

4. PLANIRANA ORGANIZACIJA I UREĐENJE PROSTORA

4.1. Urbanizacija naselja

Proces urbanizacije, a s njom i razvoj gradova kao opći i ubrzani svjetski proces, danas je itekako prisutan i u Novom Marofu. Ovaj proces je nemoguće zaustaviti, ali ga je potrebno prije svega istražiti i spoznati, te ga nastojati odgovarajućim aktivnostima: prostorno-planerskim, gospodarskim, socijalnim, političkim i drugim mjerama, ispravno usmjeriti.

Grad kao najsloženija, ali i najreprezentativnija tvorevina civilizacije (najbolji oblik organiziranog života ljudi), čvorišna je točka prostora kojim upravlja, te djeluje na svoja socio-gospodarska gravitacijska područja.

Strateška je smjernica poticanje *razvoja manjih gradova* kao što je Novi Marof. Dugoročno gledano Novi Marof bi se razvio u grad srednje veličine s 10-30.000 stanovnika kakvih u Varaždinskoj županiji nema, a što se u koncepciji Strategije Republike Hrvatske naglašava kao prioritetan cilj.

Npomena: pod pojmom "grad" važeći *Zakon o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj* ("Narodne novine" 10/97) podrazumijeva teritorijalnu jedinicu koju čini skup naselja s jednim naseljem kao sjedištem, prema kojem čitava teritorijalna jedinica nosi ime. U tekstu ovog Plana povremeno se upotrebljava pojam "grad", koji se odnosi na urbano naselje, tj. naselje gradskog karaktera. Na isti način i Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske naziva naselja gradskog karaktera "gradom". (Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske uvrštava Novi Marof u 117 gradova koji zadovoljavaju demografske i socio-ekonomske kriterije grada. kao pravo žarište razvoja).

Treba nastojati (ne samo dokumentima prostornog uređenja, nego i drugim mjerama) da naselja koja već sadrže naznake urbanih obilježja postupno poprime gradski karakter te da postignu određenu višu kvalitetu življenja.

4.2. Organizacija naselja (prostora)

Globalna organizacija naselja Novi Marof temelji se na uzdužnoj osi sjever-jug koja je predstavljala okosnicu razvoja. Uvođenjem rezervata prirodnog krajolika uz rukavce Bednje u sjevernom dijelu naselja trajno će se odijeliti naselje od industrijskog pogona "Termike" koja se više ne bi trebala smatrati sastavnim dijelom urbanog dijela Novog Marofa, pa bi se ta os skratila.

Novijim planskim postavkama nastoji se prostor Novog Marofa organizirati (zaokružiti) oko centra i u smjeru istok-zapad usmjeravanjem razvoja naselja na zonu Krč (zapadno u dolini) i na dio naselja Remetinec (zapadno brdo).

Osnovna polarizacija prostora naselja svodi se na: centralno područje, stanovanje u zapadnom dijelu i radne zone na sjeveroistoku i jugu. Prostor je unutar te podjele odijeljen dosta naglašenim prometnicama (cesta, pruga).

Radi lakšeg praćenja prostora unutar obuhvata Plana izvršena je podjela na karakteristična područja (A, B, C, H, J, K, R), koja predstavljaju prostorno-funkcionalne i programske cjeline, a koje se uređuju prema specifičnom karakteru, značaju i funkciji.

