

فهرست مطالب

۹	دیباچه.....
۱۱	پیش‌گفتار.....
۱۳	مبحث اول: مفهوم کاربری و حریم شهر و روستا.....
۱۳	گفتار اول: مفهوم کاربری.....
۱۳	گفتار دوم: محدوده و حریم شهر و شهرک‌ها و روستاها.....
۱۴	بند اول: محدوده شهر و شهرک‌ها.....
۱۵	بند دوم: محدوده روستا.....
۱۶	مبحث دوم: کاربری اراضی و تغییر کاربری و اقسام آن‌ها.....
۱۷	گفتار اول: اقسام کاربری.....
۱۷	بند اول: کاربری زراعی.....
۱۷	الف: اراضی زراعی دیم.....
۱۷	ب: اراضی زراعی آبی.....
۱۷	بند دوم: کاربری باغی.....
۱۸	بند سوم: کاربری جنگلی.....
۱۸	بند چهارم: کاربری مرتع.....
۱۸	گفتار دوم: تغییر کاربری و صورت‌بندی‌های گوناگون آن.....
۲۲	بند اول: تغییر کاربری مجاز.....
۲۲	بند دوم: تغییر کاربری با مجوز.....
۲۳	بند سوم: تغییر کاربری غیرمجاز.....
۲۷	بخش اول: واخواهی قضایی.....
۲۷	فصل اول: چالش‌های جرم‌انگاری.....
۲۷	مبحث اول: چالش‌ها از حیث بزه‌دیدگان و مرتکبین جرم.....
۲۸	گفتار اول: از حیث بزه‌دیده جرم.....
۳۰	گفتار دوم: از نگاه مرتکبین جرم تغییر کاربری غیرقانونی.....
۳۴	مبحث دوم: چالش‌های کیفرگذاری.....
۳۴	گفتار اول: چالش عدم تناسب و همسویی سیاست‌های کلی کیفرگذاری قانون‌گذار.....
۳۵	گفتار دوم: چالش‌های سنجش عواید مالی مجرم نسبت به کیفر.....
	گفتار سوم: چالش عدم تناسب مجازات با نوع و میزان تصرف و تغییر غیرمجاز
۳۷	اراضی.....
۳۹	مبحث سوم: چالش در عناصر جرم.....
۴۰	گفتار اول: عنصر قانونی.....

۴۶	گفتار دوم: عنصر مادی.....
۴۸	گفتار سوم: عنصر روانی.....
۵۰	فصل دوم: چالش‌های تقنینی و قضایی.....
۵۰	مبحث اول: چالش‌ها و تعارضات تقنینی.....
۵۱	گفتار اول: قواعد حاکم و چالش‌ها.....
۵۱	گفتار دوم: ابعاد تقنینی.....
۵۲	بند اول: تعارض قانون حفظ کاربری با اصل تسلیط.....
۵۲	بند دوم: تعارض قانون حفظ کاربری با اصل مالکیت.....
۵۳	بند سوم: محدوده مکانی اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها.....
۵۴	گفتار سوم: قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی.....
۵۵	مبحث دوم: چالش‌های رویه دادرسی.....
۵۵	گفتار اول: غیرقابل‌گذشت بودن تصرف غیرمجاز اراضی عمومی.....
۵۷	گفتار دوم: چالش‌ها در تسریع روند جلوگیری از تصرف غیرمجاز.....
	گفتار سوم: انحصاری سازی قضایی حکم به رفع تصرف و خلع ید از اراضی عمومی.....
۶۰	مبحث سوم: رویه قضایی تغییر کاربری غیرقانونی اراضی.....
۶۱	گفتار اول: تخصصی سازی قضایی پاسخ‌دهی به تصرفات غیرمجاز اراضی عمومی.....
۶۹	گفتار دوم: چالش‌های عدم اشراف اطلاعاتی در تصرفات غیرمجاز.....
۷۲	گفتار سوم: چالش‌های عدم تقویت حوزه قضایی در بازدارندگی حفظ اراضی.....
۷۹	بخش دوم: چالش‌های اجرایی، فرهنگی و اجتماعی.....
۷۹	فصل اول: چالش‌های اجرایی.....
۷۹	مبحث اول: چالش‌های دخالت دولت.....
۷۹	گفتار اول: دولت و دخالت‌های غیررسمی در فرایند برنامه‌ریزی.....
	گفتار دوم: چالش‌های دولت و گروه‌های اجتماعی قدرتمند در شکل‌گیری تغییر کاربری اراضی.....
۸۱	کاربری اراضی.....
۸۳	گفتار سوم: چالش‌ها در حوزه اداری و اجرایی.....
۸۳	بند اول: چالش‌های اداری و اجرایی.....
	الف: ضعف در عملکرد و اجرای قوانین و مقررات مرتبط با اراضی در سطح سازمان‌های اجرایی.....
۸۳	ب: کثرت متولیان اراضی.....
۸۴	ج: عدم حساسیت دستگاه‌های دولتی برای حفظ اراضی تحت نظارت خود.....
۸۵	د: تعدد واگذاری‌های خارج از ضابطه و غیرقانونی اراضی دولتی.....
۸۵	ه: فقدان عدم ساماندهی وضعیت نیروی انسانی، تجهیزات و گشتی‌های یگان‌های حفاظت.....
۸۷	

