Veřejná prostranství města Karlovy Vary:
Strategie koncepčního přístupu

Závěry z workshopu - setkání aktérů 18/06/2019

pro Kancelář architektury města Karlovy Vary
zpracoval MCA atelier s.r.o.
2019

KAM
KV°

MCA
ATELIER S. R. O.

Workshop proběhl 18. června 2019 v Kanceláři architektury města Karlovy Vary. Výsledky workshopu slouží jako jeden z klíčových výstupů analytické fáze zpracování dokumentu Strategie koncepčního přístupu k veřejným prostranstvím Karlových Varů (MCA atelier, s.r.o.).

Účastníci workshopu:

skupina A
Moderátor: *Ing. arch. Kateřina Frejlachová (MCA)*
Zapisovatel: *Dipl.-Ing. Veronika Duspiva Erlebachová (KAM KV)*
Mgr. Romana Riegerová (NPÚ)
Mgr. Vítězslav Adamec (NPÚ)
Ing. arch. Ilja Richtr (MMKV – Odbor rozvoje a investic)
Ing. Miroslav Kučera (SLP)
Ing. Eva Pavlasová (MMKV – Odbor technický)
Mgr. Lenka Kůsová (MMKV – Odbor dopravy)
Ing. Stanislav Průša (MMKV – Odbor životního prostředí)
Ing. Evžen Krejčí (LL KV)
Ing. František Mikeš (SLL v K. Varech)
Tereza Dvořáková (Vzbuďme Vary)
Tereza Hadravová (Vzbuďme Vary)

skupina B
Moderátor: *Doc. Ing. arch. Pavla Melková, PhD. (MCA)*
Zapisovatel: *Ing. arch. Karel Adamec (KAM KV)*
Ing. Otmar Homolka (Žijeme Tuhnice)
Ing. Michal Odvody (ArchaVary)
Ing. arch. Alexander Mikoláš (ArchaVary + Kolonáda – hnutí patriotů)
Ing. Tomáš Sýkora (Koordinátor plánu strategického rozvoje KV)
Mgr. Jakub Mráz (DPKV)
Mgr. Karel Hamberger (NPÚ Loket)
Ing. Vladimír Krůta (MMKV – Odbor životního prostředí)
Ing. Kamil Kastner (MMKV – Odbor financí a ekonomiky)
MgA. Jiří Hanek (Kreativní region)

1. Obecné procesní a strukturální problémy veř. prostranství KV

Chybí sdílená vize
Městu chybí dlouhodobá vize rozvoje, nejsou jasné priority. Samospráva se soustředí na horizont jednoho volebního období. Neřeší se celek, neexistuje koncepční koordinovaný přístup – vítězí tak spíše partikulární zájmy a nahodilé zásahy. Stejně tak nejsou jasně stanoveny limity a neexistují transparentní pravidla užívání veřejných pravidel, resp. jejich vymáhání. Současně chybí srozumitelná interpretace strategických dokumentů, které jsou vnímány jako složité, obtížně komunikovatelné laické veřejnosti (a proto neudržitelné).

Množství dokumentů tzv. „do šuplíku“
Souvisejícím problémem je nízká míra životaschopnosti a vzájemné provázanosti již vytvořených dokumentů – koncepčních materiálů i investičních záměrů. Neexistuje, nebo není obecně znám a zpřístupněn, ucelený přehled plánovaných investičních akcí, připravovaných projektů a záměrů, hotových studií a koncepcí. Stejně tak je nízké procento projektů a koncepcí realizováno nebo uvedeno do praxe.

Město je slabým partnerem soukromého sektoru
Město je málo iniciativní. Nevystupuje jako sebevědomý partner, nevyužívá potenciální spolupráce a nesnaží se o konstruktivní dialog se soukromým sektorem - developery, investory a dalšími důležitými hráči (např. MFF). Tato situace se projevuje pocitem „privatizace veřejného prostoru“, na kterém se pravděpodobně podílí i absence vize a slabá personální struktura (chybí výkonní manažeři apod.). Karlovarský kraj je považován za „slabý“ kraj. Karlovy Vary jsou nejmenším krajským městem - obtížně se prosazují záměry na nejvyšší politické úrovni. Město obecně málo komunikuje s nejširší veřejností, se svými obyvateli, což má za následek všeobecnou nedůvěru a nízký zájem obyvatel o veřejný prostor

Centrum vs. okraje
Je patrná polarita města vnímaného z pozice místních rozpolceně jako centrum (lázeňské a správní) a okraje (jinak řečeno obytné čtvrti a přilehlé venkovské části). Toto rozdělení se neprojevuje jen v rozdílném způsobu užívání jednotlivých částí, ale také v kvalitě veřejných prostranství. Zaznívalo mj., že mimo centrum, kde žije nejvíce stálých obyvatel, jsou veřejná prostranství zanedbaná a podfinancovaná. Naopak lázeňská zóna s vyšším architektonickým standardem veřejných prostranství je pro obyvatele KV nedostupná, neatraktivní, a proto náchylná k tomu stát se turistickým skanzenem.