Karakteristično područje “A” je izrazito radna zona koja se dijeli na četiri podzone:

- A1** - mješovita zona (komunalno-servisni sadržaji, malo i srednje poduzetništvo sa i bez stanovanja, individualno stanovanje u rubnim dijelovima zone),
- A2** - zona trgovačko-ugostiteljskih sadržaja (motel, kamp) sa komunalno-servisnom zonom (kamionski terminal, benzinska stanica) i zonom malog i srednjeg poduzetništva - kompleksna nova izgradnja
- A3** - mješovita zona (pretežno industrija, trgovački sadržaji, malo i srednje poduzetništvo sa i bez stanovanja, individualno stanovanje u rubnim dijelovima)
- A4** - industrijska zona - kompleksna nova izgradnja

“B” - pretežno radna zona, a dijeli se na dvije podzone:

- B1** - zona industrije, malog i srednjeg poduzetništva, postojećeg individualnog stanovanja u rubnim dijelovima , te značajnih površina prirodnog krajolika s mogućim rekreativnim sadržajima
- B2** - zona industrije, malog i srednjeg poduzetništva

“C” - zona centra koja se dijeli na:

- C1** - uži centar
- C2** - širi centar

“H” - zona zaštićenog perivoja koja se dijeli na:

- H1** - bolnička zona - perivoj
- H2** - šira zona zaštite perivoja

“J” - jug, južni dio zone obuhvata, (pretežno nova izgradnja), a dijeli se na:

- J1** - mješovita zona (industrija, sportsko-rekreativni centar, te individualno stanovanje u rubnim dijelovima zone s malim i srednjim poduzetništvom)
- J2** - trgovačko-ugostiteljski centar i stanovanje s malim i srednjim poduzetništvom u rubnim dijelovima zone
- J3** - malo i srednje poduzetništvo

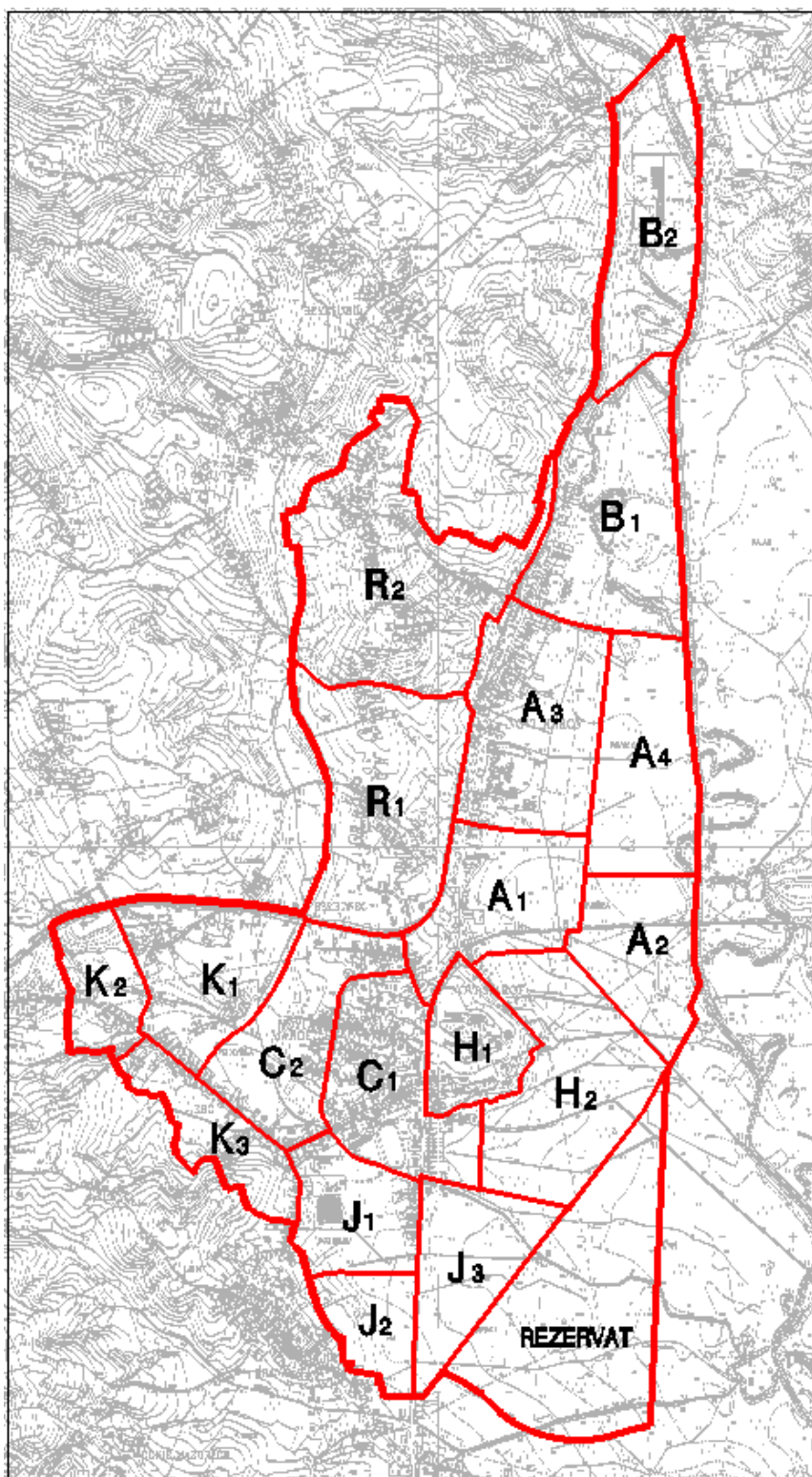
“K” - zona individualne stambene izgradnje (Krč) koja se radi lakše organizacije prostora dijeli na tri podzone (**K1**, **K2**, i **K3**),

