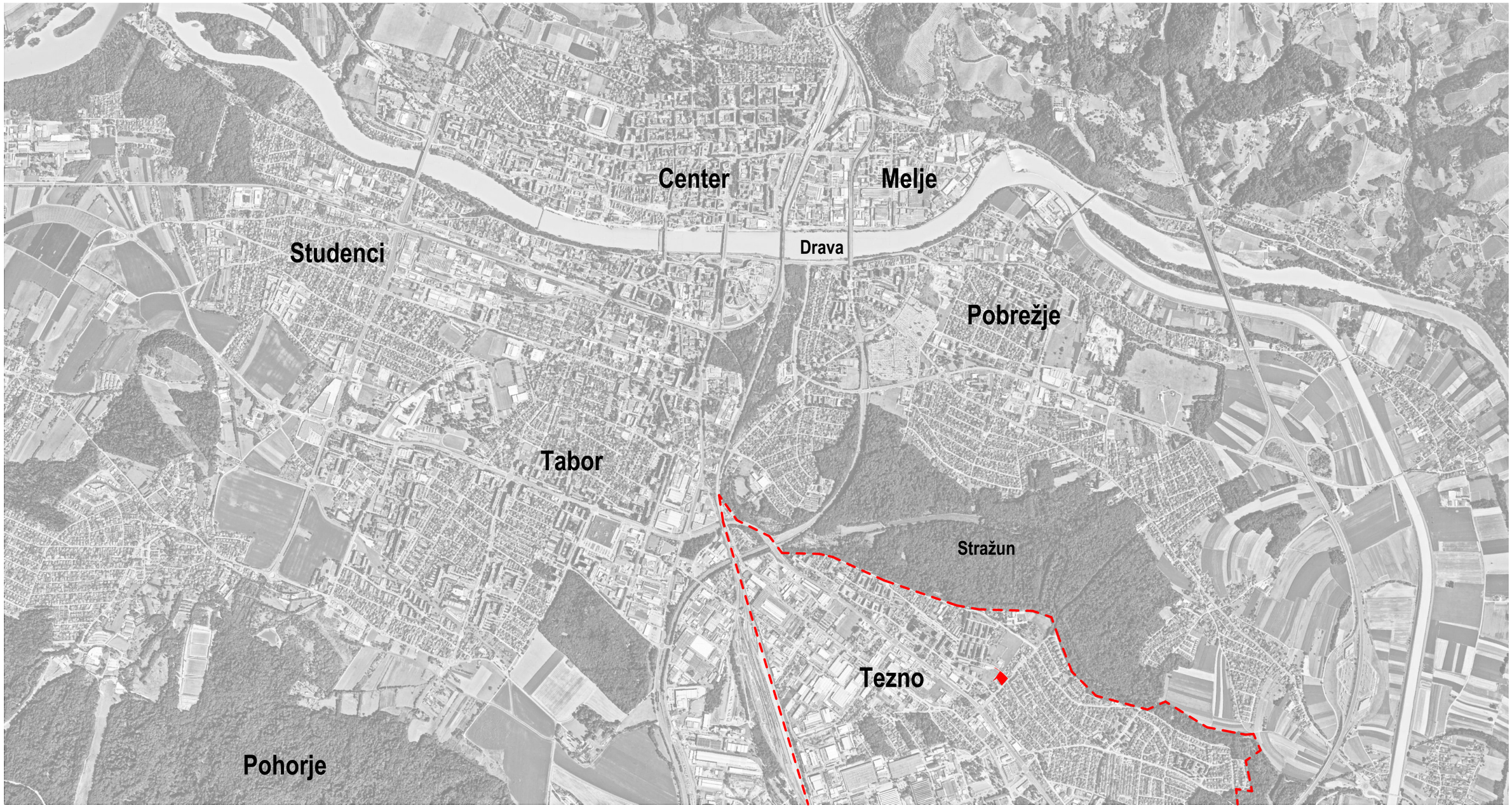
studiokrištof

+251215

DVE STAVBI TEZNO

KONCEPTUALNA PROSTORSKO-TEHNIČNA ŠTUDIJA

LJUBLJANA, december 2025



sever

±0.00 = 268m n.m.v.

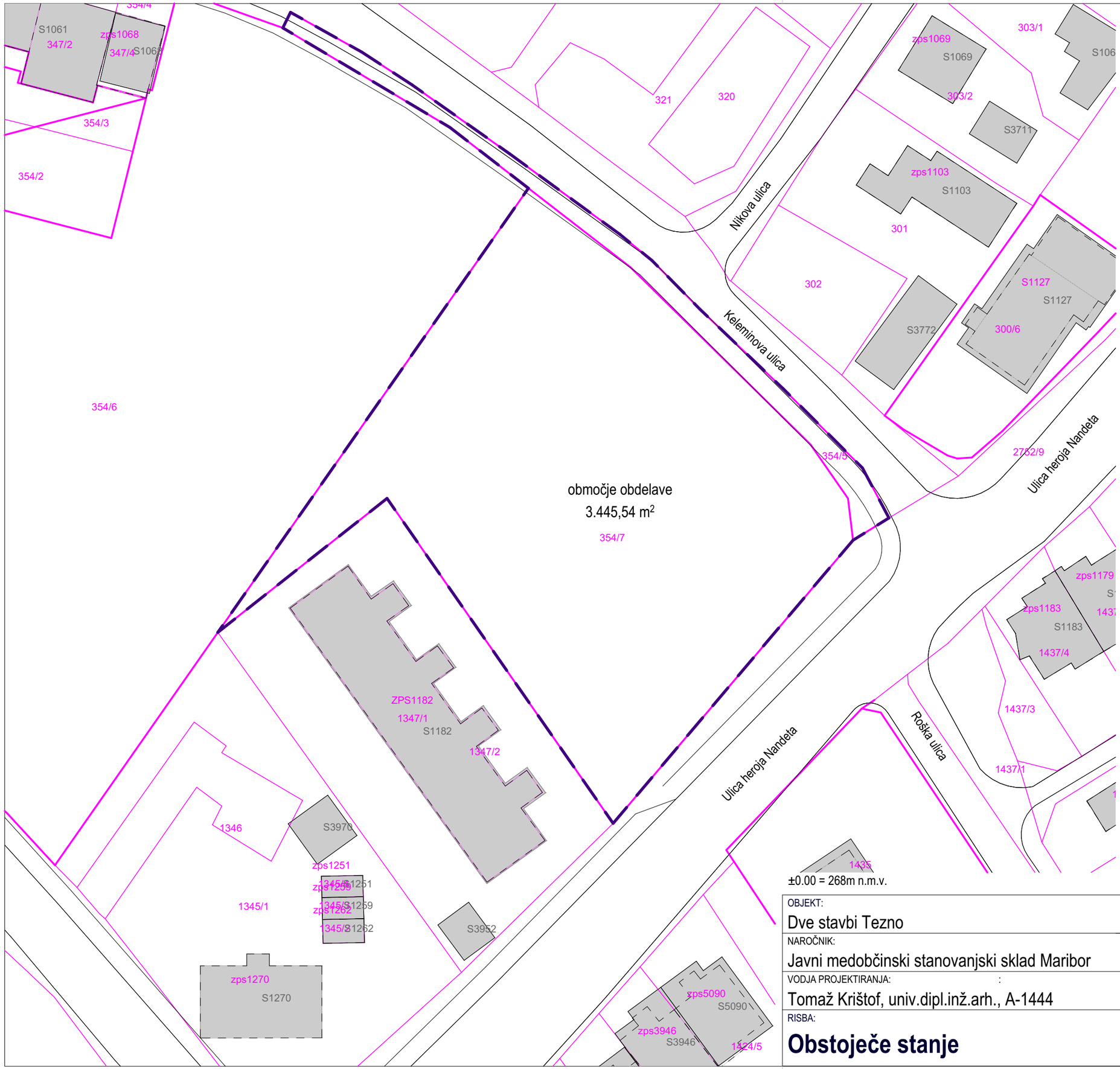
OBJEKT: Dve stavbi Tezno	studiokrištof	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **Širša lokacija**	MERILO:	ŠTEVILKA LISTA: **01**



±0.00 = 268m n.m.v.

sever

OBJEKT: Dve stavbi Tezno	**studiokrištof**	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **Ožja lokacija**	MERILO: 1:500	ŠTEVILKA LISTA: **02**



Parcelne številke	354/7, 354/5
EUP	TE-37
Namembnost	SS (stanovanjske površine)
Etažnost	P+2+M, P+2+T
Najvišja dovoljena višina	14 m
FZ (faktor zazidanosti) največ	0,40
FOBP (faktor odprtih bivalnih površin)	0,30

PNRP	Vrsta stavbe	BTP - m² (največ)	Etažnost (največ) RO	Etažnost (največ) AV	Višina (največ)	FZ (največ)	FI (največ)	FZP (najmanj)	FOBP (najmanj)
	Večstanovanjske stavbe na območjih VSN - vila blok	/	P+2+M P+2+T	/	14 m	0,40	/	/	0,40
	Večstanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine na območjih VSN (območje mesta Maribor)	/	P+5+M P+5+T	/	/	/	1,30	/	0,40
	Večstanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine na območjih VSN (območje izven mesta Maribor)	/	P+2+M P+2+T	/	14 m	0,40	/	/	0,30
	Večstanovanjske stavbe na območju VSV	/	/	/	/	/	2,60	/	0,40
	Počitniške hišice	70	/	P+M	7 m	/	/	/	0,30
	Stavbe osnovnega šolstva in varstva otrok	/	/	/	/	0,50	/	0,25	/
	Nestanovanjske kmetijske stavbe		/	/	14 m	0,70	/	0,10	/
C	Vse stavbe na območjih VSN	/	/	/	/	0,60	1,30	0,15	/
C	Vse stavbe na območjih VSV	/	/	/	/	/	2,60	0,15	/
C	Stavbe družbene infrastrukture	/	/	/	/	0,80	/	0,15	/
C	Industrijske stavbe	2000	P	/	/	0,70	/	0,20	/
I	Vse stavbe	/	/	/	IP in IG 20 m, IK 14 m	0,70	/	0,10	/
BT	Vse stavbe	/	/	/	/	0,60	1,20	0,20	/
BD, BC	Vse stavbe	/	/	/	/	0,60	1,20	0,15	/
Z (razen ZS, ZD)	Vse stavbe	/	P	/	7 m	0,10	/	/	/
ZS	Vse stavbe	150	P	/	7 m	0,10	/	/	/
PO	Vse stavbe	/	/	/	/	/	1,00	0,15	/
E, O, T, F, N	Vse stavbe	/	/	/	/	0,60	/	/	/

