

根據《城市規劃條例》（第 131 章）

第 16 條遞交的許可申請

元朗錦田北丈量約份第 109 約地段第 1070 號餘段（部分）

擬議臨時動物寄養所連相關填土工程（為期 3 年）

申請報告書及擬議發展計劃細節

目錄

一. 擬議發展細節	P. 3
二. 申請原因及相關疑慮	P. 4-7
三. 擬議動物寄養所之計劃詳情	P. 8-10
四. 擬議發展計劃的各方面影響計估 擬議發展計劃的各方面影響計估	P. 11-12
五. 預計車輛進出流量報告	P. 13
六. 總結	P. 14

一. 擬議發展細節

1. 申請人現根據《城市規劃條例》(第 131 章) 第 16 條，提交有關元朗錦田北丈量約份第 109 約地段第 1070 號餘段（部分）的規劃申請，擬在上述地段申請為期 3 年之臨時動物寄養所，並進行相關填土工程，位置詳情請參閱附件 P02_Site Plan。
2. 申請地點位於元朗錦田江大路附近，在《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/11》上劃為「農業」及小部分「鄉村式發展」用途。擬議用途動物寄養所屬「農業」的「第二欄用途」，與規劃意向相符，與周邊環境及用途協調。
3. 申請地盤面積約 734 平方米，上蓋總面積約 121.21 平方米，總樓面面積約 241.21 平方米，露天地方面積約 612.79 平方米。
4. 申請地點將設有 4 座構築物，詳情請參閱附件 P03_Layout Plan。
5. 擬議發展涉及部分填土範圍，面積約 394 平方米，填土物料為混凝土，厚度不超過 0.3 米，主要用作固定構築物、車位及車輛掉頭用途，詳情請參閱附件 P04_Land Filling。
6. 申請地點涉及 1 個私家車泊車位及 1 個輕型貨車泊車位，供職員或訪客使用，所有訪客均需提早預約。
7. 申請地點可從錦田江大路或治河路經一條鄉村地區道路前往，地點附近亦有綠色專線小巴士站，詳情請參閱附件 P05_Existing Vehicular Access。
8. 申請人已根據「採取合理步驟」的規定，於 2025 年 6 月 12 日起於申請地點及附近顯明位置張貼 3 張 A3 大小的有關規劃申請許可通知書，詳情請參閱附件 P09_張貼通知書證明。
9. 申請人已根據「採取合理步驟」的規定，於 2025 年 6 月 13 日以掛號郵遞形式向八鄉鄉事委員會郵寄有關規劃申請許可通知書，並請委員會張貼於合適位置，詳情請參閱附件 P10_郵寄通知書證明。

二. 申請原因及相關疑慮

香港養寵物的家庭愈來愈多，主人需要出外旅行、公幹，裝修搬家、甚至生病住院時都會選擇帶寵物到寵物酒店寄養照顧，需求量大。而本人自幼飼養大小動物，中學畢業後曾於元朗錦田不同的寵物美容店、動物寄養所及犬隻訓練中心工作，對動物議題關注，亦因為過往工作經驗中所見識到的不正當行為而萌生獨立開業念頭。

不論土地規劃申請抑或漁護署發出的動物寄養所牌照等各項事務，本人都保有「任何事情必須合法合規地進行」之宗旨，故此親自向城規會進行規劃申請，計劃及跟進所有事宜，絕不假手於人。

本人過往從新聞中得知，現時有不少人濫用制度申請臨時動物寄養所獲計後透過破壞土地從而進行其他土地用途，而是次擬議發展地點的區域更是非法使用土地的「重災區」。我深深明白及清楚城規會或會對是次所進行的擬議動物寄養所申請之真確性存有顧忌，故此，本人希望透過此計劃書及其他相關附件，展現本人對擬議動物寄養所的決心及熱情，令城規會對本人及是次申請具有信心。

接下來，本人將就城規會或會存有的疑慮進行釐清。

疑慮 1：申請土地曾申請規劃獲批，唯欠消防及排水系統而遭撤回

在進行規劃申請期間，本人了解到是次申請地點於 2020 年曾就臨時動物寄養所事宜提出過有關申請，但本人與該次申請並無任何關係，既不認識當時提出申請之申請人，亦不清楚當中計劃及任何申請原因。本人曾就該申請詢問與我簽署租約之公司，其負責人表示不知情。

本人自 2024 年 4 月開始於元朗錦田一帶尋找合適之土地，10 月為業務成立私人股份有限公司以進行動物寄養所的相關業務，於 11 月期間透過地產中介得知是次申請規劃之農地出租，由 12 月開始著手研究相關規劃申請，從中發現過去的一項申請事宜，然後於 2025 年 1 月正式簽署租約合同，並根據《城市規劃條例》第 16 條，以本人名義提出申請。

