**"רוח המקום".** ככל שנחפוץ שמקום זה יחרוג משגרת הווייתן של שכונות השינה שסביבו, עליו לבוא לעולם מצויד בקונספציה אודות עתידו. רובע עם קונספציה. הרובע יזוהה עם יתרונותיה של סביבה עירונית בה מגוון רב של פעילויות מתקיים זה לצד זה במידת האינטנסיביות המירבית המאפשרת קיום משותף עם מינימום חיכוכים שליליים. שימושים אלה מותר שייבנו זה לצד זה או זה מעל או מתחת זה, בתצורת קבע או כאירוע חד-פעמי או תקופתי. הקונצפציה גורסת כי בכוחו של תכנון בעל גמישות מובנית להבטיח כי יישמרו כללים של "נימוס ציבורי", אותם כללי התנהגות, תחזוקה וממשק הנדרשים כל כך כאשר הסביבה הופכת ליותר ויותר צפופה. רוח המקום תתעצב מן הקרבה והפתיחות הרבה לים ואופן הממשק הייחודי עימו, לאורך של כ-2 ק"מ. בקיומם של אירועים קצובי זמן לצד מבני קבע יש כדי לתרום ל"חיוניות עירונית", המאפשרת בינוי מתוכנן, לצד פעילויות תקופתיות-מתחדשות המשנות פניהן מעת לעת, ותוך כך משנות את המרחב, מעצבות אותו מחדש, ומותירות אפשרות לאמירה אדריכלית/חברתית/תרבותית גם בידי הקהילה המקומית. הפעילויות הארעיות תורמות ליכולות העירוניות ליצור תרבות נגישה לכל האוכלוסייה באווירה פורמאלית ובלתי רשמית. אלה נכסים יחודיים המשמשים כמנוע תרבותי ותיירותי. אנו מציעים להטמיע בפרוגראמה לתכנון שדה דב מגמות חשובות בתחום התכנון עירוני מקיים (החברתי, הסביבתי, והכלכלי)- על מנת לרתום את שלושת האתגרים שזיהינו (צפיפות, וודאות מול גמישות, פיתוח מתמשך) לחיזוק הפוטנציאל שהמקום יציע הן לתושביו והן למערכת העירונית וזאת באמצעות: עירונית אינטנסיבית המתרחשת ומתעצבת בהשפעת קרבתה לים ומתעצמת לאורך זמן. מקום אשר כל קרקעותיו מנוצלות ושותפות בכל רגע נתון ליצירת ערך אתר המשלב באופן תמידי ומתחדש בין מגוון שימושים. כל אלה בדגש על תכנון מקיים.