Zahevano število parkirišč za 40-50 stanovanj: 66 - 83*

*Izračun: 1,5 PM/stan. + 10% za obiskovalce od tega 5% invalidskih mest

OBJEKT:
Dve stavbi Tezno

studiokrištof

NAROČNIK:
Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

VRSTA DOKUMENTA:
Konceptualna prostorsko-tehnična študija

VODJA PROJEKTIRANJA:
Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444

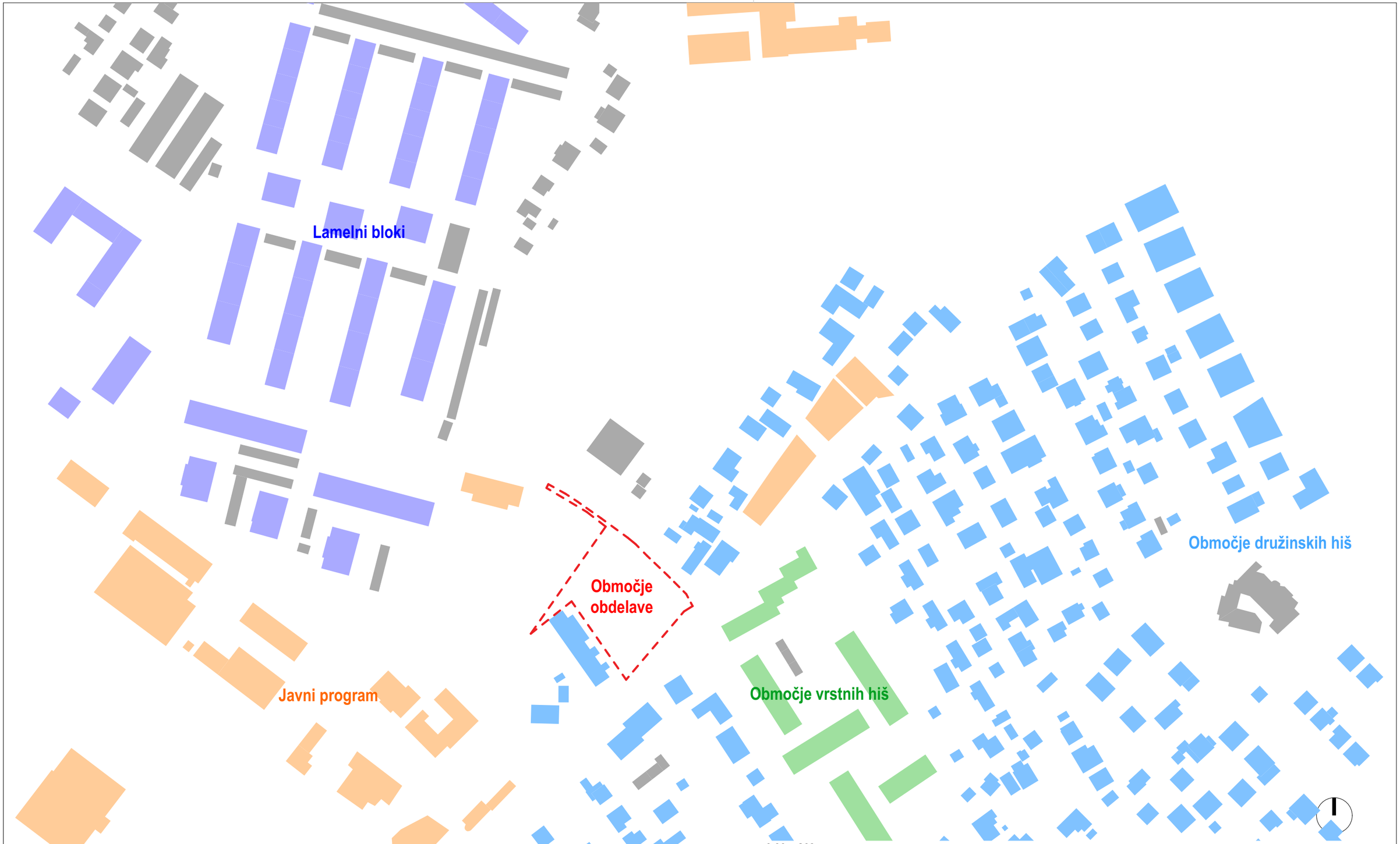
ŠT. PROJEKTA:
+251215

DATUM:
December 2025

RISBA:
Obstoječe stanje

MERILO:
1:500, 1:2,34

ŠTEVILKA LISTA:
03



OBJEKT: Dve stavbi Tezno	**studiokrištof**	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **Morfologija okoliške gradnje**	MERILO: 1:2000	ŠTEVILKA LISTA: **04**



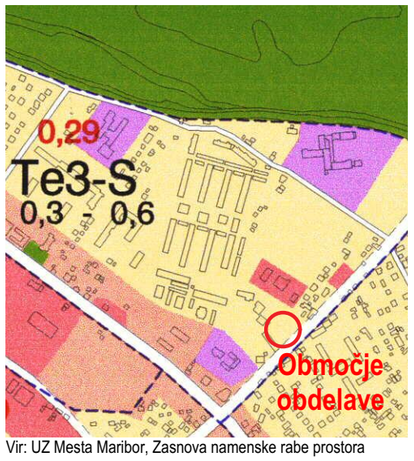
±0.00 = 268m n.m.

sever

OBJEKT: Dve stavbi Tezno	**studiokrištof**	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **Analiza lokacije**	MERILO: 1:500	ŠTEVILKA LISTA: **05**

Enote urejanja prostora, namenska raba prostora in poselitvena območja

- S – območja stanovanj
- SS – stanovanjske površine
- SB – stanovanjske površine za posebne namene
- SK – površine podeželskega naselja
- SP – površine počitniških hiš
- C – območja centralnih dejavnosti
- CU – osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD – druga območja centralnih dejavnosti
- I – območja proizvodnih dejavnosti
- IP – površine za industrijo
- IG – gospodarske cone
- IK – površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
- B – posebna območja
- BT – površine za turizem
- BD – površine drugih območij
- BC – športni centri
- Z – območja zelenih površin
- ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP – parki
- ZV – površine za vrtičkarstvo
- ZD – druge urejene zelene površine
- ZK – pokopališča
- P – območja prometnih površin
- PC – površine cest
- PŽ – površine železnic
- PL – letališča
- PH – helioporti
- PR – pristanišča
- PO – ostale površine



Vir: UZ Mesta Maribor, Zasnova namenske rabe prostora

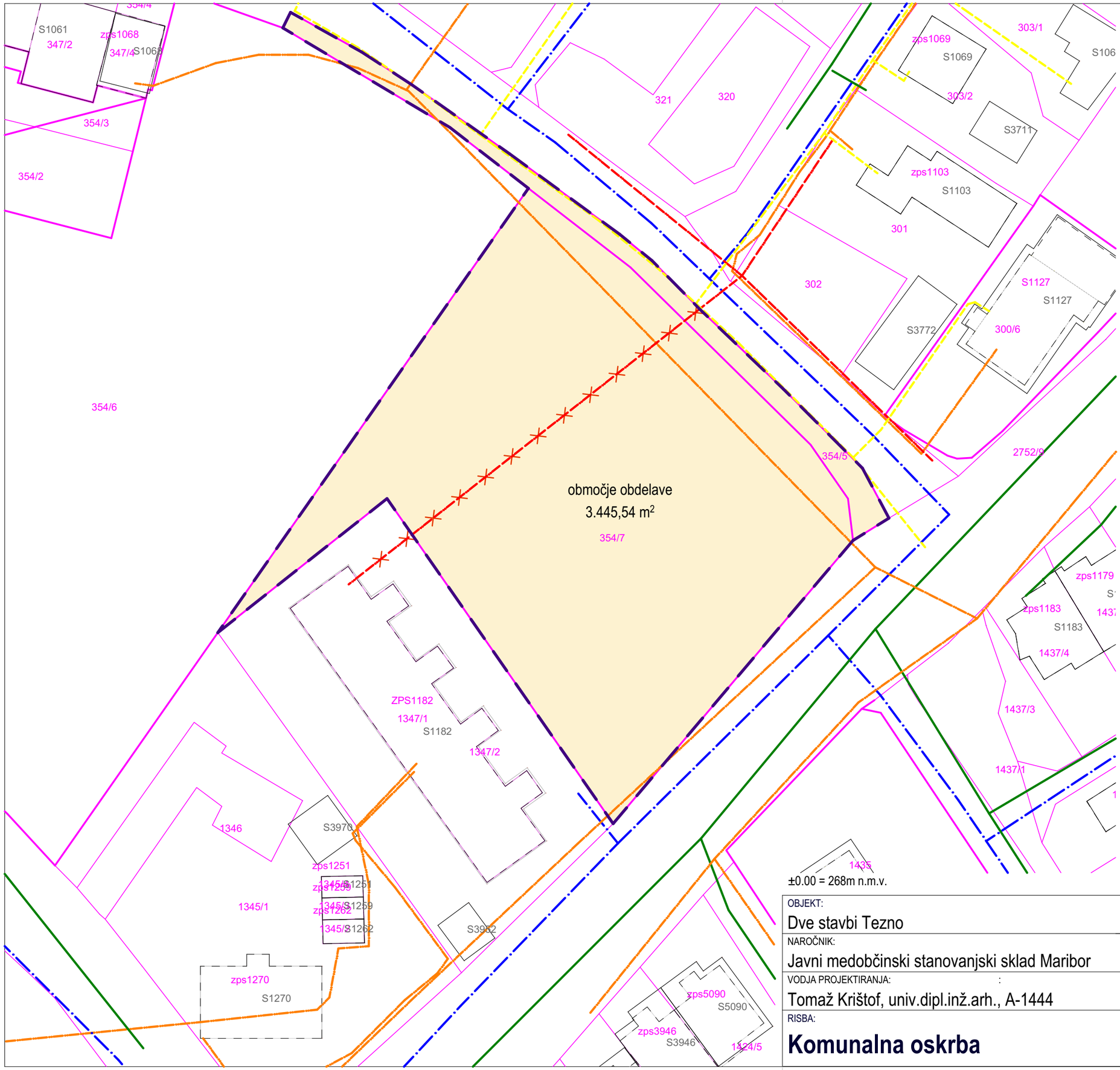
Namembnost:	SS (stanovanjske površine)

Vir: spletna stran Namenska raba in prostorski akti v Mestni občini Maribor, dostopano 02.12.2025.

±0.00 = 268m n.m.v.

sever

OBJEKT: Dve stavbi Tezno	studiokrištof	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **Namenska raba**	MERILO: 1:2500	ŠTEVILKA LISTA: **06**



LEGENDA KOMUNALNE OSKRBE

obstoječe

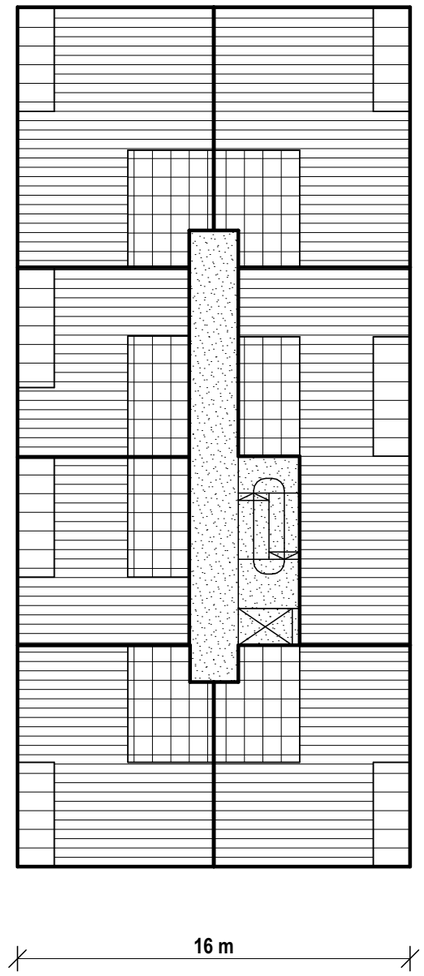
- kanalizacija fekalna
- vodovod
- elektrika podzemni vod
- PTT podzemni vod
- plin podzemni vod
- potrebna prestavitev komunalnih vodov

Barve in linije usklajene s Topografskim ključem za izdelavo in prikaz vsebine geodetskih načrtov, maj 2006

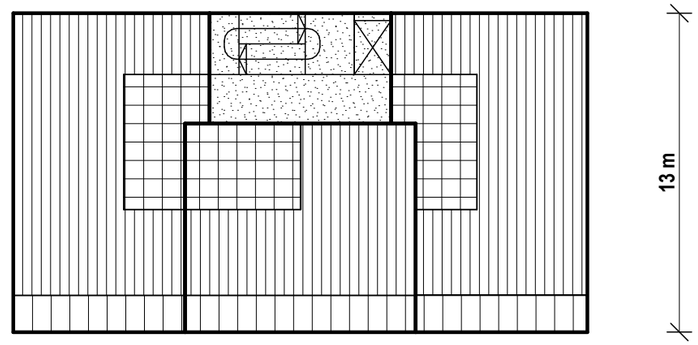
Katastrska občina: 680 Tezno

OBJEKT: Dve stavbi Tezno	**studiokrištof**	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **Komunalna oskrba**	MERILO: 1:500	ŠTEVILKA LISTA: **07**

Postavitev S-J, dvostranska orientacija (V-Z) M 1 250



Postavitev V-Z, enostranska orientacija (J) M 1 250



komunikacije

servisi

bivalne površine

terase

±0.00 = 268m n.m.v.

