საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, თაბორის მთაზე. ტერიტორიას ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება ბოტანიკური ბაღი, ხოლო სამხრეთით თბილისი-შინდისის დამაკავშირებელი საპროექტო გზა. აღნიშნული გზა მიჰყვება საპროექტო ტერიტორიას მთელს სიგრძეზე და მდებარეობს იგივე ნიშნულებზე. საპროექტო ტერიტორია ესაზღვრება ბოტანიკურ ბაღს და მდებარეობს 70-100 მეტრით მაღლა მის ძირითად ნაწილთან შედარებით.

ტერიტორია შედგება 2 საკადასტრო ერთეულისაგან, რომელთაგან ერთი ეკუთვნის შპს "ფინსერვისი XXI"-ს (100 000 კვ/მ), ხოლო მეორე ეკუთვნის შპს "თაბორი რიზორთსი"-ს (297576 კვ/მ). ჯამში საპროექტო ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 397 576 კვ/მ-ს.

ტერიტორიის სიგრძე შეადგენს 2000 მ-ს და საშუალო სიგანე 250 მ-ს. ტერიტორია ქანობიანია და მის უკიდურეს დაბალ და მაღალ წერტილებს შორის სიმაღლეში სხვაობა შეადგენს 150 მ-ს.

საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება სპორტულ გამაჯანსაღებელი კომპლექსისა და სარეკრეაციო ტერიტორიის გაშენება, რომლის შემადგენლობაშიც შევა:

- გოლფის სათამაშო მოედნები
- ხელვნური ტბა
- ღია სპორტული მოედნები
- საფეხმავლო ბილიკები
- გოლფ კლუბის შენობა
- სასტუმროს შენობა

დღესდეღეობით ტერიტორია მთლიანად გამწვანებულია და ადგილზე მრავლად არის ხელოვნურად დარგული წიწვოვანი ხეები. სამწუხაროდ მათი გარკვეული რაოდენობა დაავადებულია და ცუდ ფიზიკურ მდგომარეობაში იმყოფება, რის გამოც ტერიტორიას ამჟამად უტარდება გამწვანების დეტალური ანალიზი შემდეგი შემადგენლობით:

1. ხე–მცენარეების აღრიცხვა ხის ნომრის, სახეობის, დიამეტრის, GPS-კოორდინატის და მდგომარეობის მითითებით.

2. თითოეულ ხე–მცენარეზე დეტალური ფიტოპათოლოგიური კვლევა და სათანადო ანალიზის საფუძველზე მავნებლებთან ბრძოლის ღონისძიებების დაგეგმვა.

აღნიშნული კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით დამუშავდება საბოლოო გენგეგმა და დენდროლოგიური პროექტი.

საკვლევი მიწის ნაკვეთის გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ფარგლებში ტარდება შემდეგი სამუშაოები.

1. საკვლევი ტერიტორიის ვიზუალური აუდიტი, კვლევის პროგრამის მომზადების და ლაბორატორიული კვლევისათვის სინჯის აღების და ინსტრუმენტული გაზომვების საკონტროლო წერტილების იდენტიფიცირების მიზნით;

2. ტერიტორიის გარემოს ფონური მდგომარეობის შესწავლას საფონდო მასალების და საველე კვლევის შედეგების მიხედვით. კვლევის პროცესში კომპანიის ექსპერტებს და მოწვეული სპეციალისტების მიერ შესწავლილი იქნება გარემოს შემდეგი ობიექტების მდგომარეობა:

- მიწის გამოყენების პირობები, ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის სიმძლავრე და ნიადაგის და გრუნტის ხარისხი;
- ატმოსფერული ჰაერის ხარისხის ფონური მდგომარეობა;
- ზედაპირული წყლის ობიექტის და მშრალი ხევების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ჰიდროლოგიური რეჟიმი - საშუალო, მინიმალური და მაქსიმალური ხარჯების შეფასება. წყლის ხარისხის ლაბორატორიული კვლევა;
- საპროექტო ტერიტორიებზე წარმოქმნილი სანიაღვრე წყლების შეფასება;
- ბიოლოგიური გარემოს - ფლორა, ფაუნა და მდ. ლეღვთახევის იქთიოფაუნა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ფონური მდგომარეობა;
- ხმაურის გავრცელების ფონური მდგომარეობა;
- ბუნებრივი რადიაციული ფონი;
- სატრანსპორტო ნაკადების ინტენსივობა;
- კლიმატი და მეტეოროლოგიური პირობები, მათ შორის ქარის რეჟიმი, ატმოსფერული ნალექები და სხვ.