自簽約起，本人除安排清拆過去租客留下之建築物之外，對申請地點未曾作出過任何改動或工程行為，現時申請地一片荒蕪。本人花光積蓄每月白白交租以等待完成規劃，只為能夠合法合規地完成心目中想要創立的動物寄養所。我明白事隔幾年再次出現臨時動物寄養所之申請會令人存疑，但我懇請城市規劃委員會能夠將是次申請視為獨立個體，平等地作出相應的規劃許可。

申請地點現貌如下，所有相片均攝於 2025 年 5 月 29 日。

紅圈為構築物 D 電箱，業主已向中華電力有限公司申請電力供應，正等待中電安排工程。



疑慮 2：本人曾於 2025 年 2 月申請規劃 A/YL-KTN/1095，及後延期並取消

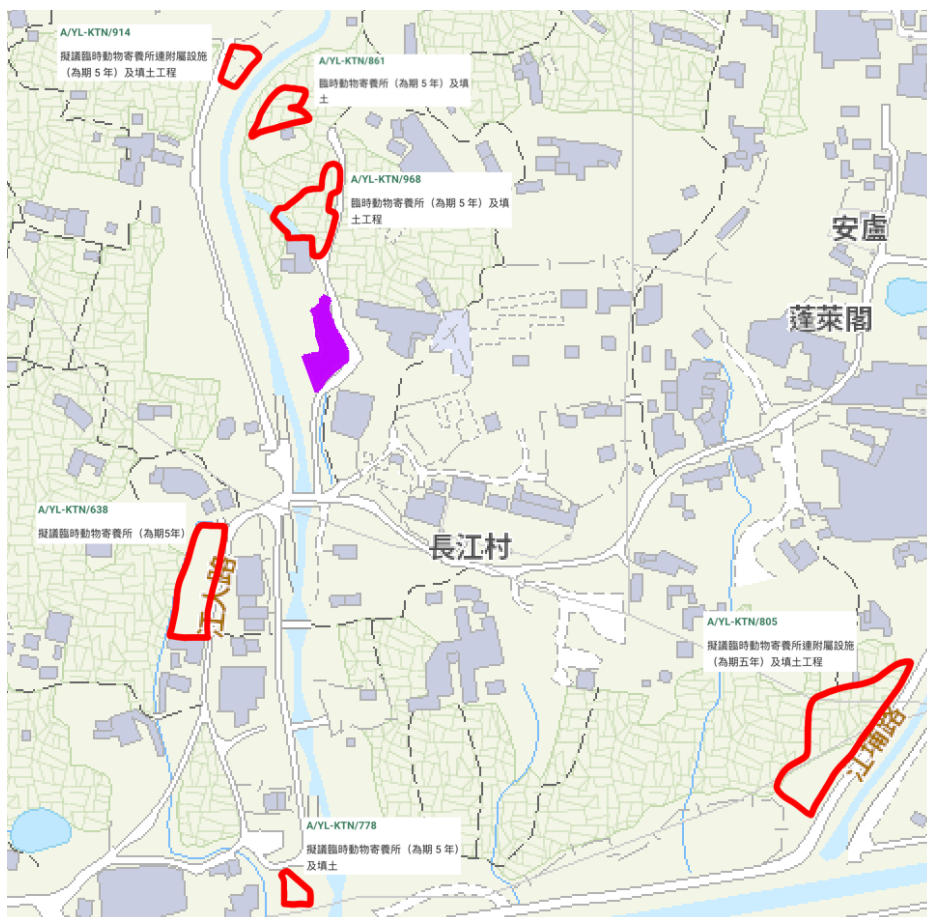
於規劃申請期間，本人發現當中擬議發展細節因為空間問題需要作出重大更改，為了規劃事宜得以順利並如理想發展藍圖中進行，本人決定取消上述編號之申請，並重新提交一份新申請從頭開始。

疑慮 3：申請地點周遭架有不少倉地，是否令有所圖？

同一地帶中，於申請地點附近有正在營運的知名動物寄養所及犬隻訓練中心，亦有一些不知名但同樣能夠獲城市規劃委員會批准長達 5 年之擬議臨時動物寄養所用途。

即使當中有申請因為未有完成消防及排水系統的要求而遭撤銷許可，期間仍能多次延長期限，因此我懇請城市規劃委員會能夠對本申請作出相同的對待，給予同等的機會。

同一地帶中獲批臨時動物寄養所之申請如下：



疑慮 4：為何需要大範圍填土？是否另有所圖？

擬議發展所涉及部分填土範圍均有理有據，詳細可參閱附件 P04_Land Filling，而且申請地點仍然保留大部分天然草地用作寵物戶外活動區域，絕非惡意破壞大片土地原貌並使其不得復耕。