2. Shrnutí obecných hodnot, problémů a potenciálů veřejných prostranství KV

Hlavní obecné hodnoty
- kvalitní a rozsáhlé přírodní zázemí - v lázeňském centru reprezentované terapeutickou krajinou, lázeňskými lesy se sítí vycházkových tras s vyhlídkami, dále lázeňskými parky a prameny; mimo centrum volnočasovými areály např. Rolava nebo Meandr Ohře s potenciálem rozvoje rekreačního zázemí břehů řeky propojeného s lesoparky a volnou krajinou
- lázeňství – kulturní identita města, významná veřejná prostranství nadregionálního významu
- příjemné obytné čtvrti (sídliště a vilová čtvrť Drahovice, sídliště Tuhnice v blízkosti centra)
- několik zdařilých rekonstrukcí veřejných prostranství z poslední doby jako pozitivní příklad (Stará louka, okolí kostela sv. Urbana v Rybářích)

Hlavní obecné problémy
- celková zanedbanost veřejných prostranství (vizuální smog, reklama, robustní restaurační předzahrádky, nepořádek, nejednotný design a přemíra nekvalitního mobiliáře, problémy spojené s dopravou v klidu atd.) – absence koncepce a pravidel a jejich vymáhání
- nevyhovující podmínky pro cyklistickou a pěší dopravu, neprostupnost – prostorové i psychologické bariéry (pocitově velké vzdálenosti mezi jednotlivými částmi města a body zájmu, dopravní bariéry), což má dopad na preferenci individuální automobilové dopravy a související problémy s dopravní zátěží, lokální problémy s parkováním atd.
- krajina kolem řeky narušena infrastrukturními stavbami, rozsáhlými transformačními plochami a neprostupnými areály
- nedostatek příležitostí pro rozvoj veřejného a komunitního života - chybí např. centrální karlovarské náměstí jako přirozené občanské centrum, nedostatek civilních prostor v lázeňském centru a přirozených míst pro setkávání v obytných částech

Hlavní obecné potenciály

- nevyužitá prostranství, nevyužité nebo zanedbané areály, prázdné domy – potenciál (lokálních) center veřejného a komunitního života (např. bývalý pivovar, Knollova vzorkovna, nám. Dr. Horákové, budova hotelu Thermal, bývalá vodárna, Císařské lázně a další)
- krajina – potenciál zelených propojení napříč městem
- řeka – břehy Ohře jako páteř města

3. Konkrétní hodnoty, problémy a potenciály

Do hodnocených míst účastníci kromě veřejných prostranství zařazovali také instituce nebo veřejné budovy a areály, z čehož vyplývá, že se velkou měrou podílejí nebo mohou podílet na kvalitě veřejného života města (Thermal, tržnice, městské divadlo atd.).

Historické lázeňské centrum

Historické centrum je monofunkční, nabídka vyžití se orientuje na lázeňské hosty a turisty. Nebydlí se zde a chybí každodenní provozy, které by v lázeňské zóně udrželi běžný život. Potenciálem je vytváření „nik" - míst, která jsou svým charakterem a programem blízká běžným obyvatelům KV, kteří dnes centrum navštěvují jen výjimečně (procházka s návštěvou, divadlo, výstava apod.).

V historickém lázeňském centru je problémem ztráta kontroly města nad podobou veřejných prostranství – nevyhovující forma restauračních předzahrádek, vizuální smog (zahlcení reklamou, křiklavá označení provozoven atp.).

Prostorové limity údolí nahrávají problémům s dopravou a parkováním, konfliktům s pěšími. Lázeňské provozy jsou obtížně dostupné pro zaměstnance, kteří dojíždí z okrajových částí varů, velká část volí jako dopravní prostředek osobní automobil. Další zátěž představuje zásobování ubytovacích a restauračních zařízení. Provoz je v zóně je poměrně vysoký, povolení k vjezdu není složité získat.