3. საშიში გეოდინამიკური პროცესების იდენტიფიცირება და შეფასება;

4. პროექტის განხორციელების რაიონში არსებული სენსიტიური რეცეპტორების იდენტიფიკაცია და ანალიზი;

5. ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე შესაძლო ნეგატიური ზემოქმედების რისკების შეფასება და ანალიზი;

6. ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებების გეგმის დამუშავება.

კვლევის პერიოდში აღებული ნიადაგის და გრუნტის სინჯებში განისაზღვრება მძიმე მეტალების და ნავთობის ჯამური ნახშირწყალბადების შემცველობა. აღებული სინჯების რაოდენობა განისაზღვრება ვიზუალური აუდიტის შედეგების მიხედვით. ზედაპირული წყლის სინჯებში განისაზღვრება მძიმე მეტალების და ნავთობის ჯამური ნახშირწყალბადების შემცველობა, ასევე მიკრობული დაბინძურების მდგომარეობა.

საკვლევ ტერიტორიაზე მიწისქვეშა წყლების გამოვლინების (წყარო, ჭა, ჭაბურღილი) არსებობის შემთხვევაში, ჩატარდება წყლის ხარისხის კვლევა.

<u>არქეოლოგია</u>

ტერიტორიას ჩაუტარდა არქეოლოგიური კვლევა (იხ. დანართი #1) რომლის საფუძველზეც განისაზღვრა შემდეგი დასკვნა რეკომენდაციები:

1. აღნიშნულ ტერიტორიაზე მიწის სამუშაოების წარმოება მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

2. მიწის სამუშაოების პროცესში აუცილებელ პირობად განისაზღვრა, პარალელურად, არქეოლოგიური მეთვალყურეობის ჩატარება.

3. მიწის სამუშაოებისას არქეოლოგიური ძეგლის დადასტურების შემთხვევაში დამკვეთს განესაზღვრა ვალდებულება, საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის კანონის შესაბამისად, უზრუნველყოს ძეგლის გადაუდებელი შესწავლა.

<u>გეოლოგია</u>

ტერიტორიას ასევე ჩაუტარდა გეოლოგიური კვლევა (იხ. დანართი #2) რომლის საფუძველზეც განისაზღვრა შემდეგი დასკვნა რეკომენდაციები:

"საინჟინრო გეოლოგიური თვალსაზრისით, მშენებლობისთვის გამოყოფილი ტერიტორია დამაკმაყოფილებელ პირობებშია _ აქ არახელსაყრელი ფიზიკურ-გეოლოგიური მოვლენები (მეწყერი, კარსტი, ჯდენები და სხვა) არ აღინიშნება. თუმცა უბნის დახრა 15°-ზე მეტი კუთხით წარმოადგენს არახელსაყრელ ფაქტორს სეისმური თვალსაზრისით, რისთვისაც საჭიროა დამატებითი ღონისძიებების გათვალისწინება კონსტრუქციების გასაძლიერებლად. ასევე მხედველობაშია მისაღები მშრალი ეროზიული ხევის არსებობა #8 ჭაბურღილის სიახლოვეს და მიმართულია ჩრდილო, ჩრდილო-დასავლეთით.

საინჟინრო გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, სამშენებლო ტერიტორია, სნ და წ 1.02.07-87 მე-10 დანართის თანახმად, მიეკუთვნება II კატეგორიას (საშუალო სირთულის)."

<u>საპროექტო შენობების ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები:</u>

1. სასტუმროს შენობა:

სართულიანობა: 3-4 სართული (მათ შორის 2 მიწისზედა და 1-2 მიწისქვეშა სართული)

საერთო ფართობი: 18 000 კვ/მ (მიწისზედა, მიწისქვეშა და საზაფხულო სათავსების ჩათვლით)

მათ შორის:
12 000 კვ/მ-მდე სასარგებლო ფართობი
6 000 კვ/მ-მდე ტექნიკური დანიშნულების სათავსების ფართობი

2. გოლფ კლუბის შენობა:

სართულიანობა: 2-4 სართული (მათ შორის 2 მიწისზედა და 2 მიწისქვეშა სართული)

საერთო ფართობი: 12 000 კვ/მ (მიწისზედა, მიწისქვეშა და საზაფხულო სათავსების ჩათვლით)

მათ შორის:
8 000 კვ/მ-მდე სასარგებლო ფართობი
4 000 კვ/მ-მდე ტექნიკური დანიშნულების სათავსების ფართობი

საშუალო ქალაქგეგმარებითი კოეფიციენტები (მთელ ტერიტორიაზე)

კ1 – 0.02

კ2 – 0.05

კ3 – 0.70-0.80

შენობა-ნაგებობებით დატვირთული ტერიტორია განვითარდება რეკრეაციული ზონა 3 ის პარამეტრებით, ხოლო დანარჩენი ტერიტორია რეკრეაციული ზონა 2 ის პარამეტრებით.

