacích stáních použity TTE rošty, mezi kterými poroste tráva. Tyto rošty zasakují dešťovou vodu a jsou vyspádované ke stromům a květinovým záhonům, které jsou v ulicích navrženy.

## CERTIFIKACE BREEAM COMMUNITIES

Jako první v České republice bude celá Nová Zbrojovka připravena tak, aby mohla získat mezinárodní environmentální certifikaci BREEAM Communities. S celým týmem architektů, projektantů a konzultantů procházíme náročným procesem, s cílem vyhodnotit šetrnost území k životnímu prostředí. Ten sleduje 6 oblastí a 40 kritérií: zodpovědné řízení projektu, sociální a ekonomický blahobyt obyvatel, zdroje a energie, ekologie a dopravu. To je jen další důkaz, že tvoříme skvělé místo pro život.



# VŠE, CO POTŘEBUJETE NA DOSAH



## MOST

Nový most přes řeku Svitavu bude první v Brně po dlouhých 60 letech!

## CHODCI ZACHRÁNÍ AŽ 15 000 STROMŮ

Pokud by budoucí zbrojováci bydleli za městem a museli denně dojíždět autem, vyprodukuje jeden z nich asi 1,5 tuny emisí CO<sub>2</sub> (to odpovídá 20 km a poté zpět a emisím auta 150 g CO<sub>2</sub> na km). V Nové Zbrojovce bude asi 20 000 lidí denně. Celkově by tedy jejich cesty způsobily asi 15 000 tun CO<sub>2</sub> – ne všichni by jezdili autem a někdo by jel ve dvou. Jeden strom za svůj život pohltí asi 1 tunu CO<sub>2</sub>. Každá ušetřená tona CO<sub>2</sub> tak zjednodušeně odpovídá jednomu zachráněnému stromu.

Jednou z hlavních výhod Nové Zbrojovky je její poloha v širším centru města, a tím pádem skvělá dostupnost. Již teď je celý areál velmi dobře dostupný. Z hlavního nádraží se do Nové Zbrojovky pěšky dostanete za 20 minut. V budoucnu jej navíc protne nová městská třída, přes kterou bude zajištěna trolejbusová a autobusová doprava. S Husovicemi spojí Novou Zbrojovku lávka pro pěší, ale především nový most, který se na Tomkově náměstí napojí na vznikající velký městský okruh.



# MÍSTO, KDE CHCETE BYDLET

Až bude Nová Zbrojovka kompletní, bude tady 2 500 bytů všech dispozic – od těch malých pro jednotlivce přes středně velké pro mladé rodiny až po ty velké, mezonetové. Většina bytové zástavby bude směřována do klidnější části Nové Zbrojovky, tedy k řece. Všechny bytové domy i byty samotné nabídnou ten nejvyšší standard. Pokud vše půjde podle plánu, tak první obyvatelé se do Nové Zbrojovky nastěhují už začátkem roku 2025. Výstavba prvních 200 bytů by totiž měla začít už v půli roku 2023 a hotové k nastěhování by měly být přibližně za rok a půl. Společně se zahájením výstavby se také spustí předprodej těchto bytů. O všem vás samozřejmě budeme informovat na našich webových stránkách.

Kromě možnosti koupit si byt bude v Nové Zbrojovce k dispozici také nájemní bydlení i alternativní formy bydlení včetně co-livingu a co-housingu.

## NA „KOUPAČKU“ V NOVÉ ZBROJOVCE!

Nová Zbrojovka bude atraktivní i díky řece, která je na jejím okraji. Plochu nábřeží o rozloze 1,5 ha předáme městu pro vybudování protipovodňových opatření. Možná si teď představíte hráz, ale opak je pravdou. Protipovodňová opatření budou vybudována tak, aby byla řeka co nejpřístupnější lidem. Na nábřeží tak vznikne relaxační zóna s promenádou, cyklostezkou a parkem. Zajít si sem budete moci na kávu, posedět na mole nebo se třeba i vykoupat.