OBJEKT: Dve stavbi Tezno	studiokrištof	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **Preizkus tipologije**	MERILO: 1:250	ŠTEVILKA LISTA: **09**

Površina območja obdelave	3.445,54 m²
Zazidalna površina	1.202,20 m²
FZ (faktor zazidanosti)	0,35
FI (faktor izrabe)	1,30
Število stanovanj (skupaj)	46

+ večje število stanovanj
+ večji odmik med lamelami
+ manjše število vertikalnih jeder
- slabša orijentacija nekaterih stanovanj

Površina območja obdelave	3.445,54 m²
Zazidalna površina	1.216,80 m²
FZ (faktor zazidanosti)	0,35
FI (faktor izrabe)	1,31
Število stanovanj (skupaj)	40

- manjše število stanovanj
- manjši odmik med lamelami
- večje število vertikalnih jeder
+ vsa stanovanja imajo jugovzhodno orijentacijo



Varianta V1

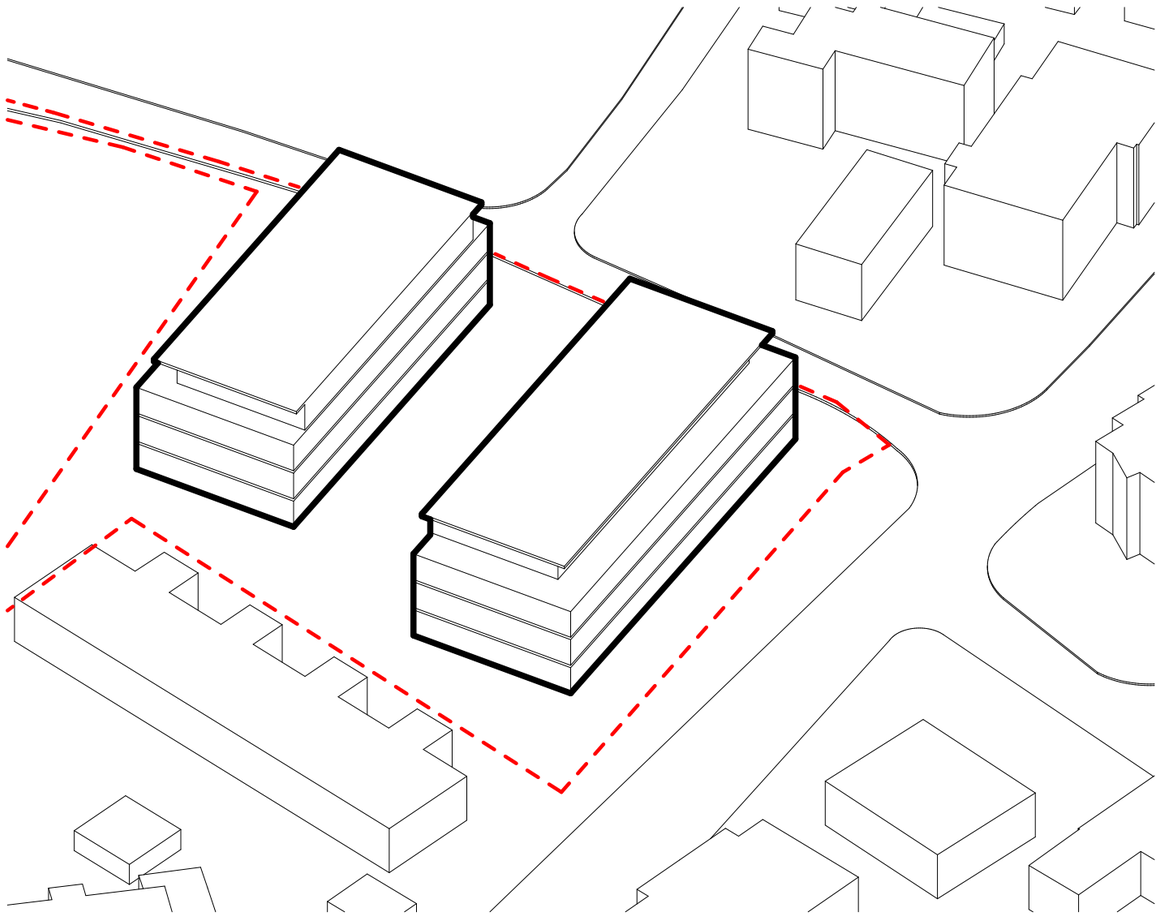


Varianta V2

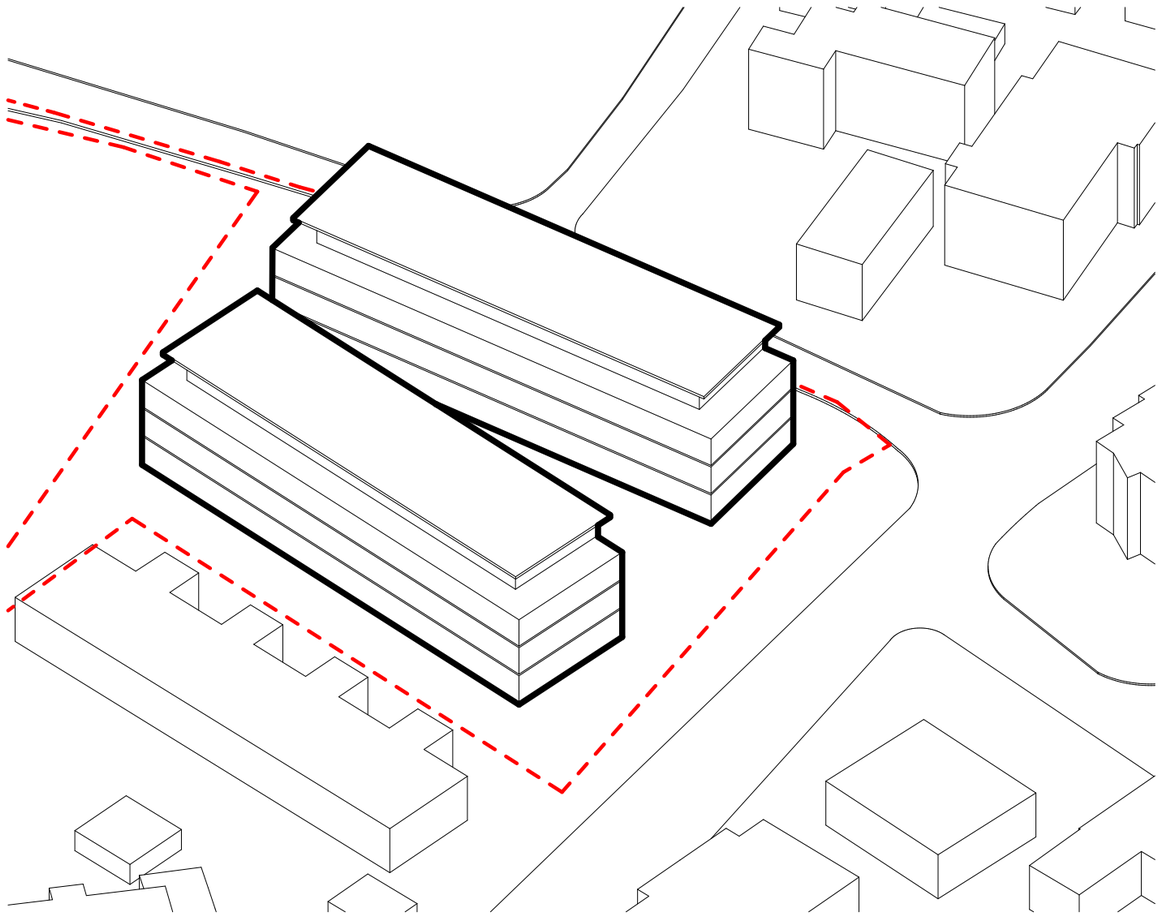
±0.00 = 268m n.m.v.

sever

OBJEKT: Dve stavbi Tezno	studiokrištof	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **Primerjava variant V1 in V2**	MERILO: 1:500	ŠTEVILKA LISTA: **10**



Varianta V1

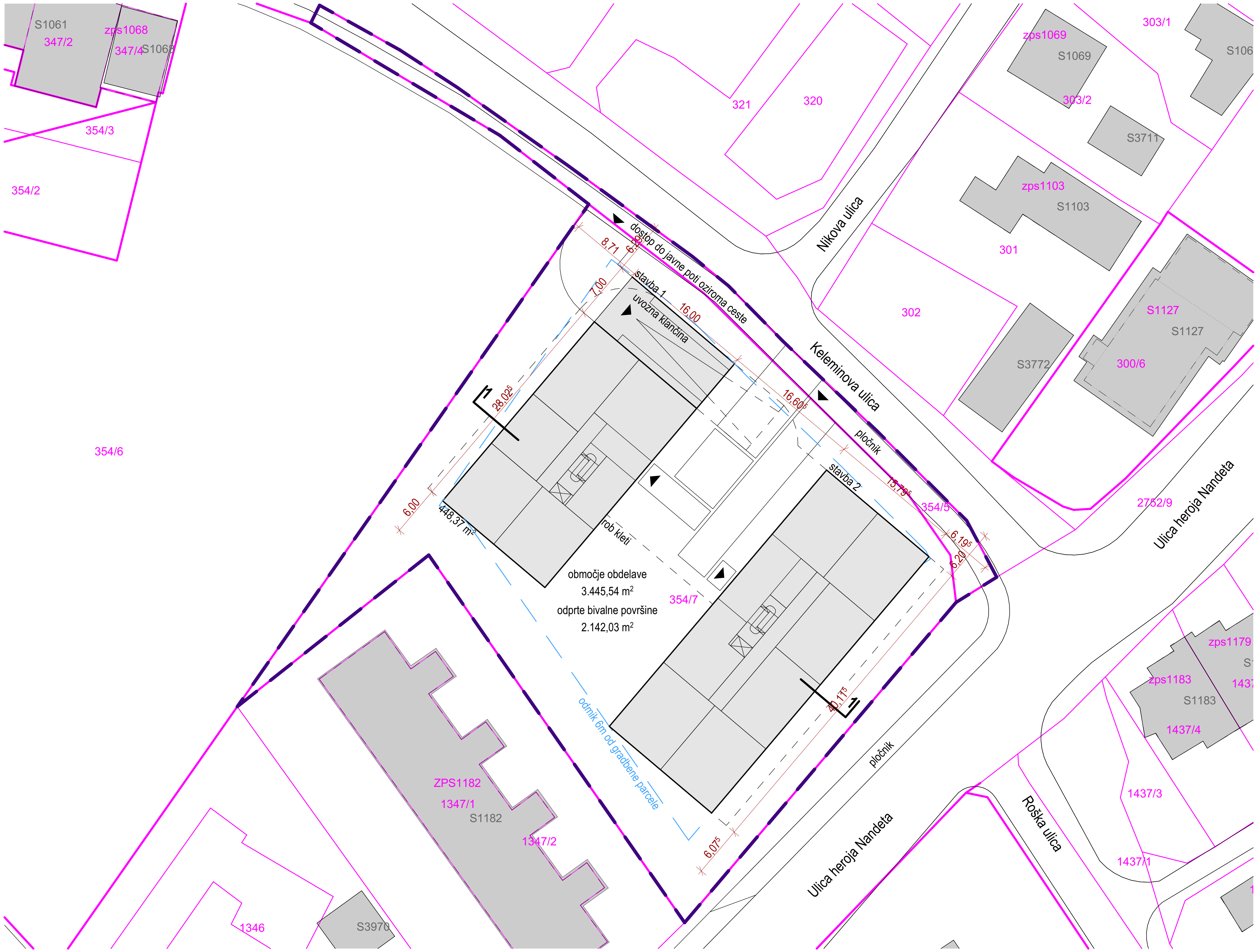


Varianta V2

±0.00 = 268m n.m.v.