Hodnotou je kromě zachovalé struktury veřejných prostranství, lázeňské architektury (kolonády) a infrastruktury (prameny, lanovky) i kvalitního stavebního detailu, také přítomnost kulturních institucí a úzké propojení centra s přírodou – udržované lázeňské parky a napojení na lázeňské lesy (vyhlídky, vycházkové trasy). Propojení dolní úrovně s lesy jsou ale málo čitelná nebo obtížně přístupná. Některé stezky a schodiště ve svazích jsou v dezolátnímu stavu nebo součástí soukromých pozemků.

Potenciálem lázní je zejména odblokování dožívajících, nevyužívaných nebo podhodnocených objektů: letní kino, Císařské lázně (Lázně I.), Vřídelní kolonáda, Hotelu Thermal, Alžbětiny lázně (Lázně V.), které se nacházejí v klíčových uzlových bodech a mají potenciál svým obsahem zastřešit přilehlá prostranství. S citlivou rekonstrukcí souvisí také (neméně důležité) nalezení optimálního programu a řešení navazujících veřejných prostor.

Občanské obchodně-správní centrum

Příležitostí tzv. občanského centra je řešit dnes zanedbané prostory „na rozhraní", jejichž oživení a kultivace mohou iniciovat propojení centra s navazujícími částmi města – např. nám. Dr. Horákové, Thermal, oblast okolo tržnice apod.

Chybí hlavní náměstí jako shromažďovací prostor a místo pro sezónní trhy, kulturní akce atd. Okolí tržnice je vnímáno jako centrum, ale dnes má nedůstojný provizorní charakter, kde převládají utilitární a dopravní plochy. Monofunkční využití veřejného prostoru pro terminál MHD neodpovídá významu místa. Území zahrnuje současné parkovací plochy, proluku za Národním domem, přestupní uzel veřejné dopravy a areál býv. stáčírny minerálních vod Mattoni. Potenciál kultivace spočívá v novém využití významných staveb včetně citlivé dostavby a vytvoření veřejného prostranství, které by naplňovalo roli „náměstí". Oblast má navíc potenciál propojit celé centrum s nábřežím Ohře, bývalou náplavkou.

Velké téma je absence nábřeží a kontaktu s řekou - centrum se sice rozkládá podél Ohře, je od ní ale odříznuté dopravní tepnou, rozsáhlým transformačním územím a opouštěnými areály. Přírodní břeh slouží jen jako cyklostezka (výjimkou je loděnice s hospodou jako vodácké zázemí a místní kulturní spot). Souvisejícím problémem je na opačném břehu odtržení Rybářů od řeky oblastí rozmělněnou dopravním koridorem a solitérními stavbami (nákupních center apod.) a přerušení přirozené návaznosti Sokolovské ul. na Chebský most, potažmo na centrum KV, třídu TGM.

Další problematickou oblastí je vstup do města – pěší cesta od vlakového Horního nádraží. Cesta svahem je bariérová, návštěvník se obtížně orientuje, kudy se pěšky vydat do centra – chybí navigace a ve večerních hodinách je stezka neupravenou zelení potenciálně nebezpečná. V oblasti Chebského mostu je pak přirozená pěší trasa přerušena dopravní bariérou a chodec je dokázán na podchody.