“R” - zona individualne stambene izgradnje sa centralnim funkcijama (dio je naselja Remetinec), a dijeli se na podzone: **R1** i **R2**

REZERVAT - rezervat građevinskog zemljišta

Prema važećem PP bivše Općine Novi Marof ovo područje je izvan građevinskog područja. Njegovo uključivanje u građevinsko područje može se realizirati u postupku izrade novog PP Grada Novog Marofa. Ovim Planom se ne razrađuje namjena površina unutar ove zone.

Podjela zone obuhvata Plana na prostorne jedinice - karakteristična područja



Slika 2

4.3. Programske smjernice i projekcije razvoja

Stanovništvo

Stanovništvo je jedan od temeljnih čimbenika dugoročnog društveno-gospodarskog razvitka i korištenja prostora, stoga je potrebno kompleksno sagledavanje njegove uloge u korištenju prostora i upravljanju prostorom.

Problematika vezana uz demografsku obnovu spada u prioritetne i dugoročne zadaće na razini Države, a za njeno rješavanje potrebno je postaviti ciljeve i donijeti programe mjera i akcija.

Demografska kretanja i procesi uvijek su bili među najvažnijim komponentama u planskim promišljanjima, pa su i dosadašnji prostorni planovi analizirali demografsku problematiku na promatranom prostoru i davali odgovarajuće projekcije.

GUP iz 1987. predviđao je za područje "naselja gradskog karaktera Novi Marof" (zonu obuhvata ovog Plana) 3500 stanovnika do 2005. godine, a 5500 stanovnika (1830 domaćinstava) 2015. godine.

postojeći broj stanovnika na području obuhvata Plana:

naselje Novi Marof (prema popisu iz 1991.)	2.017 stanovnika
pretpostavljeni maksimalan porast stanovništva do 1998. g. (10%)	200 stanovnika
dio naselja Remetinec (aproks. podatak s terena)	631 stanovnik
dio naselja Krč (aproks. podatak s terena)	132 stanovnika
ukupno:	2.980 stanovnika

Uspoređujući te projekcije i podatke iz "Statističkog ljetopisa" prema izvršenom popisu 1991. godine, te aktualne podatke sa terena, vidljivo je da su oni prilično realni i da bi se mogla približno ispuniti očekivanja i za 2015. godinu.

Porast stanovništva u Novom Marofu uglavnom je rezultat migracijske komponente, a u manjoj mjeri rezultat prirodnog priraštaja.

