

Teritorijų naudojimas sprendiniuose konkretizuotas tiek, kiek tai yra būtina šio lygmens teritorijų planavimo (toliau – TP) dokumente 1:50000 mastelio tikslumu. Identifikuotos apibendrintos urbanizuojamos ir neurbanizuojamos teritorijos ne mažesnės kaip 10 ha dydžio.

Į perspektyvią rajono gyvenamųjų vietovių sistemą pretenduoja atskiros gyvenvietės, turinčios elementarų institucinio aprūpinimo lygį ir išlaikančios stabilų ar augantį gyventojų skaičių, turinčios ekonominio potencialo teritorines prielaidas, bei nekonfliktuojančios su teritorijos gamtiniu karkasu.

2.1. PAGRINDINIAI TEKSTINIAI REGLAMENTAI

- I. BP keitimo brėžiniai parengti ir vertinami mastelyje M 1:50 000 (į tikslesnį mastelį netransformuojami (t.y. sprendinių, pateiktų mastelyje M 1:50 000 negalima tiesmukiškai perkelti į tikslesnį, pavyzdžiui į M 1:500). BP brėžiniuose pavaizduotos apibendrintos didesnės nei 10 ha teritorijos, nesusietos su konkrečiomis sklypų ribomis. Nurodytos esamos užstatytos teritorijos, preliminaros miestų, miestelių ir kaimų plėtros teritorijos (plėtros prioritetai – I etapas ir II etapas), taip pat rekreacijos plėtros teritorijos, susisiekimo, inžinerinės bei kitos infrastruktūros trasos bei objektų vietos turi būti tikslinamos kito lygmens ar rūšies TP dokumentuose pagal specifinius teritorijų požymius. Mažesnės teritorijos ir esamų teritorijų konversija ar modernizavimas esamose užstatytose teritorijose dėl smulkaus – M 1:50 000 mastelio brėžiniuose nepažymėtos ir neišskirtos kita spalva, net jeigu jose ir yra teisiškai įregistruoti kitos paskirties sklypai, kuriuose veikla galima pagal tų sklypų įteisintą paskirtį.
- II. Kadangi, teritorijų naudojimas sprendiniuose konkretizuotas tiek, kiek tai yra įmanoma M 1:50 000, tikslūs užstatymo parametrai ir jų reglamentavimas yra nustatomas kito lygmens teritorijų planavimo dokumentais. Rajono BP nurodomos apibendrintos užstatymo aukštingumo nuostatos:
 - urbanizuotos daugiafunkcinės teritorijos ir kitos užstatytos teritorijos (esamos užstatytos teritorijos), kuriose nenumatomas plėtros potencialas – aukštingumas iki 3 aukštų, neskaitant technologinių įrenginių;
 - numatomos urbanizuoti daugiafunkcinės teritorijos (urbanistiniai centrai) ir kitos institucinius požymius turinčios gyvenvietės arba užstatytos teritorijos - aukštingumas iki 4 aukštų, neskaitant technologinių įrenginių arba pagal jų BP arba DP sprendinius;
 - Jonavos (pagrindinio urbanistinio centro) - aukštingumas iki 30 metrų, neskaitant technologinių įrenginių, prisilaikant miesto BP sprendinių arba atskirų miesto dalių DP sprendinių;
- III. BP užstatymo reglamentai nustatyti tik naujai statybai. Kol neįgyvendinami BP sprendiniai, visos neužstatytos teritorijos naudojamos pagal esamą paskirtį. BP taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus, gali būti nustatoma veikla pagal BP reglamentus arba paliekama veikla pagal nustatytąją žemės nuosavybės dokumentuose).
- IV. Neurbanizuojamose teritorijose prioritetas skiriamas bioprodukciniam ūkiui - žemės ūkio paskirties žemei ir miškų ūkio paskirties žemei. Kitos paskirties žemės atsiradimas neurbanizuojamose teritorijose galimas tais atvejais, kai planuojama veikla neprieštarauja BP Pagrindiniams tekstiniams reglamentams. Šių teritorijų užstatymo intensyvumas ir aukštingumas turi būti analogiškas urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų parametrams, neskaitant technologinių įrenginių.
- V. Užstatymo reglamentai konkretizuoja vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentuose (bendruosiuose planuose ar detaliuosiuose planuose).
- VI. BP sprendiniai nepanaikina galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinių. Rengiant naujus TPD, privaloma vadovautis bendrojo plano sprendiniais.

