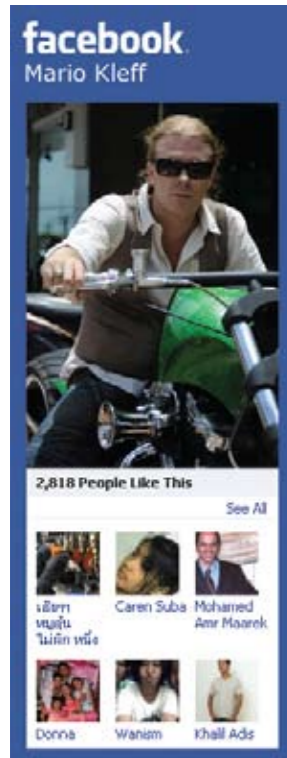


# 2011 - Pattaya's year of the landmark towers

Star architect Mario Kleff to build The Touch® as another landmark on Pratumnak Hill



## 2554 - ปีแห่งตึกสูงระฟ้าในพัทยา

สถาปนิกระดับโลกติดดาว มาริโอ เคลฟ สร้างเดอะ ทัชซึ่งจะเป็นอีกหนึ่งจุดโดดเด่น บนเขาพระตำหนัก

Within recent years Mario Kleff has provided Pattaya with many innovative design solutions, such as extreme long-span construction for residential buildings. Also he has introduced cellular beam engineering and designed street supercars and street superbikes.

He holds the record for the most architectural designs submitted by a single business and approved by City Hall. In 2011, he will start construction of a new extreme engineering design – The Touch®, high-rise condominium with a 25-metre span between columns.

“ในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา มาริโอ เคลฟ ได้นำเสนอแนวทางการออกแบบใหม่ๆ สู่มืองพัทยา เช่น การก่อสร้างโดยให้มีความกว้างระยะเสาหลายๆ สำหรับอาคารที่พักอาศัย แนะนำการออกแบบเหล็กเซลดูล่า และการออกแบบชุดยอดรถยนต์และชุดยอด รถมอเตอร์ไซด์ สำหรับใช้วิ่งบนถนนทั่วไป. เขาผู้ครองสถิติการส่งแบบ สถาปัตยกรรมและได้รับการอนุมัติโดยสภาว่าการเมืองพัทยามากที่สุด ในปี 2554 เขาจะเริ่มงานก่อสร้าง โดยการใช้วิศวกรรมแบบใหม่ - เดอะ ทัช อาคารชุดสูงซึ่งจะมีระยะ เสากว้างถึง 25 เมตร.”

**T**he eight-storey condominium block, for so long the bedrock of the housing construction market here in Pattaya, is now an endangered species. Changes to building regulations now in the pipeline will mean they are no more attractive to developers than larger, more ambitious projects and, as a result, Pattaya is likely to grow *up* rather than *out* in 2011.

อาคารคอนโดมิเนียม 8 ชั้น ซึ่งเคยเป็นกึ่งคุกคามตลาดก่อสร้างที่นี่ในพัทยา ตอนนี้เริ่มจะใกล้สูญพันธุ์ การเปลี่ยนแปลงในกฎเกณฑ์ต่างๆ ของการก่อสร้างเรียงรายกันเข้ามา นั้นหมายความว่า โครงการใหญ่ๆ เท่านั้นที่เป็นแรงดึงดูดสำหรับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผลก็คือ พัทยา มีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างมากในปี 2554

Those are the thoughts of Mario Kleff, star architect and CEO of the Wandegroup, which already holds the record for the highest number of condominium projects approved for a single business by the planning authorities in Pattaya. It's a record that's likely to remain unchallenged as developers in the heart of town look to the

skies rather than the safe, largely unexciting eight-storey condo block.

สิ่งเหล่านี้คือ ความคิดเห็นของนายมาริโอ เคลฟ สถาปนิกระดับโลกและผู้บริหารของบริษัทวันดีกรุป ผู้ครอง สถิติรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดมากที่สุดจากฝ่ายกองช่าง เมืองพัทยา สถิตินี้ดูไม่น่าท้อทายเท่าไรแล้ว เมื่อนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในใจกลางเมืองสนใจที่จะมองเห็นตึกระฟ้ามากกว่า อาคารชุด 8 ชั้นที่ง่ายๆ ปลอดภัย

By way of example, Mario points to Banglamung where since July 2010 projects with more than 10 rooms have required environmental impact assessments. The effect will be to reduce the attractiveness of such projects to developers and consequently lead to a drop in the number being submitted for approval.