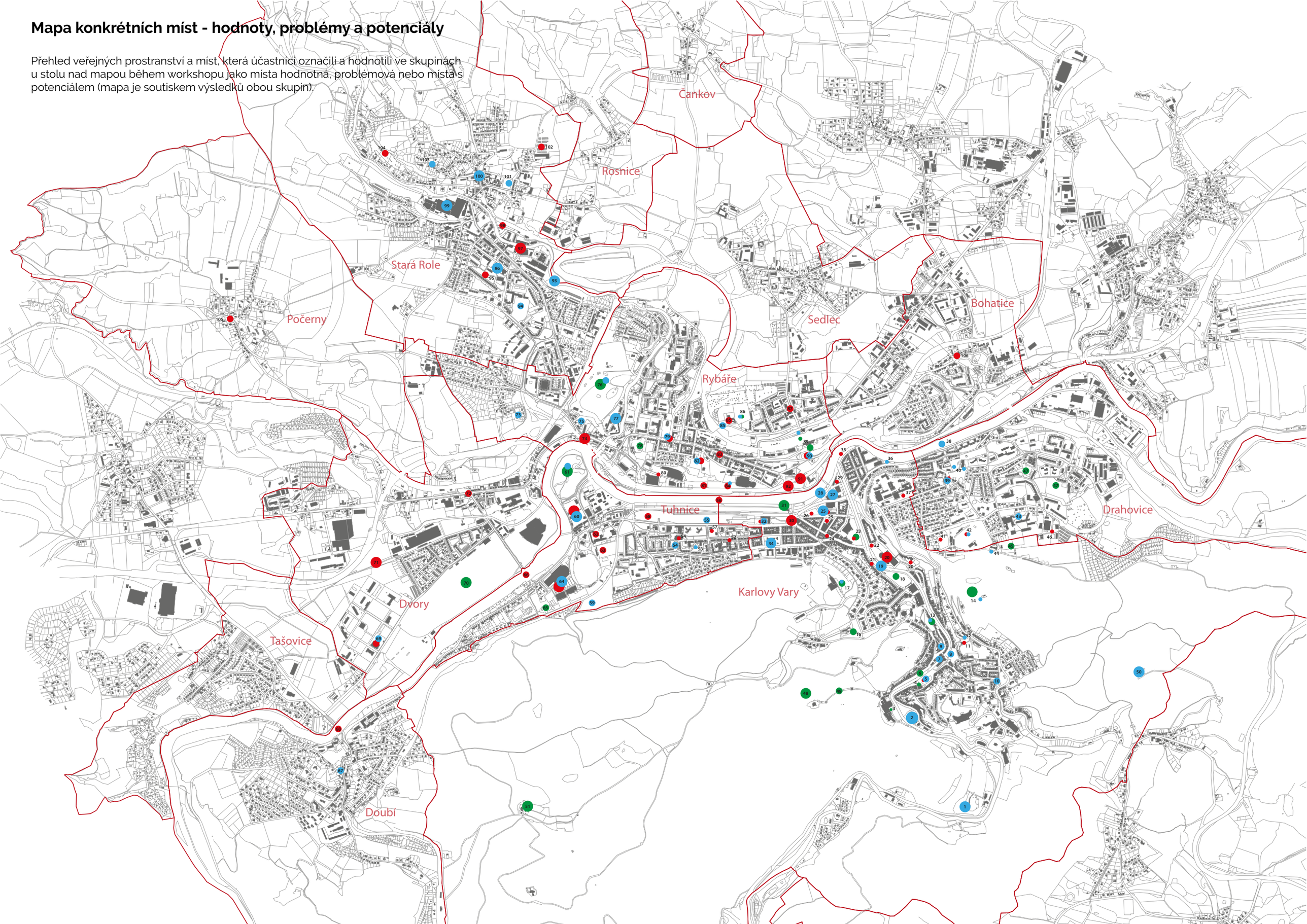
Okrajové (obytné) části

Problémem je kromě celkové zanedbanosti a podfinancování veřejných prostranství také absence lokálních center, která jsou přirozeným dějištěm místního veřejného/komunitního života. Příležitostí je proto podpora míst, která mají potenciál stát se lokálními ohnisky.

Okrajové části jsou v těsném kontaktu s krajinou, často je ale přírodní zázemí fyzicky nepřístupné a neprostupné. Příležitostí pro okraje je proto zlepšení prostupnosti krajiny a její zapojení do organismu města a lepší provázanost rekreačních oblastí, což by pomohlo i dostupnosti centra a celkové prostupnosti města. Tématem periferie jsou i panelová modernistická sídliště. Hodnotou je mj. kvalitní vzrostlá zeleň a občanská vybavenost; problémem je absence míst setkávání a doprava v klidu.

Mapa konkrétních míst - hodnoty, problémy a potenciály

Přehled veřejných prostranství a míst, která účastnici označili a hodnotili ve skupinách u stolu nad mapou během workshopu jako místa hodnotná, problémová nebo místa s potenciálem (mapa je soutiskem výsledků obou skupin).