疑慮 4：兩層式動物寄宿區並不常見

首先，擬議動物寄養所的每一間寄宿房間並非傳統常見的「上下格仔房」，而是每隻愛寵都擁有足夠大小及高度的獨立空間。進行實地考量以及參考申請地點之形態後，我認為申請地點近於 L 形的空間不足以安置所有動物寄宿區於地下一層。

除了空間問題，兩層空間會為不同體型的犬隻分開成不同區域，減少意外發生的機率，例如下層為中大型犬隻及行動不便犬隻住宿區，上層則為可手抱出入的小型及幼犬區域。

詳情請參閱附件 P03_Layout Plan。

疑慮 5：周遭有民居住所，是否擁有足夠隔音措施減低影響？

本人知道申請地點雖為鄉郊地方，但周遭亦有民居，本人有責任確保不會對別人造成任何影響。

由於寵物逗留休息的獨立房間都需要每日搭配高壓水槍進行強力，寵物排泄物亦有機會沾上牆壁，基於衛生問題以及考慮到物料的耐用性，未能於每間房間內的牆壁上安裝大片隔音板，但本人會於門框及窗框位置加上隔音條填補縫隙，亦會於相關構築物的大門位置加上隔音板，盡量減低犬隻吠叫聲的音量。

本人及職員亦會以每更 8 小時的輪班工作，確保寵物 24 小時獲得即時照料關愛，假如犬隻突然吠叫亦能及時進行處理。而且動物寄宿區的上落樓梯會設於室外而非室內，能夠避免出入上層時引起下層動物吠叫騷動。

本人承諾會盡最大可能降低寵物聲量對周遭民居的影響。

疑慮 6：現有圍欄與申請地點範圍不相符

申請地點現有的圍欄為上手租客搭建，本人會將其拆卸，並依照正確的申請範圍以鍍鋅坑板重新搭建圍封場地。

三. 擬議動物寄養所之計劃詳情

1. 擬議動物寄養所涉及商業營運，涉及收費。在獲得城規會許可申請之後，申請人會向漁農自然護理署申請動物寄養所牌照，依法依规經營動物寄養服務，絕不會濫用土地或無牌經營。
2. 擬議動物寄養所只接受犬隻的寄養服務，寵物有足夠空間進食、運動、娛樂、排便、自由走動及睡覺，詳情請參閱附件 P03_Layout Plan。
3. 擬議動物寄養所每天最多寄養 14 隻狗，所寄養的犬隻會在構築物 A 內通宵留宿，每隻動物均會被安置於獨立安全的房間，除非主人要求同住。
4. 擬議動物寄養所並不涉及任何動物繁殖及寄賣轉售等服務。
5. 擬議動物寄養所的營運時間（對外開放時間）為上午 9 時至晚上 7 時，包括公眾假期，此時間外只有申請人及職員會進出工作。
6. 營運時間期間，訪客必須經電話完成預約後才能前往場地參觀視察環境、接送犬隻、或進行寵物美容服務。每日預計不多於 10 位訪客，同一時段內不會多於 2 名訪客。如訪客駕車前來，必需提早預約申請地點的私家車泊車位。
7. 非營運時間內，擬議申請地點並不會對外開放，但仍會有職員留守照顧寄宿犬隻。
8. 申請人及職員會輪更照顧寄宿寵物，每更 8 小時，確保寵物全日 24 小時，不論任何天氣環境都能得到適當而即時的護理及照料。每更工作之員工下班前都會安置好所有寄養動物，並與下一更員工完成交接工作後離開。
9. 擬議動物寄養所的上蓋將會由臨時物料搭建，四邊密封（會預留出入口），以及安裝數量合適的窗戶及抽氣扇，確保室內抽風正常。
10. 擬議動物寄養所計劃會有兩個洗手間供職員及訪客使用，詳情請參閱附件 P03_Layout Plan。

照料動物相關經驗

自幼起，本人家中一直有飼養貓、狗、兔等不同大小種類動物。脫離學生身份後，本人第一份工作為寵物美容店的美容助理，從中學習到正確為寵物洗澡美容的專業手法及知識。

本人及後加入犬隻訓練中心擔任訓犬師學徒，更負責照料全場寄宿犬隻。這份工作令我得以接觸到不同性格的犬隻，包括具年老、有病患、行動不便、具攻擊性犬隻，更曾兩次經歷狗房咳（傳染性氣管支氣管炎）並擔當照料、餵藥、觀察的重要角色。