სიტუაციური რუკა

საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა

ბოტანიკური ბაღის საზღვრების ანალიზი

ბოტანიკური ბაღის ახლად-მიერთებული ტერიტორია რომლის კეთილმოწყობა და მიერთება ქვედა პლატოსთან იგეგმება ახლო მოავალში

ბოტანიკური ბაღის ისტორიული საზღვარი

ბოტანიკური ბაღის საკადასტრო საზღვარი

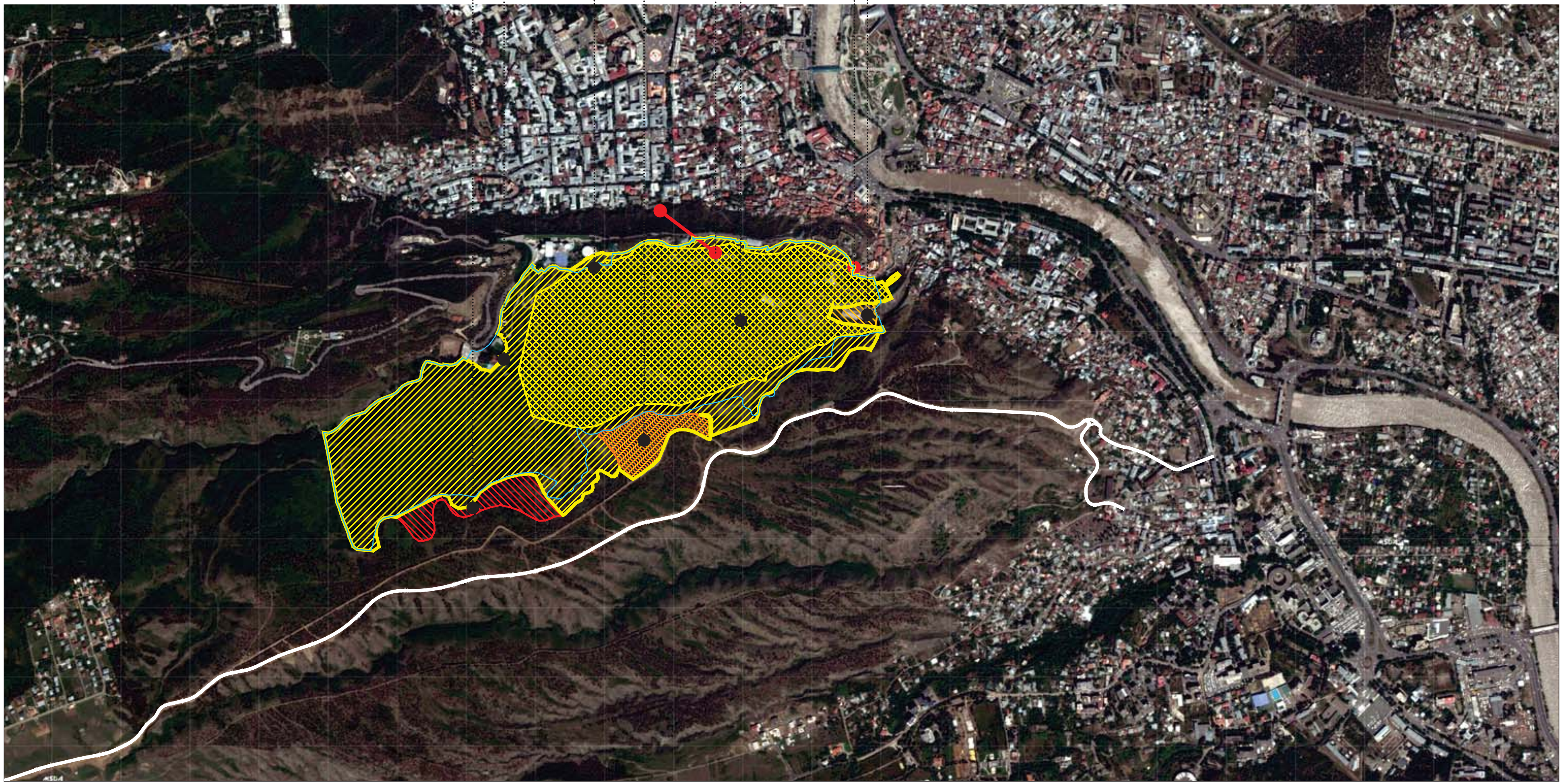
ბოტანიკური ბაღის საკადასტრო საზღვრებში წარსულში შემავალი ტერიტორია