ČÍSLO bodu v mapě	POTENCIÁL / HODNOTA / PROBLÉM	místo	komentář
1	POTENCIÁL	Letní kino	problém dopravní dostupnosti -› posílení linek MHD, pokud: Pot. lepší využití prostoru / nový plnohodnotný program; zanedbaný neudržovaný areál; hledání nového využití / funkcí; nezájem veřejnosti o filmové projekce
2	POTENCIÁL	Císařské lázně (Lázně I)	budova i okolí – unikátní architektura; možnost přístupu k řece Teplé, při vhodné funkční náplni budovy potenciální atrakce pro město; zanedbaný a podfinancovaný areál; projekt Rašelinového pavilónu: neřeší se s Císařskými lázněmi
3	HODNOTA	Předprostor hotelu Pupp	parking; zelený veř. prostor; ochoval si stejnou podobu od počátku vzniku
4	HODNOTA	Karlovarské městské divadlo	řada kulturních institucí v LZ: Karlovarské městské divadlo, Divadlo Husovka, Galerie umění, Karlovarské muzeum atd.
5	POTENCIÁL / PROBLÉM	Divadelní náměstí	centrum lázeňské zóny; využité především jako parkoviště
6	HODNOTA	Stará Louka	zdařilá rekonstrukce veřejného prostoru
7	**POTENCIÁL / PROBLÉM**	**Vřídelní kolonáda**	**ve špatném stavu, potenciál oživení; přemostění řeky funguje pouze během MFF, jinak je to mrtvý prostor**
8	POTENCIÁL	kamenolom u kostela sv. Máří Magdalény	potenciál pro vytvoření veřejného prostranství
9	POTENCIÁL	Tržiště	Tržní krámky – vizuálně neutěšené, vizuální smog; potřebují rekonstrukci
10	POTENCIÁL	Petřín, Libušina ul. a okolí	vytvořit útěšnější místa pro bydlení, zkvalitnit zanedbaná náměstí, neupravené točny autobusů atd.
11	PROBLÉM		
12	POTENCIÁL	koryto lanové dráhy na Tři kříže	Lanovka na vyhlídku Tři kříže – nedokončená; potenciál turistické atrakce; dobrá dostupnost z lázeňského centra
13	HODNOTA / POTENCIÁL	Mlýnská kolonáda	významný veřejný prostor města; otevřít její terasu veřejnosti
14	**HODNOTA / POTENCIÁL**	**Vyhlídka Tři kříže**	**vyhlídka na celé město a krajinu, potřeba zvelebit / zkultivovat, možná najít další funkce pro zatraktivnění**
16	HODNOTA	Malé Versailles	výletní restaurace, rybník, Křížíkova ul.
17	HODNOTA / POTENCIÁL	Sokolský vrch	hodnota, ale nevyhraněný charakter parku
18	HODNOTA	Dvořákovy sady	lázeňské parky - ideální místa k relaxaci x vytýkáno málo hracích prvků pro děti, ale ne z oceli a plastu, ale z přírodních materiálů (např. navršená kopa kamene)
19	**POTENCIÁL**	**Thermal - předprostor**	**jednoduchými prostředky revitalizovatelná plocha určená k odpočinku (´náplavka´)**
20	**POTENCIÁL / PROBLÉM**	**Thermal - celý areál vč. bazénu**	**sám o sobě kvalitní prostor, pouze zanedbaný; technicky špatný stav; mnoho zapomenutých uměleckých děl; zavřený nefunkční bazén, který by mohl být atrakcí města; areál tvoří vstup do lázeňské zóny; potenciální společenské centrum na rozhraní "dvou center" města (občanskoprávní a lázeňské) - potenciál vrácení života občanů města do lázeňské zóny – dát jim motivaci pro návštěvu**
21	PROBLÉM	Zahradní ul.	zatížení dopravou
22	PROBLÉM	prostor mezi nábř. J. Palacha a Thermalem	"trychtýř" problematický prostor z hlediska prostupnosti, vazeb; bariéra předzahrádek
23	HODNOTA / PROBLÉM	Smetanovy sady	upravený prostor v centru města (´hrana´ lázeňské a obchodněsprávní části) x ale suplují náměstí pro veřejné akce typu vánoční trhy atd., nedostačující pro větší akce
24	PROBLÉM	pěší zóna TGM, Dr. Bechera	přetíženost mobiliářem (reklama, předzahrádky)