ดังนั้น มาริโอ จึงชี้ให้เห็นถึง อำเภอบางละมุง ตั้งแต่ประมาณเดือนกรกฎาคม 2553 คอนโดมิเนียมและอาคารพักอาศัย ที่มีจำนวนห้องมากกว่า 10 ห้องจำเป็นต้องเข้าประเมินสิ่งแวดล้อม ผลกระทบของมันก็คือ ลดความน่าสนใจสำหรับ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการทำโครงการ จำนวนการรับใบอนุญาตก็ลดลงตามลงไปด้วย

● Turn to Page 76

Star architect Mario Kleff loves a high-performance lifestyle



● From Page 74

“2011 is going to be the year of the landmark tower,” Mario told **REM**. “It’s going to be a very successful year for everyone with construction starting on many of the projects which have been on the back-burner during 2010 and a number of new ones starting. Several mega projects will begin at Jomtien, Pratamnak Hill, Cosy Beach and Wong-Amat and most of the big developers, including Matrix, the Nova Group, the Vistas Group and Heights Holdings with their iconic W-Tower, designed by star architect Mario Kleff, will build high-rise apartments.”

“ปี 2554 นี้จะเป็นปีแห่งตึกสูงระฟ้า” มาริโอบอกกับอาร์อีเอ็ม “มันจะเป็นปีแห่งความสำเร็จสำหรับทุกคนที่จะเริ่ม งานก่อสร้างในหลายๆ โครงการที่ค้างจากปี 2553 และโครงการใหม่ๆ ที่จะเริ่มขึ้น” โครงการใหญ่ๆ ที่จะเริ่มขึ้นที่ จอมเทียน เขาพระตำหนัก โคซี่บีช และวงศ์อามาตย์ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ๆ อย่าง แมทริกซ์ โนวากรุ๊ป วิสตาส์กรุ๊ป ไฮทสโฮลดิ้งส์สำหรับโครงการ คัมเบิ้ลดู ทาวเวอร์ ซึ่งออกแบบโดยสถาปนิกระดับดีดดาว มาริโอ เคลฟฟ์ ต่างๆ เหนือ

ล่านี่ก็จะสร้างตึกที่ปกอาศัยสูงๆ กันทั้งนั้น

A significant addition to that list is Mario Kleff himself who plans to start construction on his own 30-plus storey landmark tower block on nearly two rai of land at Pratamnak overlooking the beach in the second quarter of the year. Mario will not only be the architect but also the developer, builder and owner all rolled into one and, as the market has come to expect from this innovative designer, the finished building will be anything but a conventional one.

นอกเหนือจากนี้ มาริโอ เคลฟฟ์ เอง มีแผนการที่จะก่อสร้างตึกสูงมากกว่า 30 ชั้นบนเนื้อที่เกือบ 2 ไร่บนเขาพระตำหนัก ที่มองเห็นวิวทะเลในช่วงไตรมาสที่ 2 มาริโอจะไม่ใช้เพียงสถาปนิกเท่านั้น แต่เขาจะเป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดำเนินการก่อสร้างและเจ้าของ เบ็ดเสร็จเลยทีเดียว คลาดสามารถลาตหวังจากนักออกแบบ ผู้ร่างสร้างสรรคนี้ คือ อาคารที่เสร็จสำเร็จรูปสมบูรณ์ตามแบบแผนทุกประการ

Named ‘The Touch’<sup>®</sup> as a result of the nature of the interactive, touch-screen technology employed on the

project, the building will feature two huge granite columns between long girder beams will make it possible to incorporate 25-metre wide open spaces on each floor. The entire building will be clad in blue glass, reflecting the colour of the ocean, and will feature upwards of 60 units, including a three-storey penthouse. The lower floors will each be divided into three studios, the middle floors into two apartments and the upper floors will each comprise single units.