ბოტანიკური ბაღის შესასვლელი (გვირაბი)

ბოტანიკური ბაღის კეთილმოწყობილი ტერიტორია (ქვედა პლატო)

ბოტნიკური ბაღის შესასვლელი (ბოტანიკურის ქუჩა)

ბოტანიკის ინსტიტუტი



ქ. თბილისში, ოქროყანის დასახლებაში, მიწის ნაკვეთი № 01.18.01.002.160 და 01.18.01.001.002-ის წინასაპროექტო კვლევა

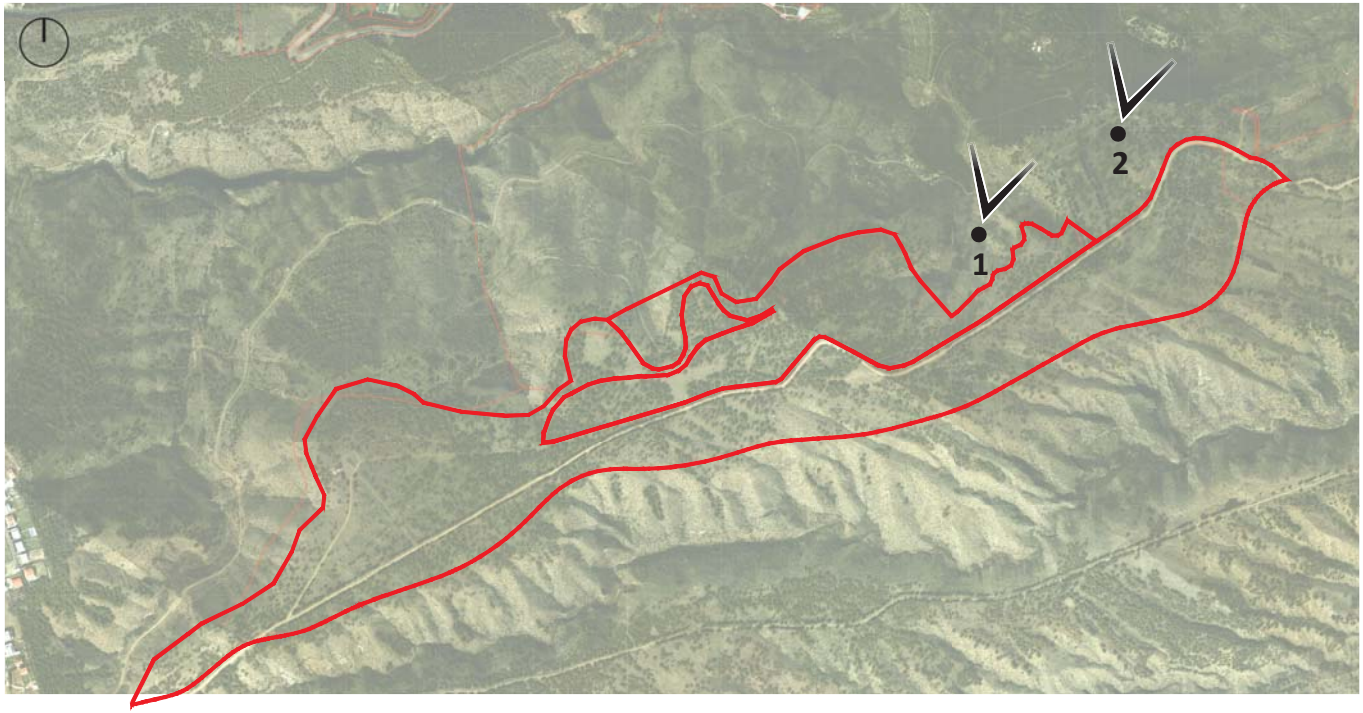
Ab Architectural Bureau

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა

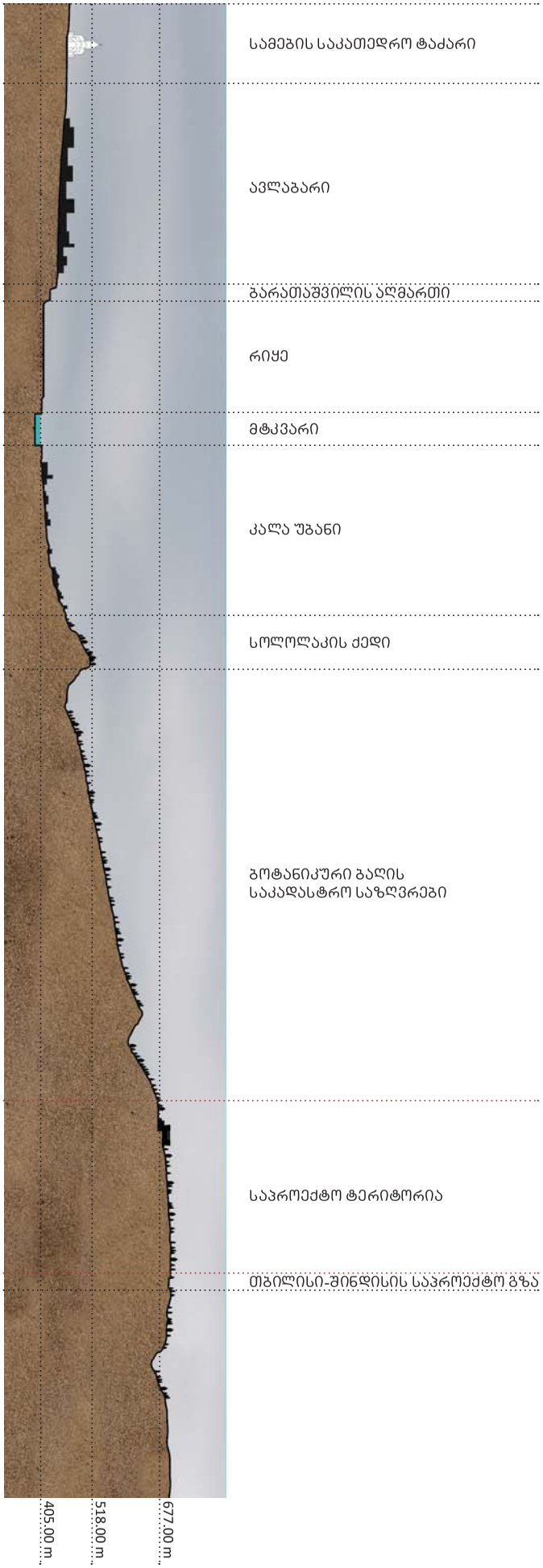






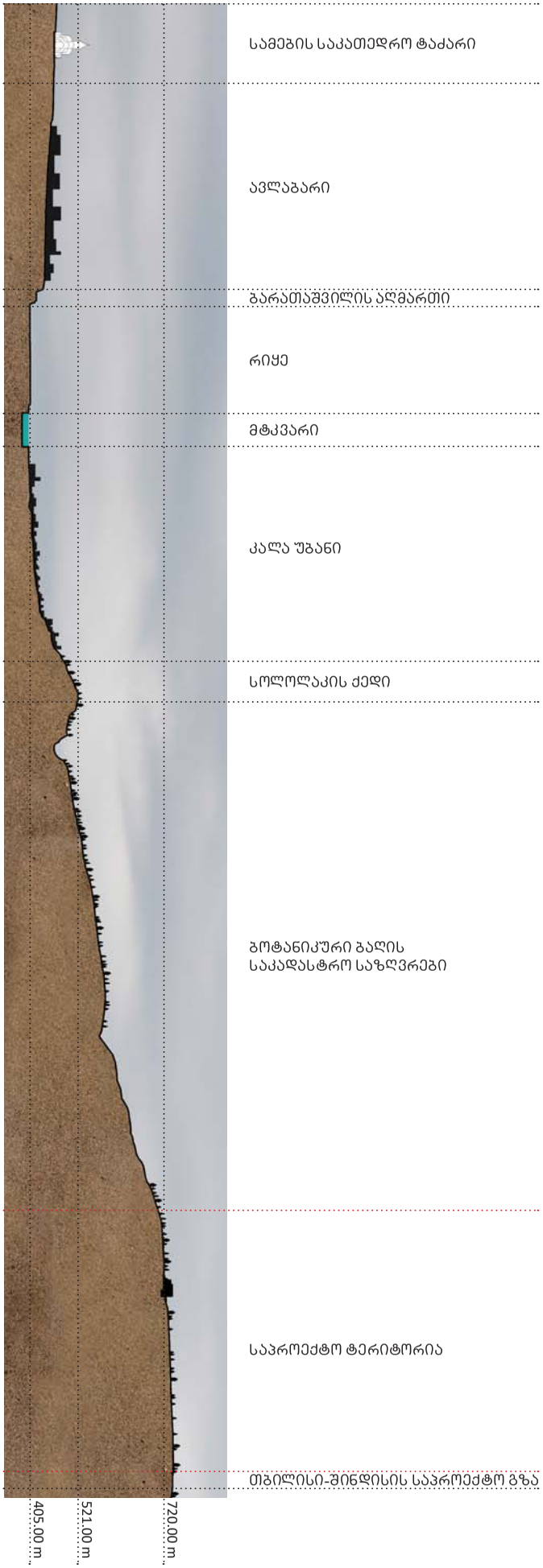
არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა

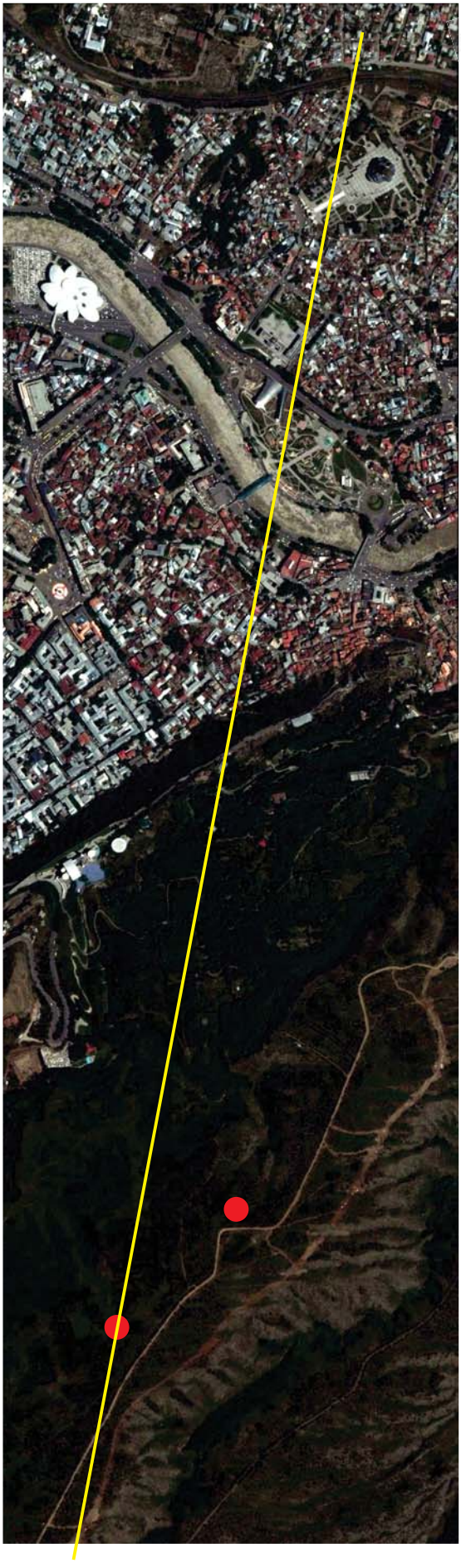
არსებული ფუნქციური ზონირების რუკა
მ 1:10000