LÍBÍ SE VÁM TADY?  
CHTĚLI BYSTE TU BYDLET?  
NAPIŠTE NÁM!  
[novazbrojovka@cpipg.com](mailto:novazbrojovka@cpipg.com)





# VÍC NEŽ JEN KANCELÁŘE

200 000 m<sup>2</sup> bude v Nové Zbrojovce patřit kancelářím. Pro lepší představu, denně tady bude pracovat okolo 15 000 lidí v soukromých kancelářích i coworkingových centrech. Office budovy v Nové Zbrojovce jim nabídnou efektivní a kreativní prostředí. Budou totiž patřit k nejmodernějším v Evropě – zejména díky svým technologickým a materiálovým řešením. Ta navíc výrazně ušetří energii. Samozřejmostí budou nejen již zmíněné fotovoltaické panely na zelených střeších či efektivní zachytávání dešťové vody a její využití, ale třeba také speciální čidla v kancelářích i zasedacích místnostech, která hlídají koncentraci CO<sub>2</sub> ve vzduchu. Díky tomu dokážou dávkovat čerstvý vzduch podle aktuální obsazenosti a vnitřního mikroklimatu, což výrazně spoří energii a životní prostředí.

Důležité je pro nás především pohodlí a spokojenost našich budoucích klientů. Kancelářské budovy jsou proto vybaveny tak, aby odpovídaly všem jejich potřebám. Od prostorných teras a atrií přes vybavení včetně fitness, koláren, sprch a food courtů až po služby recepce, ostrahy či parkování.



LÍBÍ SE VÁM TADY? CHCETE  
OSOBITÉ SÍDLO PRO VÁŠ  
BYZNYS? NAPIŠTE NÁM!  
novazbrojovka@cpipg.com



V roce 2019 jsme v Nové Zbrojovce otevřeli první kancelářskou budovu – ZET.Office. Ta jako první v ČR získala environmentální certifikaci BREEAM In-Use Excellent ve verzi v.6. I další budovy bude možné v budoucnu v případě zájmu certifikovat. Nové komerční budovy budou také splňovat standardy EU Taxonomie. Samozřejmostí pak je průkaz energetické náročnosti všech komerčních budov (PENB) A, tedy mimořádně úsporná budova. Standardně se přitom v Česku tyto budovy staví s PENB úrovní B.

# ŽIVOT V NOVÉ ZBROJOVCE

Nová Zbrojovka nebudou jen byty a kanceláře. Bude to tady žít! Naším cílem je vytvořit pulzující čtvrť plnou života. Velký důraz proto klademe na veřejnou a občanskou vybavenost. V retailových prostorách, kterým patří přibližně 100 000 m<sup>2</sup>, budou všechny potřebné služby – od obchodů s potravinami, drogerií a lékáren přes banky až po ordinace lékařů. Součástí Nové Zbrojovky budou nové parky a zeleň, základní škola, školka, multifunkční sportovní hala a náměstí.

Právě náměstí bude centrem Nové Zbrojovky. Vyrostě okolo bývalé kotelny a bude to srdce celé čtvrti. Bude sloužit nejen k setkávání, ale prostor tu dostanou také koncerty, divadlo či trhy. Především to ale bude místo k odpočinku, a to i díky vzrostlým stromům nebo zajímavému vodnímu prvku. Přímo v budově kotelny, která projde kompletní rekonstrukcí, pak vzniknou ateliéry nebo koncertní síň, pivovarská hospůdka či kavárny.



## BRNO MĚSTO KULTURY 2028

Věděli jste, že Brno kandiduje na evropské hlavní město kultury 2028? Tohle plně podporujeme a rozhodli jsme se také zapojit. Prostor okolo Haly 76 se tak už brzy začne postupně měnit na zajímavé místo pro kulturní akce.