Samo naselje Novi Marof, bez kontaktnih zona bilježi u periodu od 1971. - 1991. g. veoma nagli porast stanovništva: 1971. godina 1.067 stanovnika, 1981. godina 1.482 stanovnika, a 1991. godina 2.017 stanovnika. Broj stanovnika se skoro udvostručio.

Iako je aktuelnim zbivanjima (ratnim, poratnim, gospodarskim) taj trend zaustavljen, stabiliziranjem situacije u narednom periodu predviđa se daljnji značajan porast broja stanovnika u naselju.

Kapacitet područja obuhvata Plana do potpunosti je slijedeći:

u zonama individualnog stanovanja (max. 1300 domaćinstava)	3.900 stanovnika
u zonama individualnog stanovanja s malim i srednjim poduzetništvom (max. 100 domaćinstava)	300 stanovnika
u zonama višestambene izgradnje (cca 400 stanova)	1.200 stanovnika

ukupno: **5.400 stanovnika**

(Pretpostavljen prosječan broj članova u domaćinstvu je 3,0.)

Plan predviđa realizaciju ovih pretpostavki do 2020. godine.

Planirani broj stanovnika do 2010. g. je cca 4000 stanovnika.

Maksimalna gustoća naseljenosti ovog područja (kod potpunosti prostora) je 1200 st/km². (pov. građ. područja/br. st.), dok je sadašnja blizu 700st/km².

Ako se broj stanovnika raspodijeli samo na površine predviđene za stanovanje (130 ha) proizlazi da je postojeća gustoća naseljenosti 22,7 st/ha, a maksimalna planirana 41,0 st/ha, što je i realno obzirom da prevladava individualni tip stambene izgradnje.

Predviđen porast broja zaposlenih i pad broja poljoprivrednog stanovništva se ostvaruje čak i bržom dinamikom od predviđene. Već 1991. godine su dostignuta predviđanja za 2000. godinu.

Iako na ovom području prevladava mlađe stanovništvo, prisutan je problem emigracija stanovništva mlađe dobi. Nekada je većinu emigriranog stanovništva predstavljala mlada nekvalificirana i niskokvalificirana radna snaga, dok je danas prisutan trend emigriranja visokoobrazovane i stručne mlade populacije.

U svrhu sprečavanja takvih pojava, koje se negativno reflektiraju na cjelokupnu kako demografsku tako i gospodarsku sliku kraja, potrebno je posebnu pažnju posvetiti mjerama i aktivnostima kojima bi se smanjio interes mlade populacije za iseljavanjem. Suvremeno koncipiran program populacijske politike i sveopća materijalna i duhovna obnova na lokalnoj razini, ali i šire preduvjet su pozitivnim demografskim kretanjima.

Kao podrška i smjernica za definiranje poticajnih mjera populacijske politike trebaju poslužiti smjernice, aktivnosti i mjere iz postojećih dokumenata kao što je "Nacionalni program demografskog razvitka Republike Hrvatske".

S obzirom da nakon 1991. godine nije vršen službeni popis stanovništva, pa se nije prišlo ni izradi nove demografske studije, ovim Planom se ne analiziraju detaljnije ostali pokazatelji strukture stanovništva.

Po izradi demografske studije moglo bi se ući u kompetentnija predviđanja, ali tek s novim popisom stanovništva bi se dobili egzaktni podaci za izradu projekcija budućih demografskih promjena.

Sociološki aspekti

Kriterij za definiranje **gradskog naselja** su četiri međuzavisne varijable: jedna je broj stanovnika (više od 2.000 ljudi), a ostale tri su socioekonomskog karaktera (% poljoprivrednog u ukupnom broju stanovnika, % radnika u mjestu stanovanja i % domaćinstava bez poljoprivrednog gospodarstva).