我相信是次的工作經驗，令我比外間現時不少因喜愛或只為賺錢而開業但缺乏相關經驗及知識的部分動物寄養所更勝一籌，因為當別人不懂得甚至拒絕照料攻擊性或需要特別看護的犬隻時，我對此具有豐富的照料經驗，懂得在人狗雙方安全舒適的情況下相處及看護，給予每一隻愛寵物們應有而適當的細心看護關愛。

本人離職後亦有為該訓練中心及其他動物寄養所擔任兼職工作，並於動物相關的慈善機構進行義務事宜，期間亦曾為貓狗進行拯救、暫托尋領養、絕育放回救援工作。本人亦有為親戚好友於旅行期間負責照顧愛寵。

為了更專業更細心地照顧寵物，本人一直於寵物相關的課題上進修及取得相關證書，例如聖約翰救傷隊寵物急救課程、美國 ECSI 動物急救證書班、具本港持續進修基金認可，資歷架構第一級及英國 City & Guilds 認證的寵物護理及美容課程。

本人已計劃於來年報讀寵物營養學，獸醫助理課程，及繼續精修寵物美容課程。未來亦必定會為職員安排相關課程，急救課程為首要，確保每一位與愛寵接觸的人員都具有一定的相關知識，亦會確保職員擁有一定經驗後才能接觸具攻擊性犬隻，免生意外。

發展理念及方針

比起傳統動物寄養所的營業手法，現今社會的主人更傾向多元且能夠長時間玩樂並不困籠，類近於家庭生活的寄養方式。本人及職員 24 小時全天候照顧，能確保每隻愛寵都能夠在安全的情況下得到充足活動，無需長時間獨自逗留房間。

擬議動物寄養所計劃設有戶外草地區及室內冷氣區，令犬隻活動不受極端天氣影響。本人會根據犬隻的性格及主人要求而分組進行社交活動／單獨玩樂，並設有不同類型玩具及障礙物等令犬隻能夠進行不同的遊戲體驗，有益身心發展。

回饋社會，助力動物友善社區

待擬議動物寄養所的事務穩定後，本人希望有效運用此空間進一步為香港動物福祉權益略盡綿力。

本人計劃為犬隻收容所提供免費的寵物美容服務及玩樂日，提供場地與動物救援團體合作舉辦領養日及義工活動，協助流浪及救援犬隻獲得一個被愛的機會。

同時亦會邀請獨立救援義工、義務民間組織、以及犬隻訓練師等寵物行業相關人士舉辦講座及工作坊推行生命教育，助力人寵共融，動物友善的社會發展。

而我們每月的業務收益會扣取部分用作直接捐贈動物救援團體，或者為有需要動物直接購買所需物資、糧食、或用作醫療費用。

四. 擬議發展計劃的各方面影響計估

1. 土地行政

申請地點涉及私家地段，不涉及任何政府土地。該地段為政府集體官契的農地，擬議發展涉及 4 個上蓋構築物，如申請獲城規會批准，申請人將會向地政處申請短期豁免書。

2. 擬議發展的入口

申請地點可從錦田江大路或治河路經鄉村地區道路前往，入口設有約 6 米闊大閘讓車輛駛進動物寄養所。詳情請參閱附件 P05_ Existing Vehicular Access 及 P06_ Swept Path Analysis。

3. 擬議發展的交通安排

(1) 申請用途提供 1 個私家車泊車位及 1 個輕型貨車泊車位供職員及訪客使用。

- 擬議動物寄養所會以預約模式運作，訪客必須提前經電話預約才能前往申請地點，同時段不會安排多於 2 位訪客到訪，車位亦必須提前向職員預約，確保有位置停泊。

- 申請人會選擇沒有訪客預約到訪的時段進行清潔用品、寵物用品等物資補及，送貨車輛可短暫停留。

(2) 申請場地的停車位只會停泊私家車、輕型貨車或重量不超過 5.5 噸的車輛，不會停泊貨櫃車。

(3) 於營業時間內，申請人會安排職員提早確認當日車位預約數目，管理出入口車輛流量，車輛出入時亦會幫忙協調指揮，確保不會有車輛阻塞出入口或周邊地方。

(4) 擬議申請地點外設有小巴士站，職員及訪客可以從元朗阜財街或錦上路站乘搭新界區專線小巴 602 線前往，詳情請參閱附件 P05_ Existing Vehicular Access。