25	**POTENCIÁL / PROBLÉM**	**Městská tržnice a okolí**	**prostor před Městskou tržnicí: nereprezentativní prostor uprostřed památkové rezervace, nedostavěný prostor za Národním domem (nyní parkoviště), pobytové využití nefunguje; otevřené otázky ohledně budoucí funkce - ponechání prostoru jako hlavního dopravního uzlu pro MHD nebo jeho přesunutí do budoucího integrovaného dopravního terminálu (IDT) v jiné městské lokalitě; Předprostor tržnice a celá lokalita soutoku řek – potenciál karlovarského náměstí, potenciál využití tržnice nejen jako samoobsluhy Albert; nyní centrální dopravní uzel MHD; lokalita je veřejností vnímaná jako centrum města**
26	PROBLÉM	Městská tržnice a okolí	plonkový prostor ve vazbě na řeku využitý jako parkoviště
27	**POTENCIÁL**	**Solivárna + stáčírna minerálních vod Mattoni**	**objekty stáčírny a solivárny nyní prázdné a nevyužité; neadekvátní plánovaná zástavba ´mrakodrapem´ (arch. studie A69)**
28	**POTENCIÁL**	**Náplavka - oblast býv. městské plovárny**	**zdegradovaná náplavka, bez odpovídající funkce, nepropustnost městské krajiny/bez návaznosti na blízké centrum; historická náplavka s parníky, lodičkami, místem k relaxaci atd. – jednoduchými prostředky revitalizovatelná plocha určená k odpočinku**
29	PROBLÉM	areál SLP, p.o.	neprostupný areál u řeky
30	**PROBLÉM**	**Předpolí Chebského mostu**	**neprostupný dopravní uzel, zbytková zeleň, podchody - bariéra u vstupu do centra**
31	**HODNOTA**	**Hospůdka Ohře / Loděnice**	**oblíbená; příjemná; místo konání řady sopečenských akcí (koncerty, apod.)**
32	POTENCIÁL / PROBLÉM	Dolní nádraží	dopravně využité velmi málo; neoblíbené a nevyužívané lidmi vyjma samotné dopravní funkce
34	**POTENCIÁL**	**nám Dr. Horákové**	**opotřebovanost, nepoužitelnost, nevhodná zástavba pavilonky, chybí charakter náměstí (´nám. na rozhraní´ mezi obytnými Tuhnicemi a správní částí města), potenciál vytvořit shromažďovací a obchodní prostor (KV nemají) důstojný své poloze před MMKV**
35	PROBLÉM	nábřeží u Ostrovského mostu	neprostupný břeh
36	POTENCIÁL	břeh Ohře u Vítězné ul. v Dolních Drahovicích	potenciál lávky pro pěší + záchytné parkoviště
37	PROBLÉM	krajská nemocnice	plonkové plochy vedle nemocnice → vytvoření nových veř. Prostranství; efektivnější využití areálu
38	POTENCIÁL	Drahovický most	nevyužitý / nepropojený s průtahem; v současnosti pouze most pro pěší; jedna z mála spojek Bohatic se zbytkem města; možnost dopravně napojit most na průtah
39	POTENCIÁL / PROBLÉM	nám. Emy Destinové	potenciál náměstí
40	POTENCIÁL	ubytovna Drahomíra	ubytovna Drahomíra - lokální architektonická/prostorová dominanta; problémy spojené se skupinou ´sociálně slabších´ obyvatel, plánovaná rekonstrukce a přeměna na byty pro mladé rodiny s dětmi
41	PROBLÉM	zpevněná plocha před hotelem Marttel	plánované záchytné parkoviště
42	POTENCIÁL / PROBLÉM	sportovní areál Slavia	nedostatečné využití
43	POTENCIÁL	SPŠaG	nevyužitý prostor před školou
44	POTENCIÁL	obřadní síň u Drahovického hřbitova	nevyužitá → nalézt vhodné využití
45	HODNOTA	Hřbitov Drahovice	unikát, udržovaný, krásné prostředí mezi vzrostlými stromy
46	PROBLÉM	Areál Správy lázeňských parků	uzavřený nekultivovaný areál; neprostupnost
47	HODNOTA	Sídliště v Hornich Drahovicích	unikátní svým umístěním ve svahu. Vzrostlé stromy, udržované předzahrádky, komunitní zahrádky
48	HODNOTA	rozhledna Diana	
49	HODNOTA	lanovka na rozhlednu Diana	příklad využívané autentické lázeňské infrastruktury, propojení dolní úrovně lázní s horním lesním patrem, zážitek i MHD v jednom