Na području obuhvata Plana još uvijek je velik udio mješovitog stanovništva (dvojni način privređivanja), osobito u kontaktnim zonama, ali i u samom centru. "Poljoprivredno zemljište" najčešće je vezano uz kuću i okućnicu, a obrađuje se uglavnom za vlastite potrebe. S obzirom na postojeći i planirani proces urbanizacije, ovakve pojave u zoni obuhvata Plana nisu poželjne, osobito ne u zoni centra. Trebalo bi poticati uređivanje parcela (okućnica) na način primjeren gradskom naselju.

Za Novi Marof karakterističan je velik broj dnevnih migranata iz okolice, no samo manji dio je zainteresiran za preseljenje. Razvijanjem svih urbanih funkcija (uz radne) trebalo bi naselje Novi Marof učiniti atraktivnijim za stanovanje i privući novo stanovništvo, osobito mlađe i obrazovne strukture, jer je to jedini način da se postignu planske postavke prerastanja Novog Marofa u grad srednje veličine.

Uvjeti za osiguravanje "ugodnosti mjesta stanovanja" koji bi privukli novo stanovništvo su:

- izradnja komunalnog sustava
- izgradnja građevina za provođenje slobodnog vremena (otvorena i zatvorena sportska igrališta, rekreacioni centar) i ugostiteljskih građevina
- osiguravanje adekvatnih prostora za odvijanje kulturnog i zabavnog života u naselju
- omogućavanje prihvata većeg broja djece u dječji vrtić, te osiguravanje prostora za dječje jaslice
- rješavanje ugroženosti od prometa, prometnog zagađenja i buke.

Nakon novog popisa stanovništva, u sklopu izrade demografske studije bilo bi potrebno izraditi i sociološku studiju koja bi pomogla u određivanju prioriternih akcija u smislu postizanja željenih procesa u naselju.

Razvoj gospodarstva

Današnji gospodarski sustav i politika razvitka zasnivaju se na dominaciji privatnog vlasništva, na razvitku tržišnog gospodarstva., intenzivnom uključivanju u međunarodne gospodarske trendove, te uklapanju u sve transformacijske procese što ih donosi sadašnji i budući znanstveno - tehnički napredak, uz aktiviranje znanja i kreativne sposobnosti kadrovskeg potencijala.

Svi značajni gospodarski subjekti imaju programe razvoja, proširenja, modernizacije, zaokruživanja tehnoloških procesa i uvođenje novih, te danas već obavezne programe mjera zaštite okoliša.

Glavni nositelj gospodarstva u Novom Marofu je *industrija*, a planiraju se i znatna proširenja postojećih zona, odnosno nova kompleksna izgradnja (istočni dio radne zone A, tj. podzona A4).

Koncentracija *komunalno-servisnih* zona je u južnom dijelu radne zone "A", pa to Plan i podržava daljnjim širenjem iste namjene i novom kompleksnom izgradnjom uz planiranu obilaznicu. (kamionski terminali, benzinska postaja).

Značajna nova komunalna površina je parcela uređaja za čišćenje otpadnih voda za koji postoji projektna dokumentacija.

Najznačajniji novi prostori rezervirani ovim Planom su površine za razvoj *malog i srednjeg poduzetništva*: nova kompleksna izgradnja južno i istočno od autobusnog kolodvora i manji interpolirani potezi unutar radnih zona "A" i "B".

Na području Novog Marofa ima značajnog prostora za razvoj obrtništva i poduzetništva što će omogućiti brži gospodarski razvoj, veće zapošljavanje i viši oblik zadovoljenja potreba u proizvodnoj kooperaciji i potrebama stanovništva.

Proces promjena u strukturi potražnje obrtničkih usluga utjecat će na brži razvitak uslužnih djelatnosti iz metaloprerađivačkih i elektro-tehničkih grupacija, te zanatskih organizacija za obavljanje osobnih usluga.