sever

OBJEKT: Dve stavbi Tezno	**studiokrištof**	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **Primerjava variant V1 in V2**	MERILO:	ŠTEVILKA LISTA: **11**



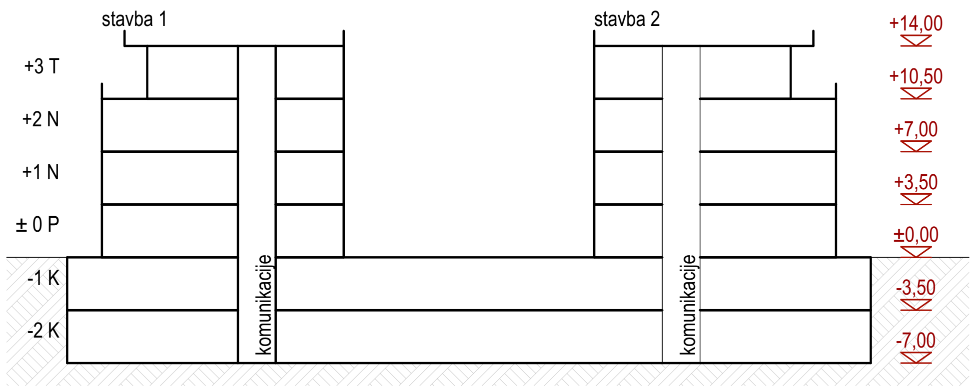
Parcelne številke	354/7, 354/5
EUP	TE-37
Namembnost	SS (stanovanjske površine)
Etažnost	2K + P + 2 + T
Najvišja dovoljena višina	14 m

Površina območja obdelave	3.445,54 m²
Odprte bivalne površine	2.142,03 m²
Zazidalna površina	1.202,20 m²
Bruto površina vseh etaž	7.957,62 m²
FZ (faktor zazidanosti)	0,35
FI (faktor izrabe)	1,30
FOBP (faktor odprtih bivalnih površin)	62,17 %
Število stanovanj (skupaj)	46
Št. parkirnih mest v podzemni garaži	82 (zahtevano: 76)

Stavba 1	število enot
1-sobno	5
2,5-sobno	5
3-sobno	9
3,5-sobno	2
Skupaj	21

Stavba 2	število enot
2-sobno	5
2,5-sobno	6
3-sobno	12
3,5-sobno	2
Skupaj	25

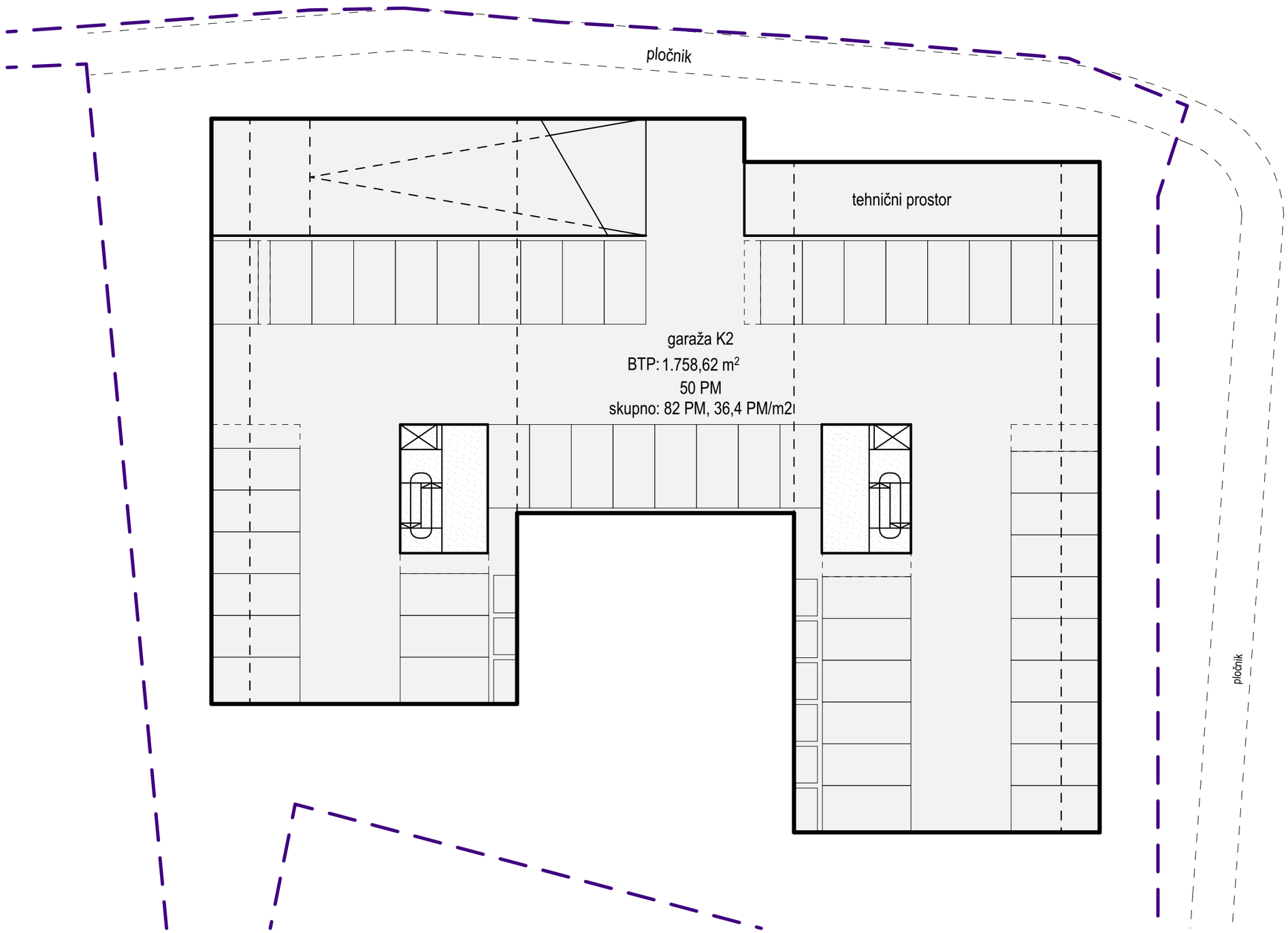
sever



Prečni prerez 1-1

±0.00 = 268m n.m.v.

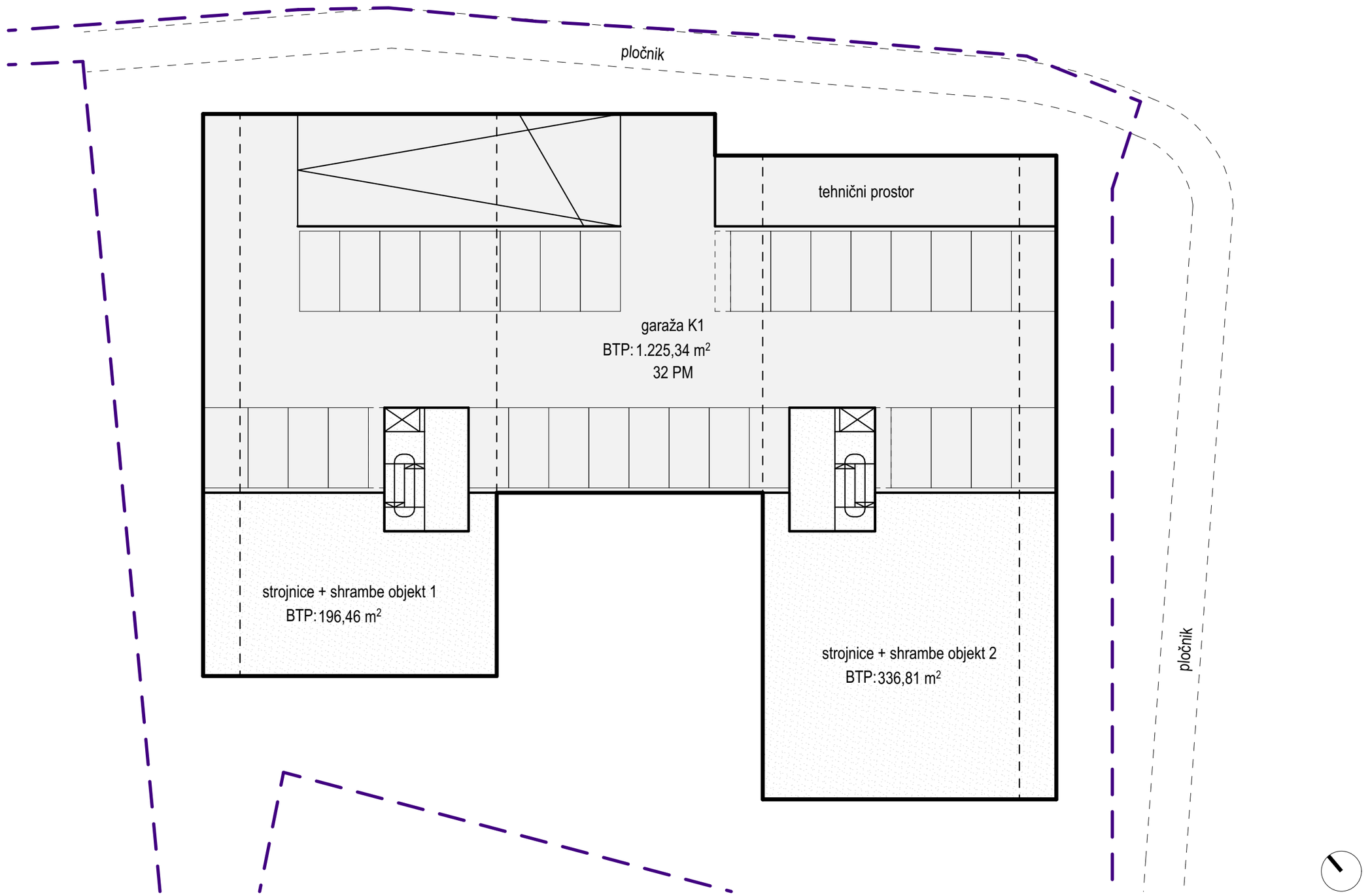
OBJEKT: Dve stavbi Tezno	studiokrištof
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija
VODJA PROJEKTIRANJA: Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215 — DATUM: December 2025
RISBA: **V1 - situacija s pritličjem** — MERILO: 1:500	ŠTEVILKA LISTA: **12**



±0.00 = 268m n.m.v.