50	POTENCIÁL	Goethova vyhlídka	čerstvě zrekonstruovaná rozhledna přístupná lesními stezkami, možnost přidání další náplně (restaurace, občerstvení, lanové centrum, atd.) Dobrá pěší dostupnost ze zastávky MHD
51	HODNOTA	areál sv. Linhart	unikátní stavby v prostředí lázeňských lesů; genius loci; lanové centrum
52	PROBLÉM	sídliště Tuhnice	blízkost centra)potenicál) x problémy s parkováním
53	POTENCIÁL	sídliště Tuhnice	potenciál lepšího využití vnitrobloku
54	POTENCIÁL / PROBLÉM	nákup. centrum Meteor	neutěšené prostranství před objektem – potenciál náměstí jako centra Tuhnic, nyní zanedbaný prostor
55	POTENCIÁL	brownfield u řeky	najít funkční využití; upravit nábřeží pro využívání občany města
56	PROBLÉM	chybějící lávka	chybí lávka přes řeku pro pěší mezi Tašovicemi a centrem
57	PROBLÉM	Ubytovna Charkovská	ohnisko kriminality v oblasti; koncentrace obyvatel z ekonomicky slabých a vyloučených vrstev
58	PROBLÉM	Západní část rozvojové lokality Tuhnice	prázdný mrtvý prostor
59	POTENCIÁL	Tuhnická louka	potenciál pro rekreační zázemí Tuhnic; potřeba opravit
60	**POTENCIÁL / PROBLÉM**	**Areál staré vodárny**	**brownfield; neudržovaný zchátralý průmyslový areál; potenciál nového funkčního využití (plánované komerční záměry vs. kulturně společenské centrum prosazované místní iniciativou Kreativní region)**
61	**HODNOTA / POTENCIÁL**	**Meandr Ohře**	**volnočasový areál; rozšířit nabídku atrakcí a zázemí**
62	PROBLÉM	Areál Kattenbeck	neupravený nekultivovaný prostor; historická sýpka jako pozůstatek původních staveb; nekoncepčně řešený areál; potřebuje kultivaci
63	PROBLÉM	Fotbalový stadion Tuhnice	nyní zavalen navážkou zeminy ze stavby; potenciál pro sportovní areál; soukromý majetek
64	**POTENCIÁL / PROBLÉM**	**KV aréna**	**kontroverzní realizovaný projekt → lepší celkové využití arény**
65	HODNOTA	Centrum zdraví a bezpečí	oblíbený zábavně naučný areál
66	PROBLÉM	Dvorský most	špatný technický stav; vizuálně špatný
67	POTENCIÁL	centrum Doubí	neutěšený stav; více dopravní tepna než městský (venkovský) prostor
68	PROBLÉM	Doubský most	delší dobu mimo provoz, starý stržen a staví se nový
69	PROBLÉM	areál krajského úřadu, krajská knihovna a další instituce	odtržení důležitých institucí od města, v nedostupné lokalitě vzdálené od centra
70	HODNOTA	Golfový a dostihový areál	unikát vybudovaný za soukromé peníze
71	**PROBLÉM**	**Dvory**	**chybí pěší propojení dvou částí čtvrtí a obchodní zóny (Tesco)**
72	PROBLÉM	křižovatka Chebská – Kap. Jaroše	nekultivovaná, dopravně vytížená, hlučná
73	POTENCIÁL	Zlatý kopeček	Rezidenční lokalita „Zlatý kopeček“
74	**PROBLÉM**	**Sokolovská ul. u řeky (U Konička, Kaufland)**	**významný dopravní uzel; špatné dopravní řešení; existují projekty na malý terminál, Parking Kaufland – všestranně nepříjemné místo**
75	POTENCIÁL	Sokolovská ul. u řeky (zástavba)	Potenciál zlepšení lokality provázáním s areálem Rolava
76	**HODNOTA / POTENCIÁL**	**Volnočasový areál Rolava**	**přírodní koupaliště pro místní; volnočasové aktivity (sport – tenis, volejbal, inline, plavání, koncerty, projekce filmů, …); během MFF je zde stanové městečko pro návštěvníky**
77	**POTENCIÁL**	**bývalá Knollova vzorkovna a Knollova vila**	**blízkost areálu Rolava, Domu dětí a mládeže a SUPŠ keramické; potenciál tvorby kulturního prostoru pro lokalitu; výstavní prostory pro porcelán**
78	HODNOTA	kostel sv. Urbana v Rybářích	příjemný prostor kolem gotického kostelíku (po revitalizaci)