- VII. BP reglamentai galioja teritorijoms, kurioms nėra parengtų vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentų (bendrųjų planų ir/ar detaliųjų planų).
- VIII. Iki bendrojo plano keitimo patvirtinimo įsigaliojimo datos pradėti rengti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai ir žemės valdos projektai gali būti užbaigti rengti ir teikiami tvirtinti pagal iki tos datos išduotas planavimo sąlygas.
- IX. Numatomų urbanizuoti teritorijų II etapas skirtas vėlesniam laikotarpiui, kai bus įsisavintos prioritetinės plėtros teritorijos (I etapas). Esant būtinybei, atsiradus potencialioms vystymo galimybėms, II etapo plėtros teritorijos (ar jų dalis) gali būti įsisavinami ir anksčiau, jeigu šiose teritorijose bus nuosekliai, nenutrūkstamai (su visa infrastruktūra) įsisavinamos naujos statybos teritorijos.
- X. Kol neparengti miestų ar miestelių teritorijų ar jų dalių BP ir kaimų (kuriuose numatytos plėtros teritorijos) DP ar BP ar teritorijų plėtros urbanistiniai pasiūlymai*, gali būti rengiami detalieji planai pavieniams užstatytų teritorijų papildymams, išanalizavus aplinkines teritorijas ne mažesnes kaip vienas kvartalas**, ir nustatčius ar rengiamų DP sprendiniai neturės neigiamos įtakos kompleksinei būsimos urbanistinės struktūros plėtrai ir kokybei.
- XI. Sprendiniuose planuojama Jonavos karinio poligono ir karinio mokymo teritorijos plėtra krašto apsaugos tikslams užtikrinti – teritorijos plėtra užtikrins galimybę vykdyti karinį rengimą pagal nustatytus standartus ir išdėstyti reikiamą karinę įrangą ir infrastruktūrą, vykdyti kovinio šaudymo ir taktikos pratybas naudojant sunkiąją kovinę ginkluotę ir techniką. Bet kokia plėtotina su krašto apsauga susijusi veikla, planuojamoje karinio poligono ir karinio mokymo teritorijoje, neturi daryti neigiamo poveikio greta esančiai gyvenamajai aplinkai ir žmonių sveikatai. Šį reikalavimą sudėtinga užtikrinti dėl krašto apsaugos veiklos specifikos, todėl dėl saugos reikalavimų ir pratybų metu skleidžiamo triukšmo, naujų gyvenamųjų, visuomeninių pastatų ir ūkininkų ūkių sodybų statyba esamuose žemės sklypuose planuojamos karinio mokymo teritorijos ribose neplanuojama. Karinio mokymo teritorijoje išlaikoma susiklosčiusi funkcinė sandara ir esamos ūkinės veiklos. Esamų specializuotų ūkių ir kitų žemės ūkio teritorijų konversija į kitos žemės naudojimo paskirties užstatomas teritorijas neplanuojama. Galima esamų gyvenamųjų, specializuotų ūkių ir kitų žemės ūkio teritorijų konversija į miškų ūkio pagrindinę žemės naudojimo paskirtį.
- XII. Savivaldybės teritorijoje gali būti numatomi kiti socialinės, inžinerinės, susisiekimo infrastruktūros objektai, kokybiškai kuriantys nesuformuotą viešam interesui naudingą socialinės, inžinerinės, susisiekimo infrastruktūros tinklą (nors jie ir nėra pažymėti brėžiniuose), esant aiškiai deklaruotam viešam interesui ir įvertinus galimą poveikį gamtinės aplinkos kokybei, kraštovaizdžio struktūrai, ekologiškai pusiausvyrai, jeigu tai neprieštarauja galiojantiems teisės aktams bei pritarus savivaldybės tarybai. Tai gali būti atliekama neinicijuojant BP keitimo procedūros.
- XIII. Gyvenvietėse, kuriose nėra numatytų urbanizuoti teritorijų (dėl jų silpno potencialo - mažo gyventojų skaičiaus, neišvystytos socialinės-inžinerinės infrastruktūros ir menkų jos sukūrimo galimybių) nerekomenduojama statyti naujų gyvenamųjų namų. Šiose gyvenvietėse rajono savivaldybė nepriima atsakomybės užtikrinti socialinės ir inžinerinės infrastruktūros plėtros naujiems vartotojams poreikį. Neurbanizuojamose teritorijose nauja statyba galima įstatymais nustatyta tvarka:
- tik esamose namų valdose;
 - konversijos iš taršios veiklos srities (esamų gamybinių, sandėliavimo, žemės ūkio teritorijų ar pastatų) į netaršią atvejų, nesukeliant naujų neigiamų pasekmių gyvenimo ir aplinkos kokybei;
 - esamuose gatviniuose/linijiniuose kaimuose. Kaimo plėtra gali vykti laisvų vidinių erdvių ar išorinės tautos principais, išlaikant iš esmės analogišką konkrečiai vietai užstatymo morfologinį tipą, t.y. leidžiamas esamos gyvenamosios vietovės struktūros tankinimas (mažaaukščių gyvenamųjų namų įkūrimas tarp esamo užstatymo (ne toliau kaip 100 m iki esamo užstatymo) ir tęstinis urbanizavimas į išorę, išlaikant nepertraukiamo užstatymo