ชื่อที่ใช้คือ “เดอะทัช” ได้แนวคิดมาจากการติดต่อสื่อสารกันอันเป็นเรื่องธรรมชาติ เทคโนโลยีการสัมผัสหน้าจอจะถูกนำมาใช้ในโครงการนี้ อาคารจะมีลักษณะพิเศษคือมีเสาแกนค้ำใหญ่ 2 เสาช่วงกลางจะเป็นคานเหล็กขนาดใหญ่ ระยะห่างระหว่างช่วงเสาอยู่ประมาณ 25 เมตรในแต่ละชั้น ทั้งตึกจะมีกระจกสีฟ้าเป็นดั่งกระจ่างอำบัง ซึ่งสะท้อน สีแห่งมหาสมุทร ประกอบด้วย 60 ห้องชุด รวมทั้ง เพนาเฮาส์ 3 ชั้น ชั้นล่างๆ จะเป็นห้องสตูดิโอแบบ 3 ห้องใน แต่ละชั้น ชั้นถัดมาช่วงกลางๆ จะแบ่ง 2 ห้อง และสำหรับชั้นบนบนจะมีเพียงห้องเดียว

In another radical departure from normal practice, The Touch<sup>®</sup> will not be sold off plan.

“I want people to see what they are actually buying; to be able to walk from room to room and to see the quality of finishing,” said Mario. “I don’t want them to make the decision to buy based on artist’s impressions in a brochure or pictures on a computer screen, so, if necessary, I am prepared to build the entire project before selling a single unit. I have the finance in place to enable me to do this.

จิกออกจากรูปแบบเดิมเดิม เดอะทัชจะไม่ขายก่อนสร้าง “ผมอยากให้เห็นว่าเขาซื้ออะไรได้เดินจาก ห้องนี้ไปห้องโนน และเห็นคุณภาพของงานตกแต่ง” มาริโอกล่าว “ผมไม่ต้องการให้พวกเขาตัดสินใจซื้อจากภาพของศิลปินที่เห็นจากโบรชัวร์ หรือจากจอคอมพิวเตอร์ ถ้าเป็นไปได้ ผมอยากจะทำทั้งโครงการทั้งหมดให้เสร็จก่อน ที่จะขายห้องแรกด้วยซ้ำ ผมมีงบประมาณพอที่จะทำอย่างนั้น”

“As most people know, I have strong views about developers delivering what they have promised their customers (see **REM** No 113, October 2010) and so it is time for me to put my money where my mouth is. This building will be my statement to Pattaya, not only in architectural terms but also in terms of my customer service philosophy.”

“เหมือนที่รู้กัน ผมจริงจังเกี่ยวกับการส่งมอบตามคำสัญญาของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า เช่น บทความเรื่องกึ่งกับกึ่ง ที่เคยตีพิมพ์ในนิตยสารนี้ในเดือนก่อนๆ ที่ผ่านๆ มา และ ตอนนี้นั้นก็เป็นเวลาอันสมควร ที่จะให้เงินของผมตามที่ผมเคยประกาศไว้ นี่ก็คือคำแถลงการณ์ของผมว่าอาคารนี้ไม่แต่จะเป็นงานบ่งบอกถึงสถาปัตยกรรม แต่จะบ่งบอกถึงปรัชญาในการบริการลูกค้าด้วย”

The real estate business in Pattaya is set to enter 2011 with a greater sense of optimism than at any time during the last five years. In July 2009, Mario Kleff went on record in **REM** saying: “I believe the crisis here in town will not end before the middle of next year. However, we are tremendously excited over the prospect of a coming real estate boom and we are preparing for it.”

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพัทยาเมื่อเข้าสู่



ปี 2554 จะเป็นไปในทิศทางบวกมากกว่าห้าปีที่ผ่านมา เมื่อเดือนกรกฎาคม 2553 มาริโอ เคลฟฟ์ ได้เคยบอกกับอาร์อีเอ็ม ว่า “ผมเชื่อว่าวิกฤตในเมืองคงยังไม่จบจนกว่ากลางๆ ปีหน้า อย่างไรก็ตาม เราจะได้เห็นคืนกลับมา รุ่งโรจน์ทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเราจะได้เตรียมตัวรับมัน”