فهرست مطالب □ ۷

- بند دوم: چالش‌های مالی و اقتصادی ۸۹
الف: قاعده‌مند نبودن فرآیند تعیین ارزش زمین (ملی، دولتی، انفال) توسط
کارشناسان رسمی دادگستری ۸۹
ب: بها و ارزش اقتصادی زمین ۹۰
بند سوم: سرگردانی اجرایی حاصل از انباشت مصوبات ۹۱
بند چهارم: وجود قولنامه‌های صوری و اسناد جعلی ۹۱
بند پنجم: متمایزسازی حدود و ثغور اراضی عمومی ۹۲
مبحث دوم: چالش‌های سیاسی (سوءاستفاده از قدرت) ۹۴
گفتار اول: مجرمان یقه‌سفید و استفاده از رانت قانونی و اطلاعاتی ۹۴
گفتار دوم: عدم شفاف‌سازی عملیاتی و رفتارهای غیرمتعارف ارگان‌های ذیصلاح ۹۵
بند اول: عدم اصلاح ساختار اداری ۹۷
الف: وجود ارتباط مستقیم و حضوری میان کارگزاران و ارباب‌رجوع و
زمینه‌سازی فساد ۹۸
ب: عدم شایسته‌سالاری ۹۸
ج: عدم تشویق مسئولان و مدیران و کارمندان جهت ارتقاء انگیزه و مبارزه با
فساد ۹۹
د: عدم اجرای سیستم نظارت و بازرسی ۹۹
بند دوم: عدم اطلاع‌رسانی و شفاف‌سازی مجرمین این حوزه ۱۰۰
بند سوم: عدم اجرای دقیق قانون جامع حد نگار (کاداستر) ۱۰۰
بند چهارم: عدم ارتقاء نظارت بر عملکرد مجریان با توجه به قوانین و مقررات ۱۰۱
گفتار سوم: ضعف در فرایند واگذاری و نظارت توسط مراجع ذیصلاح ۱۰۳
گفتار چهارم: تثبیت صلاحیت، توسعه همکاری و نظام‌مندی در مدیریت دستگاه
های متولی ۱۰۸
بند اول: تثبیت صلاحیت توسط ارگان‌های ذی‌ربط ۱۰۸
بند دوم: همکاری و هماهنگی میان دستگاه‌های متولی ۱۱۳
بند سوم: مدیریت نظام‌مند پاسخ‌دهی دستگاه‌ها ۱۱۵
گفتار پنجم: چالش‌های عملکردی دهیاران ۱۱۹
فصل دوم: چالش‌های فرهنگی، اجتماعی ۱۲۴
مبحث اول: چالش‌های فرهنگی ۱۲۵
گفتار نخست: عدم تعمیق فرهنگ احترام به مالکیت عمومی اراضی عمومی ۱۲۶
گفتار دوم: توسعه و ترویج آگاهی‌های حقوقی نسبت به اراضی عمومی ۱۲۸
گفتار سوم: عدم بهره‌گیری از مشارکت‌های مردمی در حفاظت از اراضی عمومی ۱۳۱
مبحث دوم: چالش‌های اجتماعی ۱۳۳
گفتار اول: نظام اقتصادی ناکارآمد و ترس افراد محلی از شرایط موجود ۱۳۳