4. 環境方面

申請人會依照環保署對技術指引進行填土工程及廢物管理，將對周邊環境的影響或污染降到最低。場地所用的防治蟲鼠等除害劑亦會使用漁護署證可註冊的產品，並盡量以最無害的方法保持環境衛生，亦會每日清潔消毒及處理廢物，確保不會因為場地而衍生任何蟲害或鼠害問題。

5. 空氣方面

申請地點為臨時動物寄養所，不會排放氣體，不會對空氣構成污染。

6. 噪音方面

本人不會在申請地點使用任何公共廣播系統、哨子、手提揚聲器或任何形式的擴音系統。本人亦會在配合衛生環境的條件下盡量採用隔音物料降低犬隻聲量。

本人及職員會 24 小時輪班照顧狗隻，盡最大可能減少吠叫情況，而且入夜後動物亦會休息，不會為附近居民帶來噪音污染或影響日常作息生活。

7. 排污方面

申請用途涉及 2 個洗手間供訪客及職員使用，申請地點已建有約 3 呎乘 9 呎的化糞池，本人會安排每星期清潔確保衛生並會安排定期吸糞。詳情請參閱附件 P03_Layout Plan。

8. 消防方面

申請人會按照消防處指引，於每座構築物放置合規格配備，並定期進行檢查及更換。詳情請參閱 P07_Fire Service Installation。

9. 渠務方面

申請人會按照渠務處指引及要求建造適當排水渠，並定期清理確保不會造成淤塞影響周遭環境。詳情請參閱 P08_Drainage Proposal。

10. 安全方面

寄宿動物只會在申請地點內活動，包括露天草地、休息進食的構築物 A、室內玩樂美容的構築物 B 及主人辦理文件手續的構築物 C，並不會離開申請地點對周遭居民造成影響。

主人接送愛寵亦必需進入申請地點內進行，本人及職員會看管狗隻活動，場地亦會於每個區域包括大門前安裝圍欄雙重保障，確保犬隻不會逃離申請地點。

五. 預計車輛進出流量報告

申請地點涉及私家車及輕型貨車泊車位各 1 個，供職員或訪客使用，所有訪客均需提早預約。

1. 預計私家車進出流量（星期一至日及公眾假期，開放營運時間：上午 9 時至下午 7 時）

時間	進入（輛）	離開（輛）
9:00 - 10:00	1	0
10:00 - 11:00	0	1
11:00 - 12:00	0	0
12:00 - 13:00	0	0
13:00 - 14:00	1	1
14:00 - 15:00	0	0
15:00 - 16:00	0	0
16:00 - 17:00	1	1
17:00 - 18:00	0	0
18:00 - 19:00	0	0

2. 預計輕型貨車進出流量（星期一至日及公眾假期，開放營運時間：上午 9 時至下午 7 時）

時間	進入（輛）	離開（輛）
9:00 - 10:00	1	1
10:00 - 11:00	0	0
11:00 - 12:00	0	0
12:00 - 13:00	0	0
13:00 - 14:00	1	1
14:00 - 15:00	0	0
15:00 - 16:00	0	0
16:00 - 17:00	1	1
17:00 - 18:00	0	0
18:00 - 19:00	1	1

申請地方尚未發展，以上數字為預算車輛進出場地記錄。

六. 總結

本人並非工程專業，是次規劃申請由本人親自從零開始邊學習邊處理，內容及圖則較粗糙簡陋，但本人希望城規會能感受到我的誠意及真心，相信本人是為了自己的寵物，為了他人的寵物，為了令香港犬隻能體驗更好的服務更好的生活而努力進行如此繁複之規劃申請，絕非另有所圖。

本人承諾以行動證明絕對真心真意營運動物寄養所，如城市規劃委員會認為有需要，本人十分願意接受定期／突發性的檢查，確保土地沒有被濫用。

本人已早早為申請牌照預備好所有相關文件資料，一年來做了各種計劃及構思，絕對有心經營動物寄養所，一切只待城市規劃委員會批准申請許可使相關填土工程及建設構築物得以進行。

申請成功獲得許可後，本人亦會馬上向漁農自然護理署申請動物寄養所牌照，待牌照獲批發後才正式開放營運，營運期間必定會盡力減少事務對周邊環境的影響，努力打造人寵同融地方，並承諾在規劃許可到期後，還原申請地點。

故此，本人懇請城市規劃委員會寬大批准元朗錦田北丈量約份第 109 約地段第 1070 號餘段（部分）作為期不超過 3 年的擬議臨時動物寄養所連相關填土工程之申請。