sever

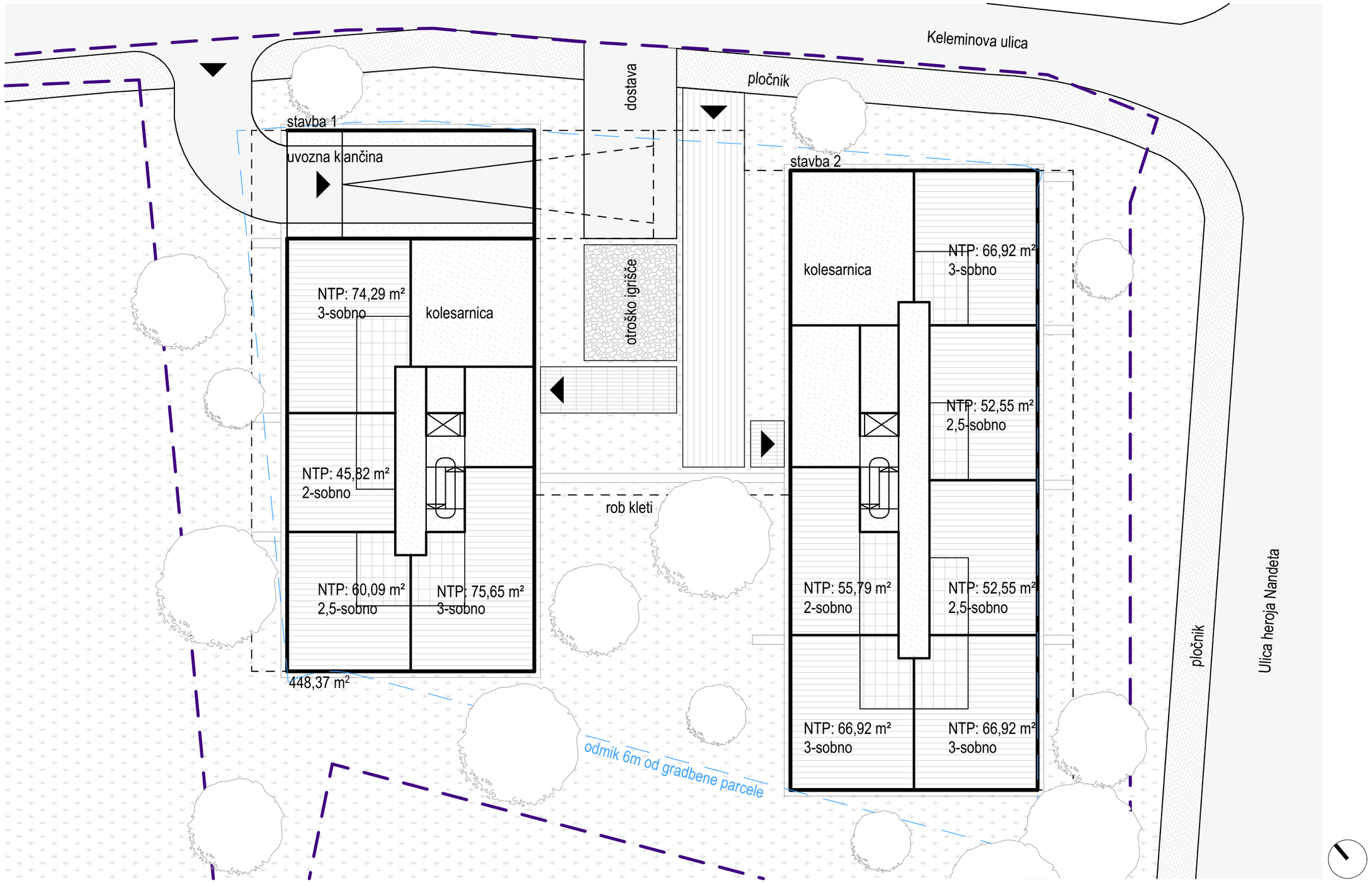
OBJEKT: Dve stavbi Tezno	studiokrištof	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **V1 - Tloris kleti -2**	MERILO: 1:250	ŠTEVILKA LISTA: **13**



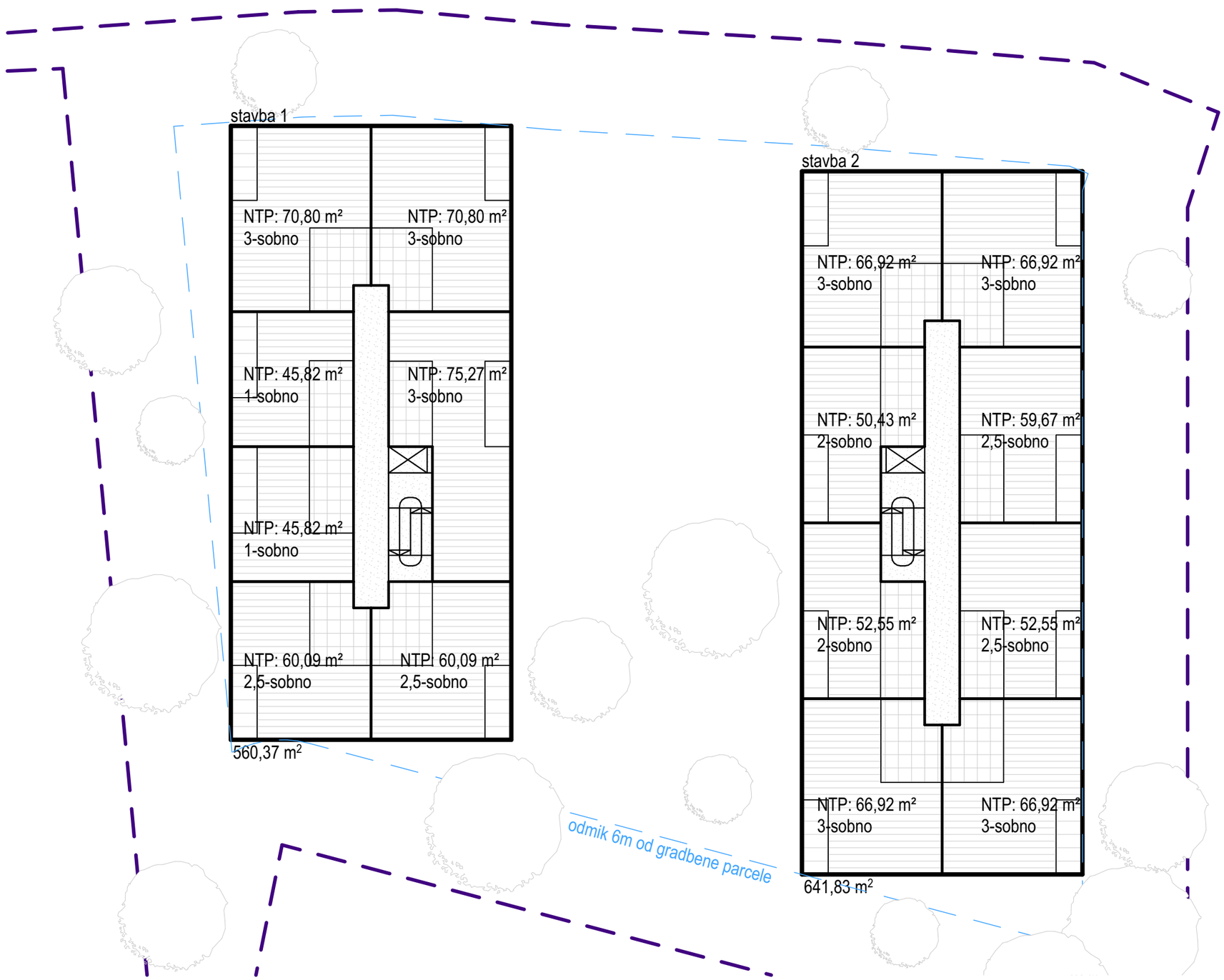
±0.00 = 268m n.m.v.

sever

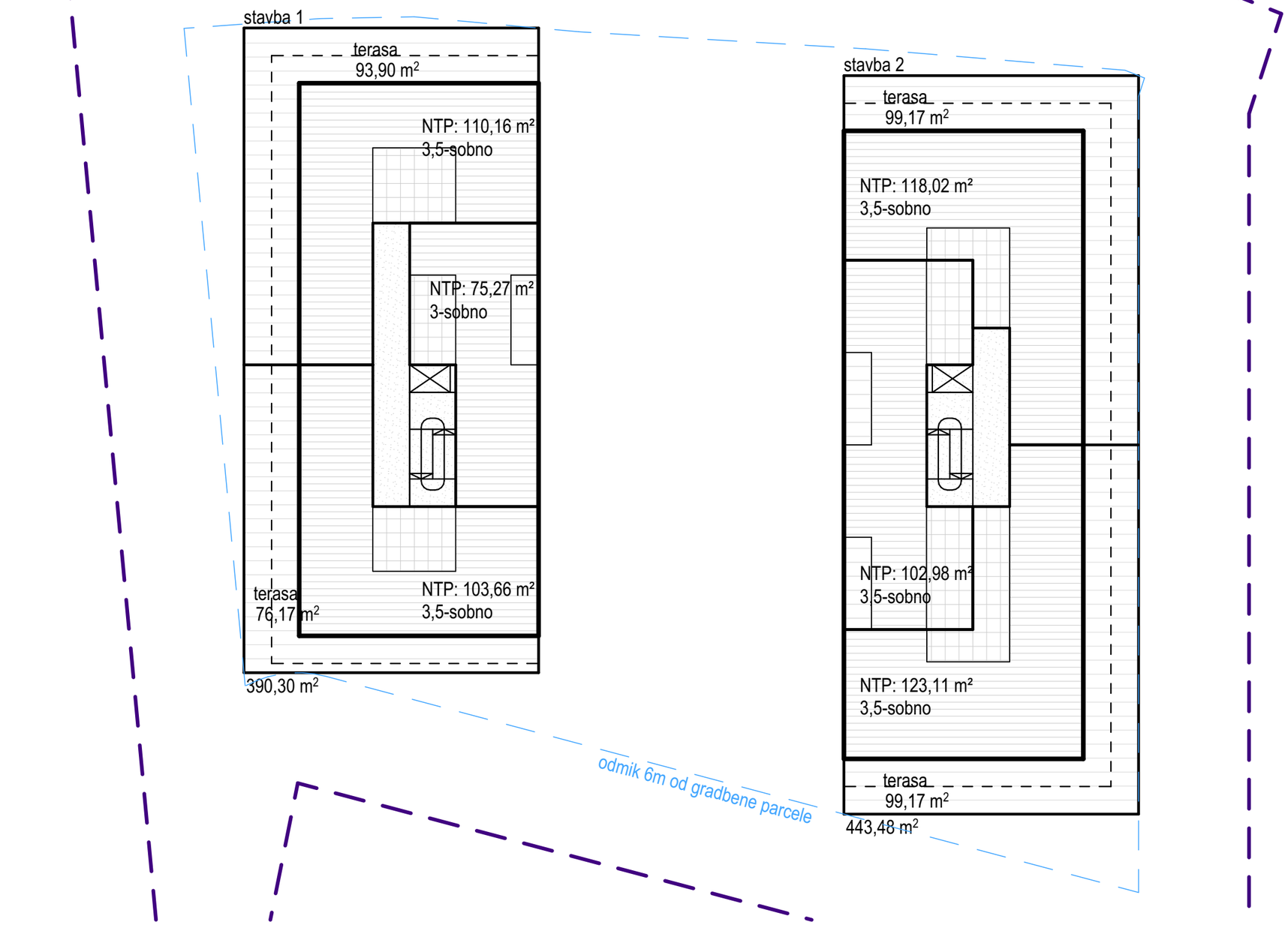
OBJEKT: Dve stavbi Tezno	studiokrištof
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215 / DATUM: December 2025
RISBA: **V1 - Tloris kleti -1**	MERILO: 1:250 / ŠTEVILKA LISTA: **14**