## MALÝ KROK PRO ŠKOLÁKY, VELKÝ KROK PRO NOVOU ZBROJOVKU

Škola a školka jsou stěžejním pilířem občanské vybavenosti na Nové Zbrojovce – i proto určí jejich podobu architektonicko-urbanistická soutěž. Škola bude mít 27 tříd, školka 2. V rámci této části projektu vyrostě i sportovní hala s možností pořádat i mimoškolní sportovní aktivity. Projekt zpracuje také přilehlá veřejná prostranství, která vytvoří zcela nové cyklistické a pěší propojení na ose židenické nádraží – Nová Zbrojovka – Husovice. Dohromady tak vítězný návrh soutěže vtiskne podobu 1,2 hektaru území.



# VY JSTE NOVÁ ZBROJOVKA!

Komunita je pro nás nesmírně důležitá. Nová Zbrojovka je náš domov. Až 80 % budov v nové čtvrti budeme provozovat dlouhodobě. Proto se už od začátku projektu snažíme areál co nejvíce zpřístupňovat veřejnosti a pořádat zajímavé akce. Celé léto u nás běží letní kino, konal se tu olympijský festival, dětský den nebo módní přehlídka. Chystá se ples, festival i trhy.

Nová Zbrojovka je místo, které navazuje na bohatou historii. Během příštích 10–15 let se tenhle brownfield změní k nepoznání. Vyrostou tu inspirativní a moderní čtvrt, místo, kde lidé budou chtít žít i pracovat, ale zároveň se i bavit a relaxovat. Čtvrt, která bude žít, bude dostupná a zároveň bude odpovídat těm nejvyšším standardům. Čtvrt, která bude součástí Brna.



# ZAPOJTE SE!

Svůj odkaz můžete v Nové Zbrojovce nechat i vy. Na našich webových stránkách se můžete zapojit do nejrůznějších anket a hlasování – můžete tak třeba pojmenovat budovu nebo rozhodnout o podobě některých částí areálu.

[www.novazbrojovka.cz](http://www.novazbrojovka.cz)



# PODCAST V ODZBROJENÍ

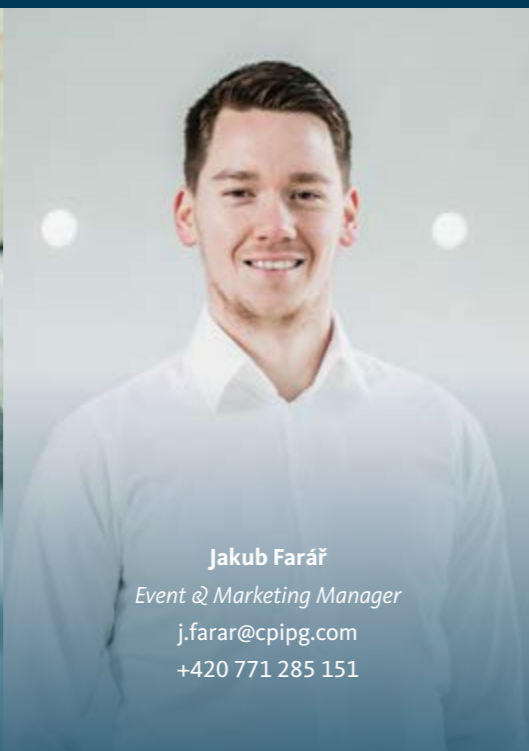


Ano, máme vlastní podcast. Náš ředitel developmentu Miroslav Pekník si v něm otevřeně povídá se skvělými hosty, kteří jsou zapojeni do dění v Nové Zbrojovce.

Poslechnout si ho můžete i vy.



**Miroslav Pekník**  
Development Director  
[m.peknik@cpipg.com](mailto:m.peknik@cpipg.com)  
+420 774 821 609



**Jakub Farář**  
Event & Marketing Manager  
[j.farar@cpipg.com](mailto:j.farar@cpipg.com)  
+420 771 285 151



**Jan Růžička**  
Project Manager  
[j.ruzicka@cpipg.com](mailto:j.ruzicka@cpipg.com)  
+420 773 758 635