79	POTENCIÁL / PROBLÉM	Náměstí 17. listopadu	nedotvořené, neuzavřené; lokální centrum
80	PROBLÉM	Bývalá hokejová hala (Plechárna)	zchátralá; neudržovaná; vizuálně špatná; využívaná jako prostor pro občasné trhy; díky průtahu špatně přístupná z města na pravém břehu Ohře
81	PROBLÉM	Rybáře - břeh Ohře	lineární problém celé lokality podél průtahu
82	POTENCIÁL / PROBLÉM	Bývalý pivovar	chátrá; nepřístupná lokalita; vyloučená mrtvá lokalita; možná budoucí rezidenční čtvrť
83	PROBLÉM	Sokolovská ul.	dopravně velmi vytížená ulice; neláká k pobytu i navzdory edávné rekonstrukci; vylepšit parter – obchodní potenciál; centrum Rybář; spádová oblast pro lokalitu Růžového vrchu (č.18) a sídliště Čankovská; zbytečné 5m široké chodníky na úkor často ucpané dopravy – i kvůli mnohdy na chvíli zaparkovaným vozům -› chybí park. stání pro zásobování
84	POTENCIÁL / PROBLÉM	Parkoviště u bývalé Hypernovy	mrtvý prostor; dobrá pěší dostupnost do centra
85	POTENCIÁL / PROBLÉM	hřbitov Rybáře	Obřadní síň v Rybářích – technicky i vizuálně špatný stav; zanedbaná; podfinancovaná údržba; Předprostor obřadní síně – první kontakt s areálem hřbitova; zanedbané; příležitostná skládka;
86	HODNOTA / POTENCIÁL	Park u hřbitova v Rybářích	výhledy do krajiny Krušných hor; zapomenuté místo nepropojené s městem; potenciál propojením s areálem hřbitova a s obřady
87	PROBLÉM	Sedlecká ul.	neutěšený prostor; rozdělená lokalita rušnou komunikací s nadchody; vizuálně i funkčně špatný stav
88	POTENCIÁL		zanedbané předpolí směrem u Růžového vrchu
89	HODNOTA	Horní nádraží	Lávka přes Horní nádraží – zdařilá konstrukce spojky na Růžový vrch; krásné výhledy na centrum města; rekonstrukce přeprostoru
90	POTENCIÁL / PROBLÉM	napojení na Horní nádraží	infrastrukturní napojení na horní nádraží: slabina ohledně odstavných ploch, nedostatečné napojení na MHD, chybějící kvalitní a bezpečné propojení pro pěší; potenciál parku; posílit roli vstupu do města; aktuálně nedůstojný vstup do města
91	**PROBLÉM**	**Rybáře - nábřeží pod nádražím**	**celková oblast zdejšího obchvatu + jeho napojení: chybějící propojení mezi centrem a Rybáři**
92	**PROBLÉM**	**Rybáře - nábřeží pod nádražím**	**Podchody – nepropustnost; ostuda města; zanedbané; vstup do města**
93	**POTENCIÁL**	**břehy Rolavy**	**potřeba kultivace; vyklestit nálety, drobné úpravy; mobiliář**
94	POTENCIÁL	Prostor u školy Truhlářská	potenciál komunitní školní zahrady
95	PROBLÉM	Stará Role: Lidový dům	prostor pod panelák zastíněný, nevlídný, zanedbaný
96	**POTENCIÁL**	**Stará Role: Lidový dům**	**část areálu nefunkční; zchátralá; potenciál lokálního centra**
97	**PROBLÉM**	**Stará Role: okolí Rolavy**	**neprstupnost, nepřístupnost Rolavy**
98	PROBLÉM	Stará Role: Garáže a území kolem vlakové stanice	skládka; POTŘEBA KULTIVACE
99	**POTENCIÁL**	**Bývalá porcelánka**	**brownfield; možnost nového využití; hrozba nové zátěže pro lokalitu**
100	**POTENCIÁL**	**Stará Role**	**prostor před kostelem**
101	POTENCIÁL	hřiště a plácek ve Staré Roli	prázdné, nevyužité; potřeba kultivace
102	PROBLÉM	Garáže Jabloňová	neřešené skládky; vyloučená komunita (narkomani, bezdomovci)
103	POTENCIÁL	Stará Role okolí ul. V polích, Jedlová	potenciál místa setkávání aktivních obyvatel
104	PROBLÉM	Stará Role poblíž ul. Rolavská	neprostupnost zahrádek a krajiny
105	PROBLÉM	náves Počerny	zanedbaná náves, centrální prosotr
106	PROBLÉM	Centrum Bohatic	nefunkční; nahodilé řešení; posílit charakter lokálního centra