As Mario predicted, the green shoots of recovery are beginning to show through. “Certain developers now have the finance in place and thousands of units are being planned,” he said. “These will fuel the market and create an atmosphere of optimism.” เป็นอย่างที่มาริโอ ได้คาดการณ์ไว้ ตอนนี้นั้นก็เริ่มๆ แดกหน่อให้เห็น “นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เตรียมงบประมาณไว้แล้ว มีห้องพักหลายพันห้องที่ไว้วางแผนเอาไว้” เขากล่าว “สิ่งเหล่านี้จะเป็นเชื้อเพลิงให้กับตลาดและสร้างบรรยากาศในเชิงบวก”

All well and good, but where are the customers coming from? เหมือนจะดี แต่ว่าลูกค้าจะมาจากไหน? “The customer base is going through a period of significant change,” Mario said. “The Thai

market is becoming increasingly more important, partly because of the strength of the baht and partly because more and more Thais are coming to Pattaya at the weekends to escape Bangkok for a few days. Many of them are looking for places to rent or even buy as holiday homes. “ฐานลูกค้าจะเปลี่ยนไปมากมาย” มาริโอกล่าว “ตลาดคนไทยจะมีความสำคัญมากขึ้น บางส่วนมาจากคนที่เดินทางไปพักผ่อนในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์ เพื่อหนีจากกรุงเทพฯ สัก 2-3 วัน หลากๆ คนจะมองหาที่พักเพื่อเช่าหรือซื้อเป็นบ้านพักตากอากาศ”

“I believe that Thai buyers will lead the market for the next two years. While the western European market will remain depressed because of the economic woes in that region, the Russian market will strengthen further because the Russian economy hasn’t been hit in quite the same way.” “ผมเชื่อว่าตลาดผู้ซื้อชาวไทยจะนำหน้าในช่วงสองปีข้างหน้า ขณะที่ตลาดยุโรปตะวันตกจะยังคงซบเซา เนื่องจาก

เศรษฐกิจที่เลวร้ายในภูมิภาคนั้น ส่วนตลาดรัสเซียจะแข็งแกร่งขึ้น เพราะเศรษฐกิจของรัสเซียไม่ได้รับผลกระทบ แบบเดียวกันกับที่อื่น”

Another factor likely to have an effect on the market is the growing influence of South Korean and Chinese investors. “This has largely come about as the result of tourism,” said Mario, “and I believe we are going to see the Koreans and Chinese come here, not just as buyers but also as developers. The Asian market as a whole is going to be very strong in Pattaya.”

ปัจจัยอื่นที่น่าจะมีผลต่อตลาด คือ นักลงทุนชาวจีนหรือเกาหลีที่เข้ามาเพิ่มขึ้น “มันคงเป็นผลจากธุรกิจการท่องเที่ยว” มาริโอกล่าว “และผมเชื่อว่าเราจะเห็นชาวเกาหลีและชาวจีนมากขึ้นที่นี่ ไม่ใช่เพียงผู้ซื้อเท่านั้น แต่หมายถึงนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วย ตลาดเอเชียจะแข็งแกร่งขึ้นในพัทยา”

Mario’s approach to building design, and in particular his extreme engineering solutions, has recently earned him a recommendation for an honorary doctorate in architecture and engineering from Thailand’s Authority.

This, in turn, will lead to a return to the academic world as a lecturer, so it may be that the future generation of Thai architects may incorporate the Mario Kleff approach elsewhere in Thailand.

จากการออกแบบของมาริโอ เคลฟฟ์ รวมทั้งแนวทางวิศวกรรมอันสุดยอดทำให้เขาได้รับการเสนอชื่อ เพื่อรับปริญญา คุยมุขบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม จากมหาวิทยาลัยในไทย และนี่ก็จะพลิกผันให้เขาเข้าสู่โลกแห่งวิชาการ โดยรับเป็นอาจารย์ถ่ายทอดแนวทางของเขาให้กับสถาปนิกไทยรุ่นหลังต่อไป

Star architect Mario Kleff has taken his place in the league of real estate developers and with his first presentation The Touch<sup>®</sup>, Mario will show his ability to deliver promises. More information <http://www.facebook.com/thailand.architect>

สถาปนิกระดับดีดดาว มาริโอ เคลฟฟ์ จะเข้าร่วมเป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับเขาด้วย และนำเสนองานชิ้นแรกของเขาที่ชื่อ เดอะ ทัช มาริโอจะแสดงความสามารถของเขาด้วยการส่งมอบคำสัญญา ทราบรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ <http://www.facebook.com/thailand.architect>