Osnovni nosioci razvoja obrtništva u prvom redu trebaju biti mali i srednji poduzetnici, uz podršku većih gospodarskih sustava u čijem je interesu da maloserijsku proizvodnju organiziraju u okviru malog i srednjeg poduzetništva i na taj način osiguraju brži vlastiti razvoj, sniženje troškova proizvodnje i povećanje izvoza.

Veliki udio u gospodarstvu Novog Marofa imaju *trgovačka i transportna dionička društva*, a Plan im osigurava mogućnosti za daljnji razvoj.

Osnovna obilježja planiranog gospodarskog razvoja u Novom Marofu mogu se sumirati na slijedeće:

- značajan radni karakter naselja sa naglašenim dnevnim migracijama
- uvođenje uslužnih i kulturnih djelatnosti što pridonosi atraktivnosti naselja
- izmicanje teretnog i tranzitnog prometa
- dopunjavanje i modernizacija infrastrukturnih sistema
- veliki zamah malog i srednjeg poduzetništva

U čitavoj Republici Hrvatskoj bilježi se pad broja zaposlenih, pa tako i povećan broj nezaposlenih. Na području Novog Marofa taj problem postoji, no prema anketi sprovedenoj u fazi pripremnih radova za ovaj Plan planira se otvaranje mnogih novih radnih mjesta (izuzev "Bora" koji planira smanjenje broja uposlenih).

Društvena infrastruktura

Generalno se može reći da je opremljenost naselja Novi Marof društvenom infrastrukturom relativno dobra. No, unatoč tome Novi Marof je potrebno kompletirati određenim sadržajima. Prvenstveno bi trebalo računati sa značajnijim razvitkom sustava obrazovanja i poticanja znanstveno-istraživačkog rada kao nezaobilaznih čimbenika u razvojnom procesu i sustavu gospodarenja. Sustav društvenih djelatnosti će se nadograđivati, te funkcionalno i strukturno profilirati, sukladno potrebama, s više uključivanja tržišne logike i ponašanja. Pri tome treba voditi računa o činjenici da u domeni društvenih djelatnosti i društvenog standarda elementi tržišta uvažavaju socijalnu komponentu.

- predškolski odgoj:

Postojeća dječja ustanova prihvaća stotinjak djece, raspoređene u četiri skupine (3 vrtiće i jednu jasličnu). Zapošljava 13 radnika, od toga 9 odajatelja.

Kapacitet vrtića se procjenjuje na osnovi udjela dobne skupine 3-7 god. od 10% u ukupnom broju stanovnika, od čega je 40% korisnika. Prema tom kriteriju potreban kapacitet vrtića je 120 mjesta što znači da već u sadašnjem trenutku kapacitet ne zadovoljava.

Dodatni problem je i neadekvatna građevina u kojoj se nalazi dječji vrtić. Iako adaptirana u tu svrhu ona ni izbliza ne zadovoljava suvremene potrebe ovakvog sadržaja.

Ovim Planom predviđa se preseljenje dječje ustanove na novu lokaciju nešto zapadnije od sadašnje, sjeverno od potoka Lepenšćak, na blagu južnu padinu. Iako se radi o lokaciji u samom centru naselja, moguće je osigurati dovoljno slobodnih površina jer je planirani prostor zasad neizgrađen.

Osim ove dječje ustanove, ovaj Plan predviđa lokaciju još jednog dječjeg vrtića i to u krajnjem sjevernom dijelu obuhvata, u dijelu naselja Remetinec. Zračna udaljenost između ova dva vrtića je 1700 m. Proizlazi da bi radijus gravitacije za svaki vrtić iznosio oko 1 km, što je povoljna udaljenost i za pješake. Vrtić u Remetincu bi služio i za područje izvan zone obuhvata Plana, tj. za veći dio naselja Remetinec, Strmec i Podevčevo.