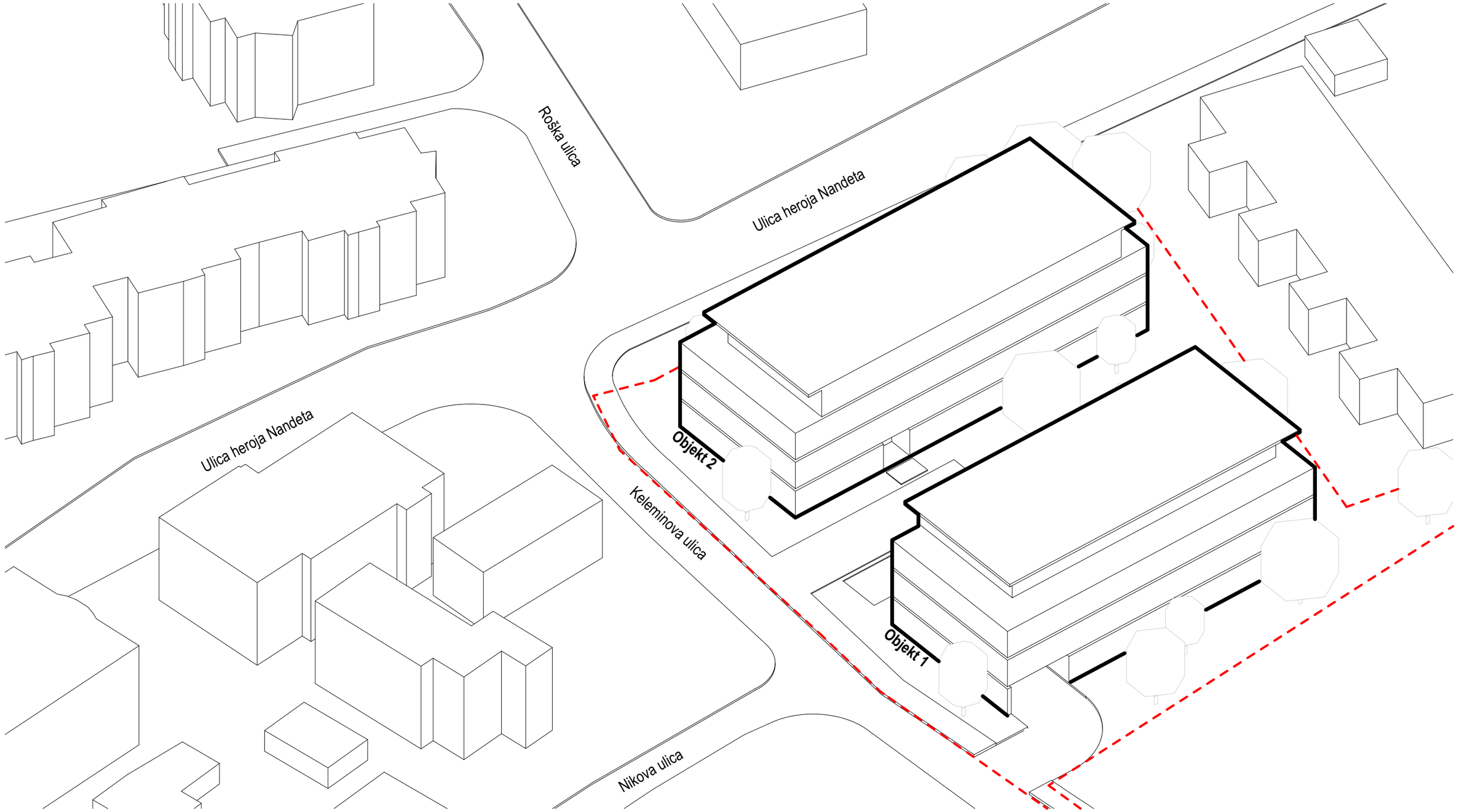
OBJEKT: Dve stavbi Tezno	**studiokrištof**
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215 / DATUM: December 2025
RISBA: **V1 - Tloris pritličja**	MERILO: 1:250 / ŠTEVILKA LISTA: **15**



OBJEKT: Dve stavbi Tezno	**studiokrištof**	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **V1 - Tloris 1. in 2. nadstropja**	MERILO: 1:250	ŠTEVILKA LISTA: **16**

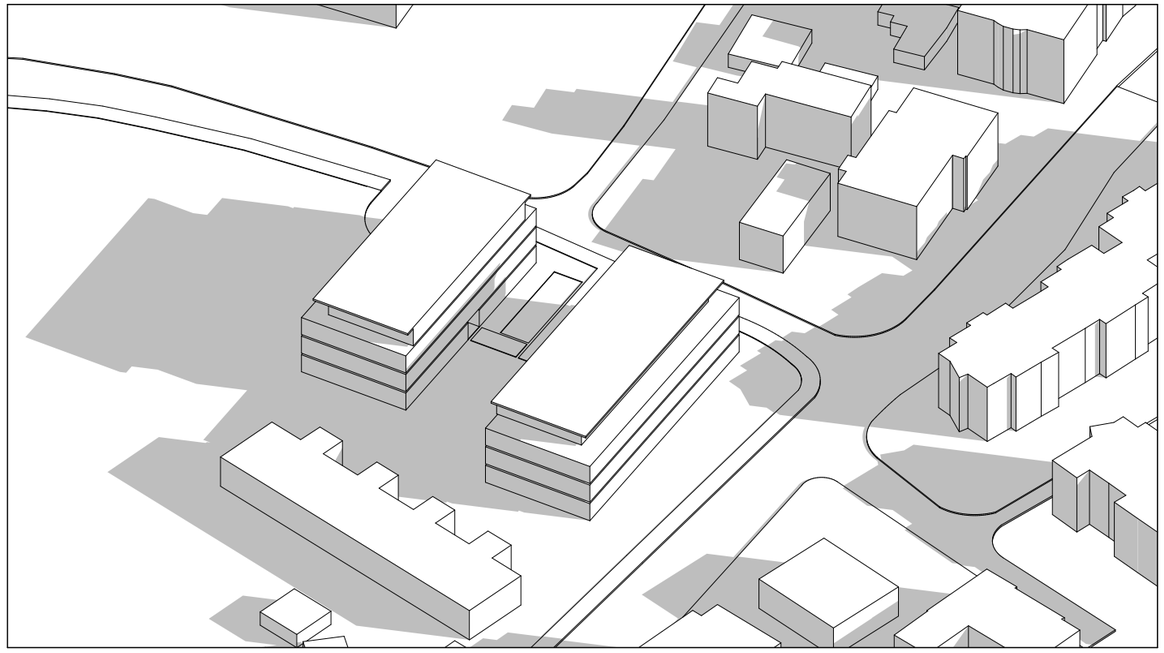


OBJEKT: Dve stavbi Tezno	studiokrištof	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **V1 - Tloris terasne etaže**	MERILO: 1:250	ŠTEVILKA LISTA: **17**

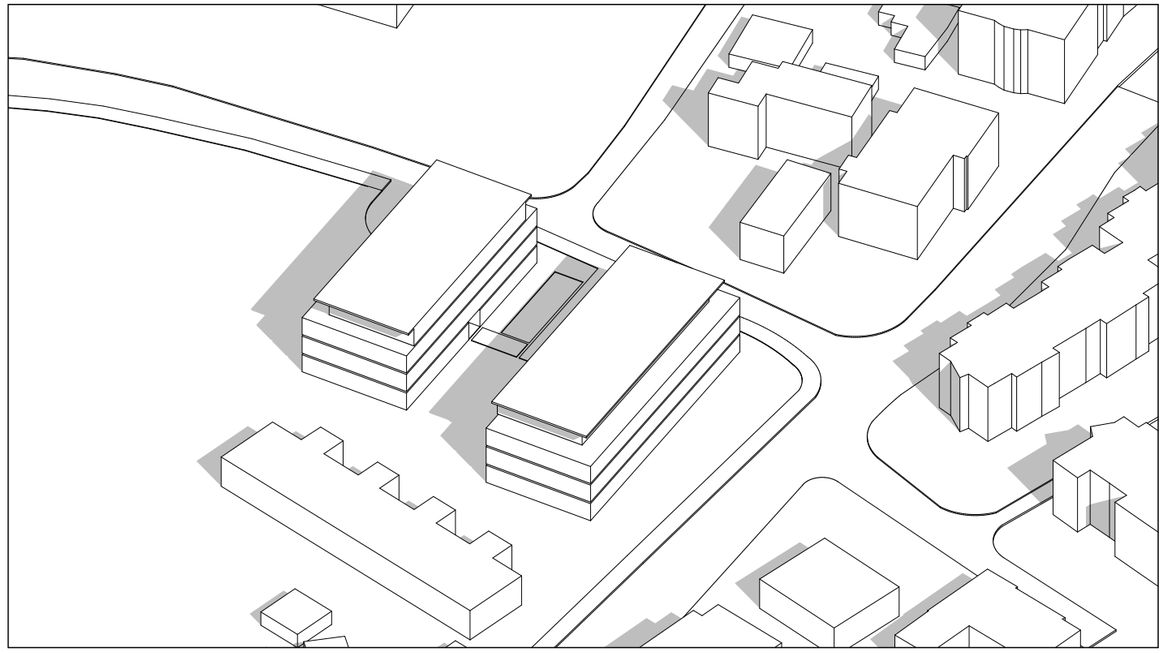


±0.00 = 268m n.m.v.

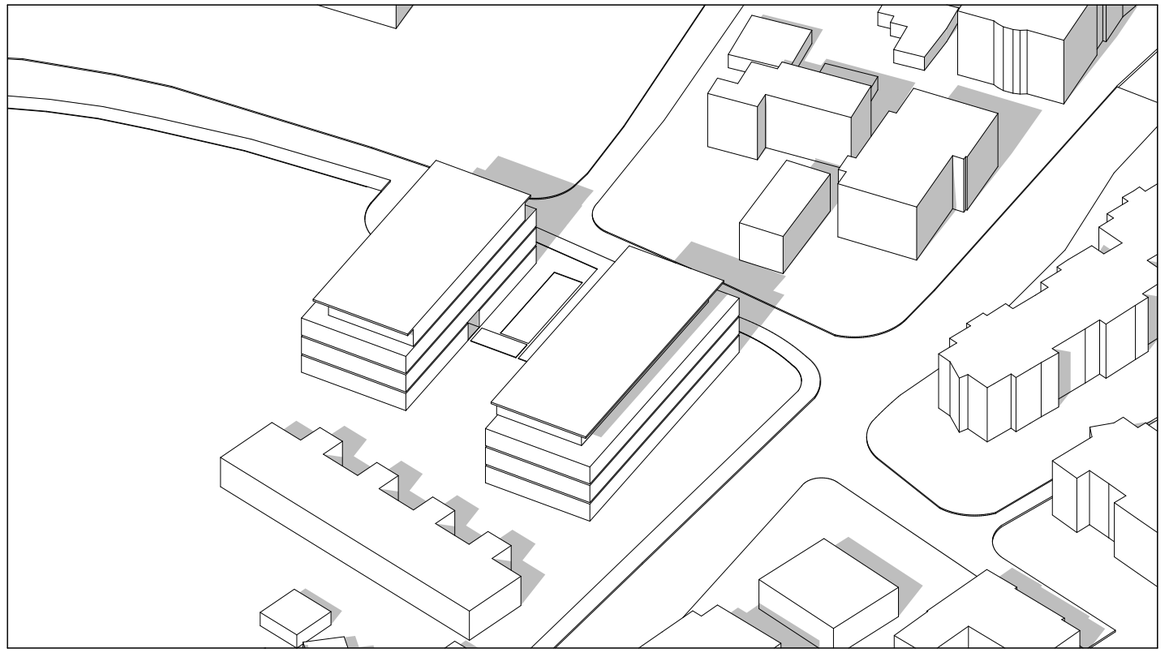
OBJEKT: Dve stavbi Tezno	**studiokrištof**	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **V1 - aksonometrija**	MERILO:	ŠTEVILKA LISTA: **18**