گفتار دوم: چالش عدم اهتمام به کشاورزی	۱۳۳
گفتار سوم: عدم اجرای صحیح و به‌موقع قوانین از سوی مجریان مربوطه	۱۳۴
بخش سوم: چالش‌ها و نگاه آماری	۱۳۵
فصل اول: نگاه آماری به چالش‌ها و آسیب‌ها	۱۳۵
مبحث اول: روش‌های متداول در منطقه شاندیز و طرقله	۱۳۵
گفتار اول: تجاوز و تصرف مستقیم غیرقانونی اراضی ملی و دولتی و حریم آن‌ها	۱۳۵
گفتار دوم: استفاده از رانت اطلاعاتی	۱۳۷
گفتار سوم: کسب سود بیشتر از طرف مجرم	۱۳۸
گفتار چهارم: آسیب‌های اجرایی	۱۳۸
مبحث دوم: چالش‌های تغییر کاربری از نگاه آمار و یافته‌های میدانی	۱۴۱
گفتار اول: چالش‌های اجتماعی از نگاه مردم	۱۴۱
بند اول: چالش‌ها از دیدگاه عموم مناطق شاندیز و طرقله	۱۴۱
بند دوم: چالش‌ها از دیدگاه جوانان مناطق شاندیز و طرقله	۱۴۲
گفتار دوم: چالش‌های اجرایی به روایت آمار منطقه شاندیز و طرقله	۱۴۴
فصل دوم: نگاه آماری به اقدامات قضایی و رسیدگی به پرونده‌ها	۱۴۵
مبحث اول: نگاه آماری به پرونده‌های تصرف غیرقانونی در مشهد و بینالود	۱۴۵
گفتار اول: اقدامات قضایی در پیگیری پرونده‌ها تغییر کاربری در مشهد و بینالود	۱۴۵
گفتار دوم: برخی پرونده‌های قضایی در مشهد بین سال‌های ۹۴ تا ۹۸	۱۴۶
گفتار سوم: برخی پرونده‌های قضایی در بینالود بین سال‌های ۹۴ تا ۹۸	۱۴۹
گفتار چهارم: تغییر کاربری‌های منجر به حکم تبرئه در سال‌های ۹۴ تا ۹۸	۱۵۴
گفتار پنجم: پیشنهادهای منع تغییر کاربری از دیدگاه دادستان‌های مشهد-طرقله	۱۵۵
مبحث دوم: یافته‌های میدانی از علل تغییر کاربری در مشهد و بینالود	۱۵۸
گفتار اول: دلایل اصلی و بارز تغییر کاربردی از دید نگارنده در شاندیز و طرقله	۱۵۸
گفتار دوم: برخی علل عدم رجوع مردم برای تغییر کاربری مجاز از دیدگاه نگارنده	۱۵۸
گفتار سوم: ابعاد مختلف افزایش تغییر کاربری غیرمجاز از دیدگاه دادستانی طرقله	۱۶۰
نتیجه‌گیری و پیشنهادات	۱۷۱
منابع	۱۸۱