- osnovno obrazovanje:

Osnovna škola "Novi Marof" je sa 1200 učenika i 92 zaposlena radnika najveća škola u Županiji. Smještena je u modernoj i suvremeno opremljenoj građevini, s velikom i funkcionalnom športskom dvoranom, koja uz svoju redovitu nastavnu namjenu, služi i potrebama brojnih športskih klubova i udruga građana. U školskoj godini 1997/98. točan broj učenika iznosi 1.257 (od kojih nastavu u matičnoj školi u Novom Marofu polazi 920 učenika, a u područnim školama, obrazovne dobi od I-IV razreda, u naseljima Ključ, Remetinec, Podevčevo i Mađarevo 337 učenika).

Prosječna veličina odjeljenja u matičnoj školi u Novom Marofu je 28,75 učenika/odjelu (32 odjela).

Broj djece je u porastu. Velik je broj đaka putnika.

Zbog prevelike koncentracije djece/đaka u centru naselja, te zbog prevelikog radijusa gravitacije, Planom se predviđa lokacija za još jednu osnovnu školu i to u sjevernom dijelu obuhvata u Remetincu, neposredno uz planiranu dječju ustanovu. Lokacija škole je izmještena od one predlagane dosadašnjim GUP-om. Razlog za to je veća blizina centru naselja Remetinec čija područna škola je u lošem građevinskom stanju i prekapacitirana, pa bi se izgradnjom škole na novopredloženoj lokaciji ujedno riješio i problem te škole. Drugi razlozi su blizina nove gradske prometnice za Remetinec, nova kompleksna individualna stambena izgradnja u okruženju, sunčana jugozapadna padina. Izgradnjom te škole, radijus gravitacije osnovnih škola u naselju bio bi 1 km.

- srednje i visoko obrazovanje:

S obzirom na planirani porast stanovništva, te jaku ulogu žarišta razvoja, postaje potrebno i ekonomično u Novom Marofu otvoriti srednju školu. Zasad je to samo rezervacija u prostoru, a demografska, sociološka i gospodarska studija ukazat će na potreban tip i kapacitet te škole.

- kultura:

Narodno sveučilište s gradskom knjižnicom, kino-dvoranom i osnovnom glazbenom školom se nalazi u veoma lošoj građevini. Dosadašnji plan o rekonstrukciji (proširenje, sanacija) je napušten, te je raspisan arhitektonski natječaj za izgradnju nove građevine na približno istoj lokaciji sa upotpunjenim sadržajima centralnih funkcija - novi Doma kulture.

- zdravstvo:

Zdravstvena zaštita obavlja se na nivou primarne i sekundarne zaštite u okviru Doma zdravlja koji će se modernizirati. Kapacitetima bi pokrio potrebe razvoja. Koncentracija zaposlenih u radnim zonama upućuje na formiranje zajedničke jedinice-dispanzera medicine rada.

Posebnu funkciju sa značajnom perspektivom razvoja ima Bolnica za plućne bolesti (kapaciteta 400 ležaja), za koju se planira uključivanje u širu regionalnu i međuregionalnu mrežu. To zahtijeva modernizaciju opreme i rekonstrukciju građevina. Razvoj ove funkcije imao bi utjecaja i na razvoj drugih djelatnosti kao i uključivanje dijela kapaciteta i opreme u zdravstvenu zaštitu samog stanovništva.

- Šport i rekreacija

I dalje će se razvijati u okviru škole (školska dvorana, igrališta) i trgovačkih društava, uz formiranje športskih društava. Prostorne potrebe bile bi zadovoljene izgradnjom novog športskog kompleksa južno od škole sa novim nogometnim i ostalim igralištima (SRC), kao i u okviru nove škole. Nepokrivenost stambenih zona rekreativnim površinama za dječji uzrast riješila bi se uređenjem postora sa manjim igralištima i otvorenim prostorom za spontanu rekreaciju u dolinama uz potoke, sjeverno i u centralnoj zoni. Dio rekreacije predviđen je u okviru industrijske zone u prirodnom krajoliku uz rukavce Bednje.