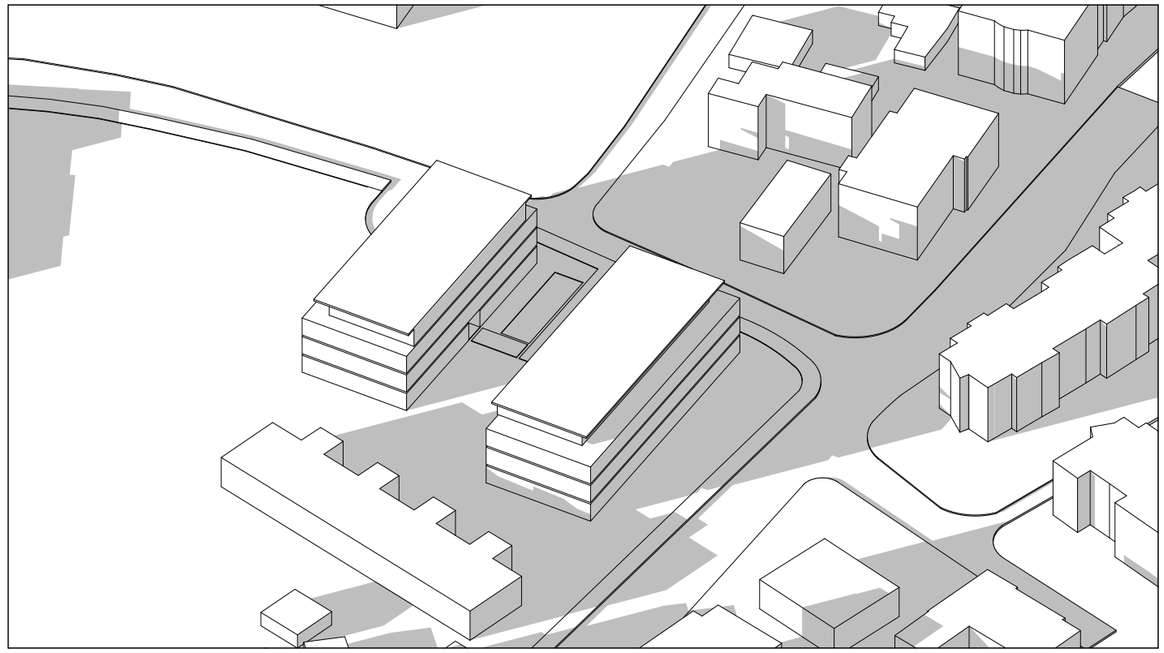
08:00 h



11:00 h



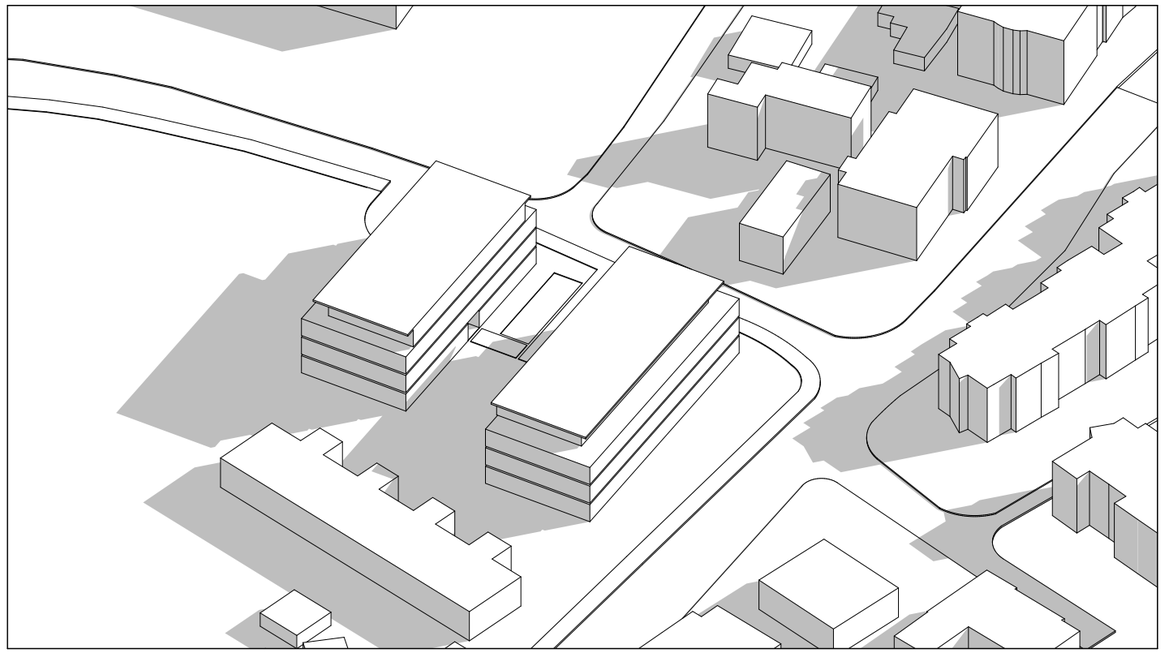
14:00 h



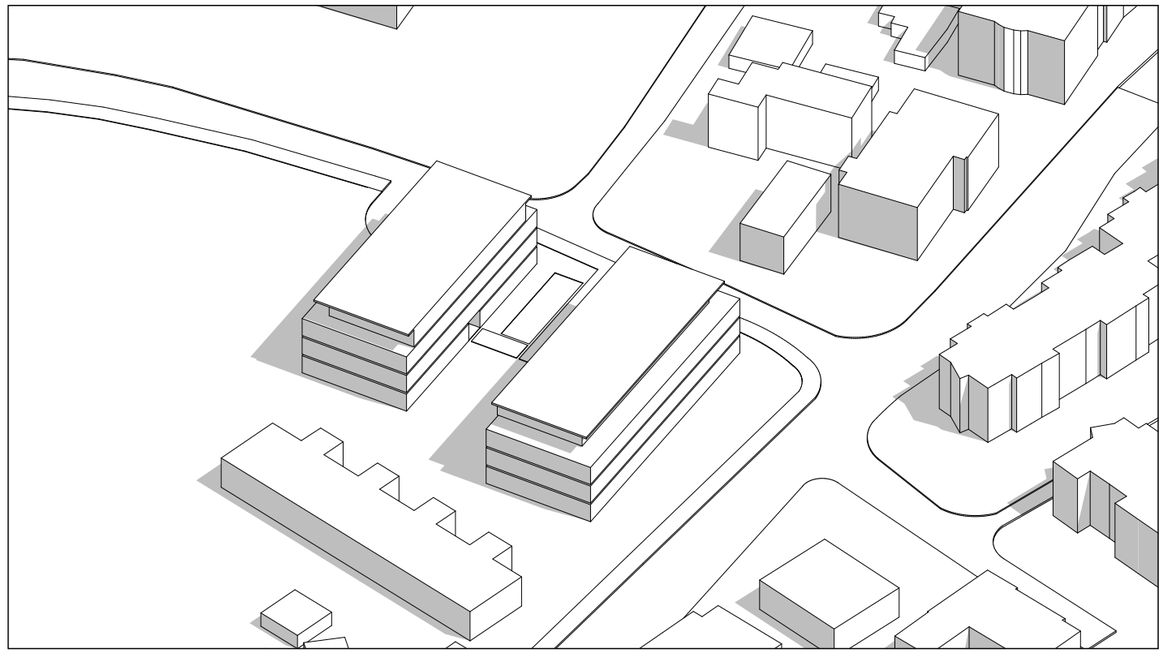
17:00 h

±0.00 = 268m n.m.v.

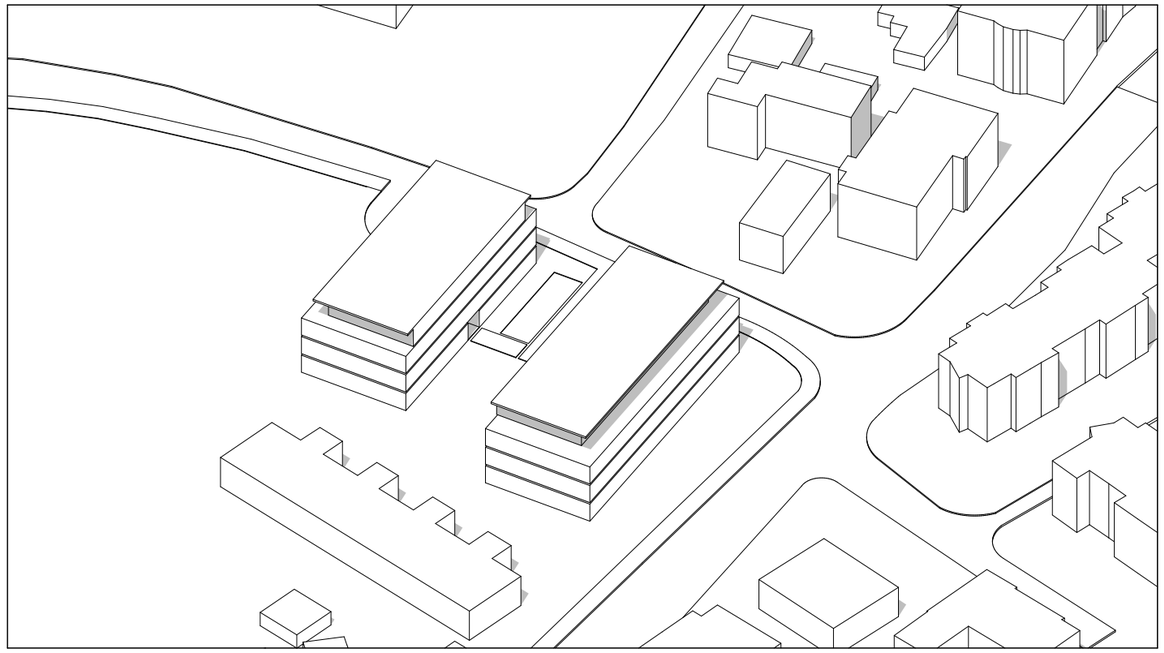
OBJEKT: Dve stavbi Tezno	**studiokrištof**	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **Osončenje - marec**	MERILO:	ŠTEVILKA LISTA: **19**