- Trgovačko-ugostiteljski sadržaji

U sklopu nove kompleksne izgradnje, južno od ceste za Ključ, istočno od perivoja (izvan zaštitne zone), predložena je lokacija za motel i kamp. Nedostatak ovakvih sadržaja, te blizina planiranog tranzitnog pravca (istočne obilaznice) i servisno-komunalne zone s planiranom novom benzinskom stanicom i kamionskim terminalima (sadržaji koji mogu korespondirati), uvjetovali su rezervaciju ovog prostora za tu namjenu.

U južnom dijelu naselja rezerviran je prostor za sličan sadržaj, tj. za trgovačko-ugostiteljsko- kulturni centar za koji već postoji program i predstavlja značajnu privatnu inicijativu.

Ovi sadržaji trebali bi uvelike pridonjeti razvoju turizma na ovom području.

U okviru ostalih djelatnosti potrebno je proširenje i uređenje prostora Grada (*uprave i administracije*). Planira se rekonstrukcija i dogradnja postojeće građevine, dio potreba će se zadovoljiti u okvirima postojećih građevina, a dijelom preseljenjem u nove prostore koji bi se osigurali u proširenju centra južno (sadašnja igrališta) i u zoni društvene, stambene i ostale izgradnje (Dom kulture - vjećnica).

Vatrogasna zajednica Grada Novog Marofa je moderno i funkcionalno uređen i opremljen protupožarnim centar (koji, iako organiziran za područje Grada Novog Marofa, prema potrebi intervenira i na područjima susjednih jedinica lokalne samouprave). Valja osobito istaći i dugu tradiciju dobrovoljnog vatrogastva u Novom Marofu, gdje Dobrovoljno vatrogasno društvo djeluje od 1923. godine.

Kontaktne zone (Remetinec, Krč) su uglavnom bez sadržaja društvene infrastrukture. S obzirom na planiranu novu značajnu kompleksnu stambenu izgradnju u ovoj zoni se planiraju određeni društveni sadržaji: spomenuta osnovna škola i dječja ustanova u Remetincu, te manji centralni sadržaj (poslovno-trgovački, društveni dom i sl.) u Remetincu i Krču.

Stanovanje i stambena izgradnja

Dominantan oblika stambene izgradnje u Novom Marofu je individualno stanovanje.

Projekcije potreba na osnovu planiranog broja stanovnika govore u prilog osiguranju novih znatnih površina za tu namjenu. Ovim Planom još više se naglašava dosadašnje plansko opredjeljenje da to budu nove stambene zone: Remetinec i Krč.

Stambena zona "Štuk" s mješovitom izgradnjom (individualnom i višestambenom) još uvijek nije popunjena i uz interpolacije, zamjene i rekonstrukcije, pruža mogućnosti i nove izgradnje.

Individualna stambena izgradnja na području naselja je u zamahu, dok je višestambena izgradnja privremeno "zamrla", s obzirom da nema više izvora finansijskih sredstava za takav način izgradnje, već je isto prepušteno tržištu. Za novu višestambenu izgradnju potrebno je danas naći većeg investitora, a ta faza se očekuje u skoroj budućnosti.

Prostor omogućava izgradnju još najmanje 800 novih stambenih jedinica, većinom u individualnoj stambenoj izgradnji. U proračun je uzeta prosječna individualna stambena parcela od 700 m² (prema modelu stambene zone "Krč"), odnosno višestambena jedinica površine od 50-90 m² netto.

Za svaku izgradnju, pa tako i za stambenu, važan faktor je privatno vlasništvo koje treba uklopiti u koncept usmjerene i organizirane planske izgradnje naselja Novi Marof., a organizacijom pratećih funkcija stvoriti uvjete da kriterij izbora mjesta stanovanja ugodnost mjesta za život bude zadovoljen.