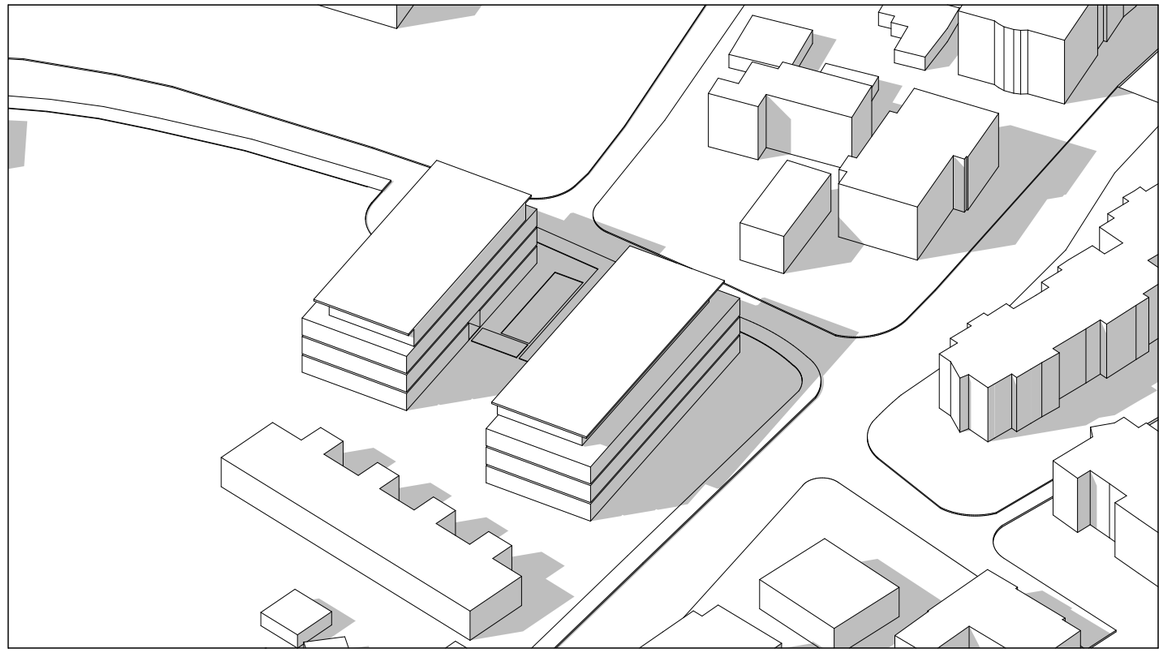
08:00 h



11:00 h



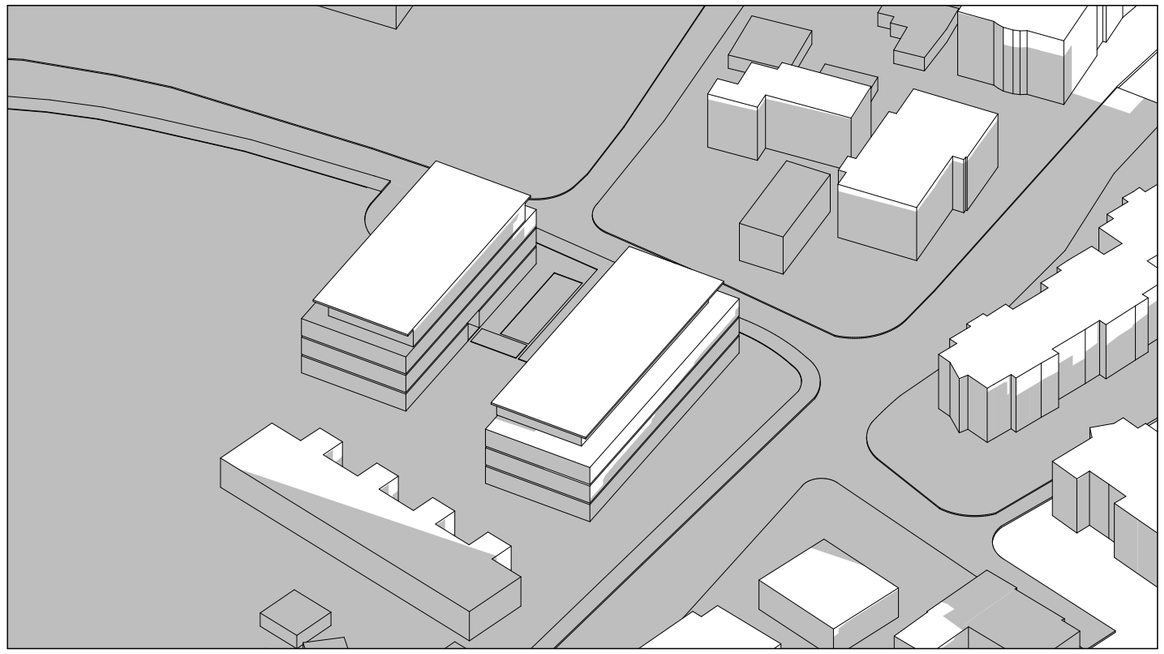
14:00 h



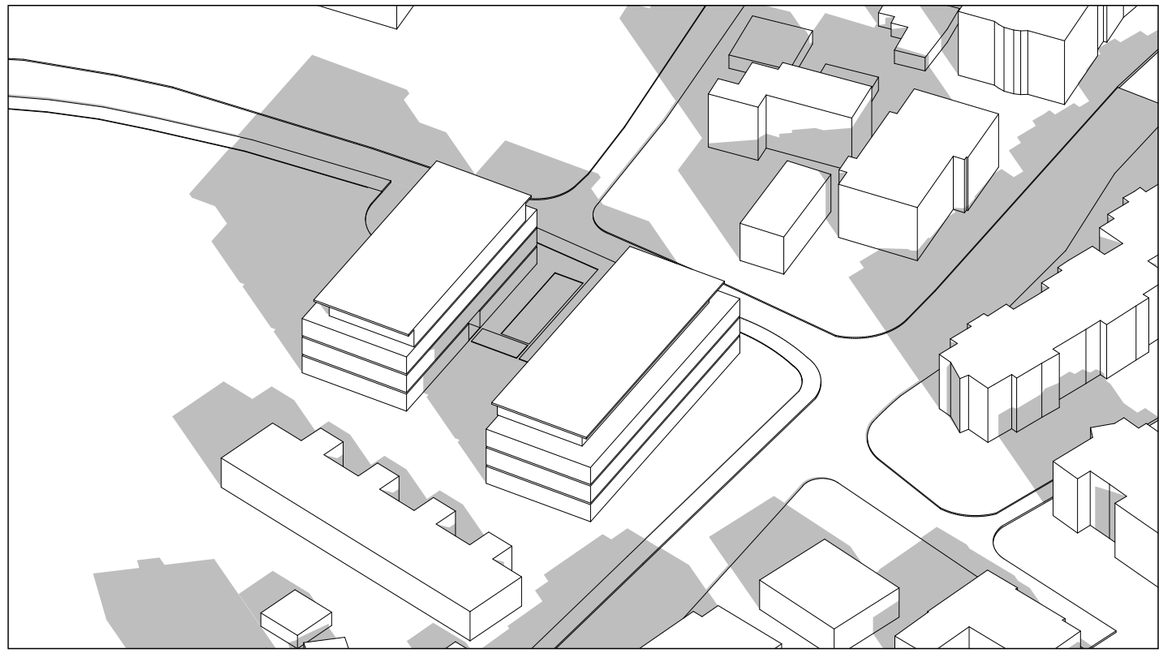
17:00 h

±0.00 = 268m n.m.v.

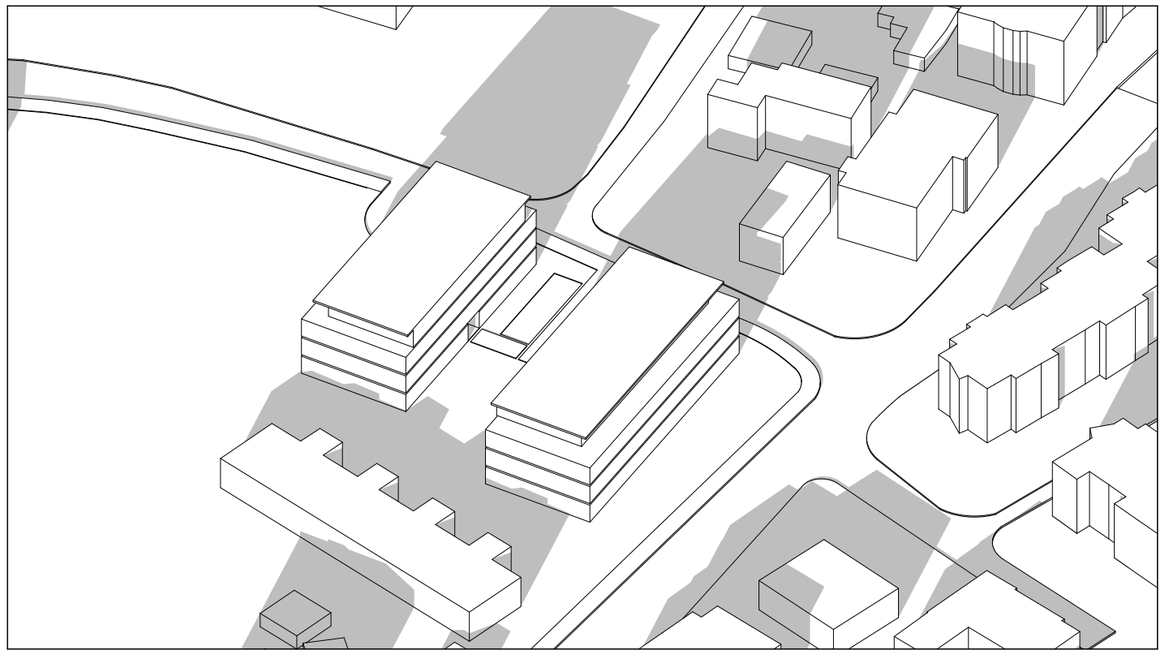
OBJEKT: Dve stavbi Tezno	**studiokrištof**	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **Osončenje - junij**	MERILO:	ŠTEVILKA LISTA: **20**



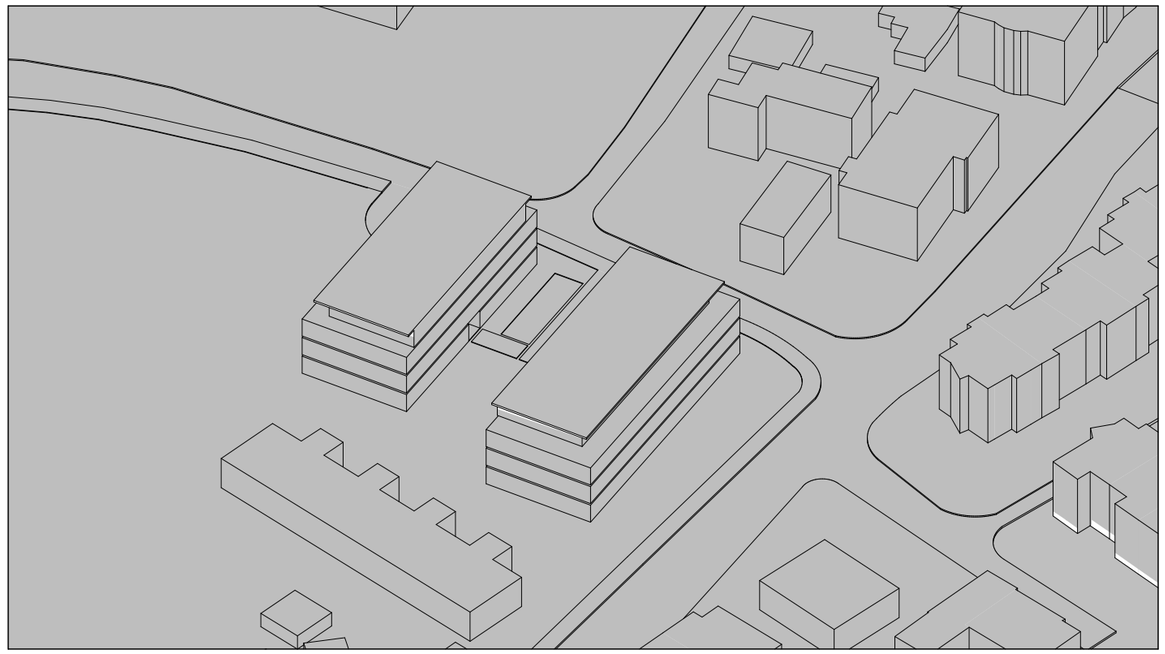
08:00 h



11:00 h



14:00 h



17:00 h

±0.00 = 268m n.m.v.

OBJEKT: Dve stavbi Tezno	**studiokrištof**	
NAROČNIK: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	VRSTA DOKUMENTA: Konceptualna prostorsko-tehnična študija	
VODJA PROJEKTIRANJA: : Tomaž Krištof, univ.dipl.inž.arh., A-1444	ŠT. PROJEKTA: +251215	DATUM: December 2025
RISBA: **Osončenje - december**	MERILO:	ŠTEVILKA LISTA: **21**

št. projekta: +251215

ime projekta: **DVE STAVBI TEZNO**

naročnik: Javni medobčinski
stanovanjski sklad Maribor
Grajski trg 1,
2000 Maribor

tip: PROSTORSKO-TEHNIČNA ŠTUDIJA

arhitektura: TOMAŽ KRIŠTOF, uni.dipl.ing.arh.
ISIDORA MARINKOVIĆ, abs.arh.
ŠPELA ZORE, uni.dipl.ing.arh.
ANDRAŽ HROVAT, abs.arh.

kraj in datum: LJUBLJANA, december 2025

studiokrištof
STUDIO KRIŠTOF d.o.o.
Mestni trg 11, 1000 Ljubljana

+386 / 1 620 85 78
+386 / 41 827 114

office@studiokristof.com
www.studiokristof.com