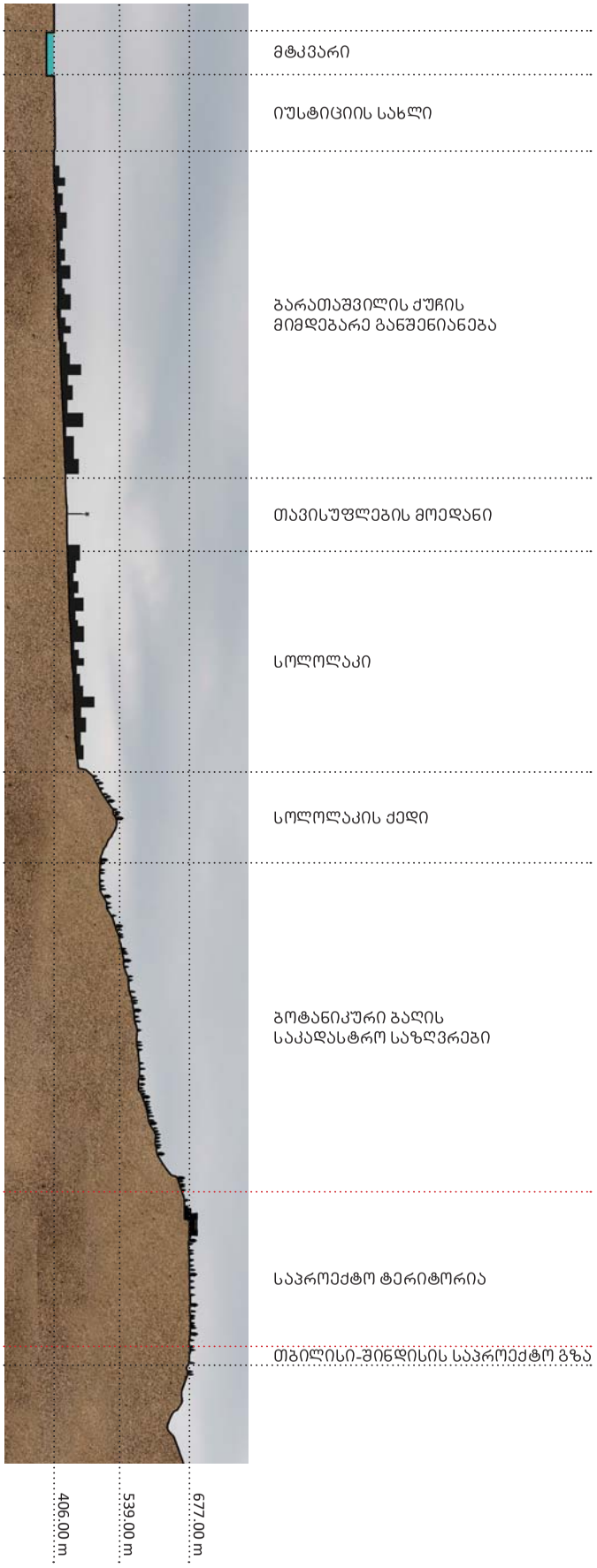


ჭრილი A-A
მ 1:10000



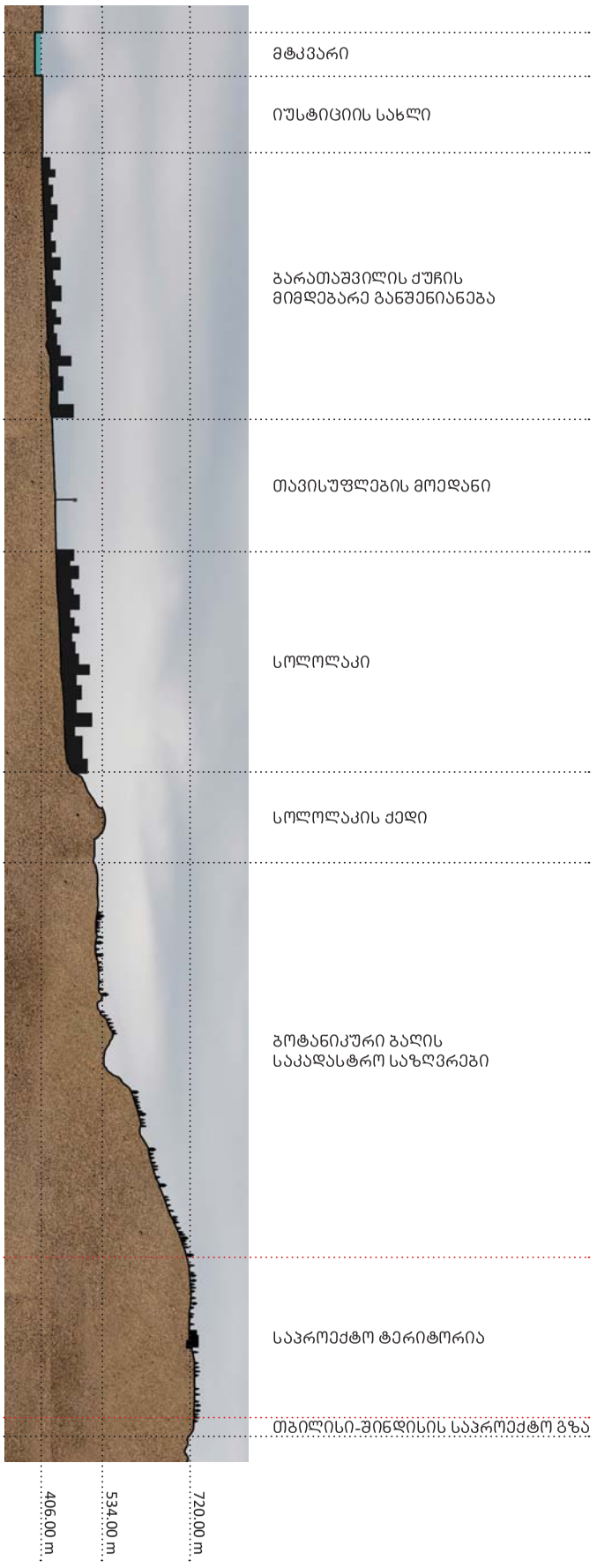


ჭრილი B-B
მ 1:10000





ჭრილი C-C
მ 1:10000





ჭრილი D-D
მ 1:10000

არსებული გამწვანების ანალიზი
მ 1:10000

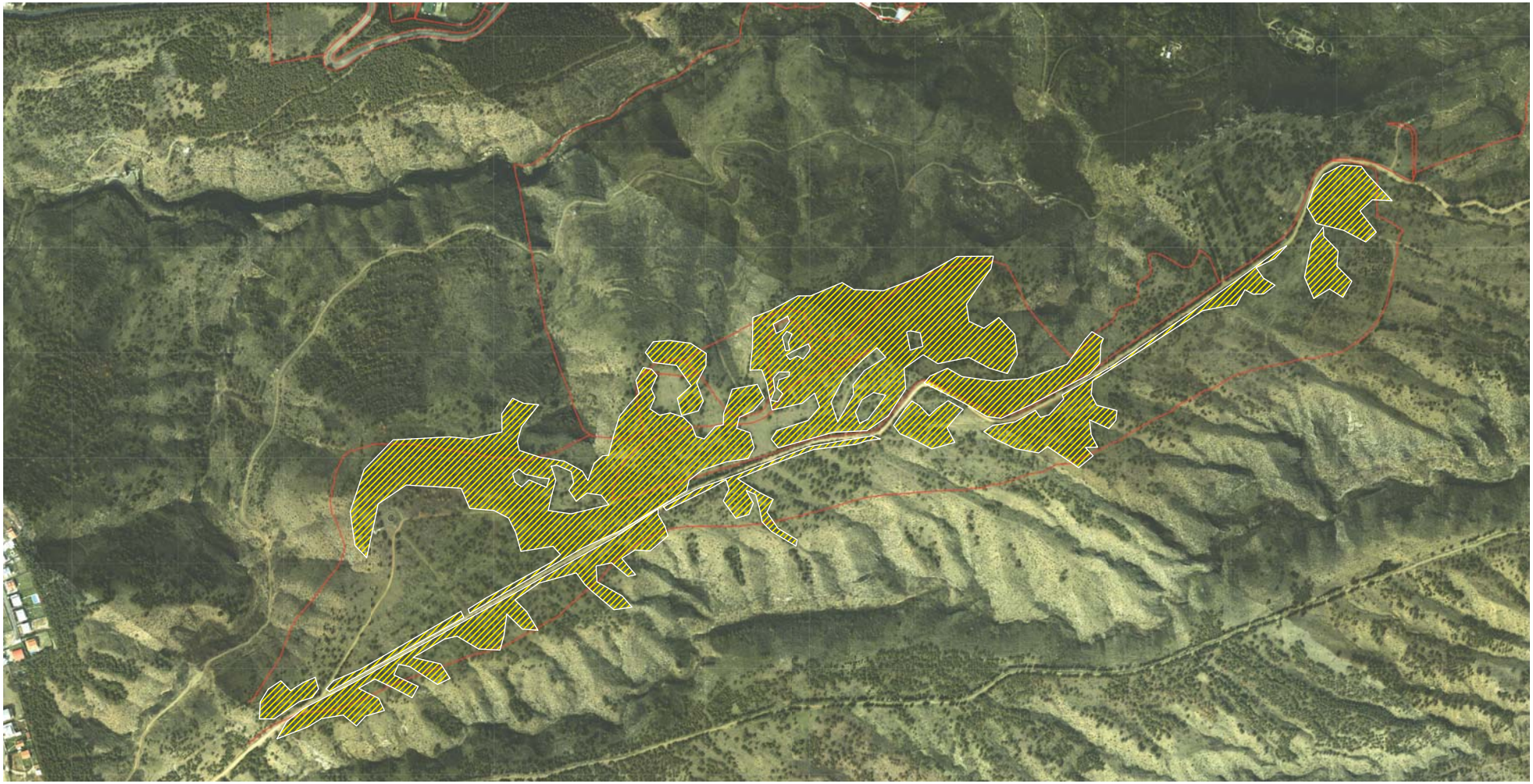
ინტენსიური გამწვანების ძირითადი ლაქები

ამ ეტაპზე მიმდინარეობს გამწვანების დეტალური ანალიზი შემდეგი შემადგენლობით:

1. ხე–მცენარეების აღრიცხვა ხის ნომრის, სახეობის, დიამეტრის, GPS-კოორდინატის და მდგომარეობის მითითებით.

2. თითოეულ ხე–მცენარეზე დეტალური ფიტოპათოლოგიური კვლევა და სათანადო ანალიზის საფუძველზე მავნებლებთან ბრძოლის ღონისძიებების დაგეგმვა.

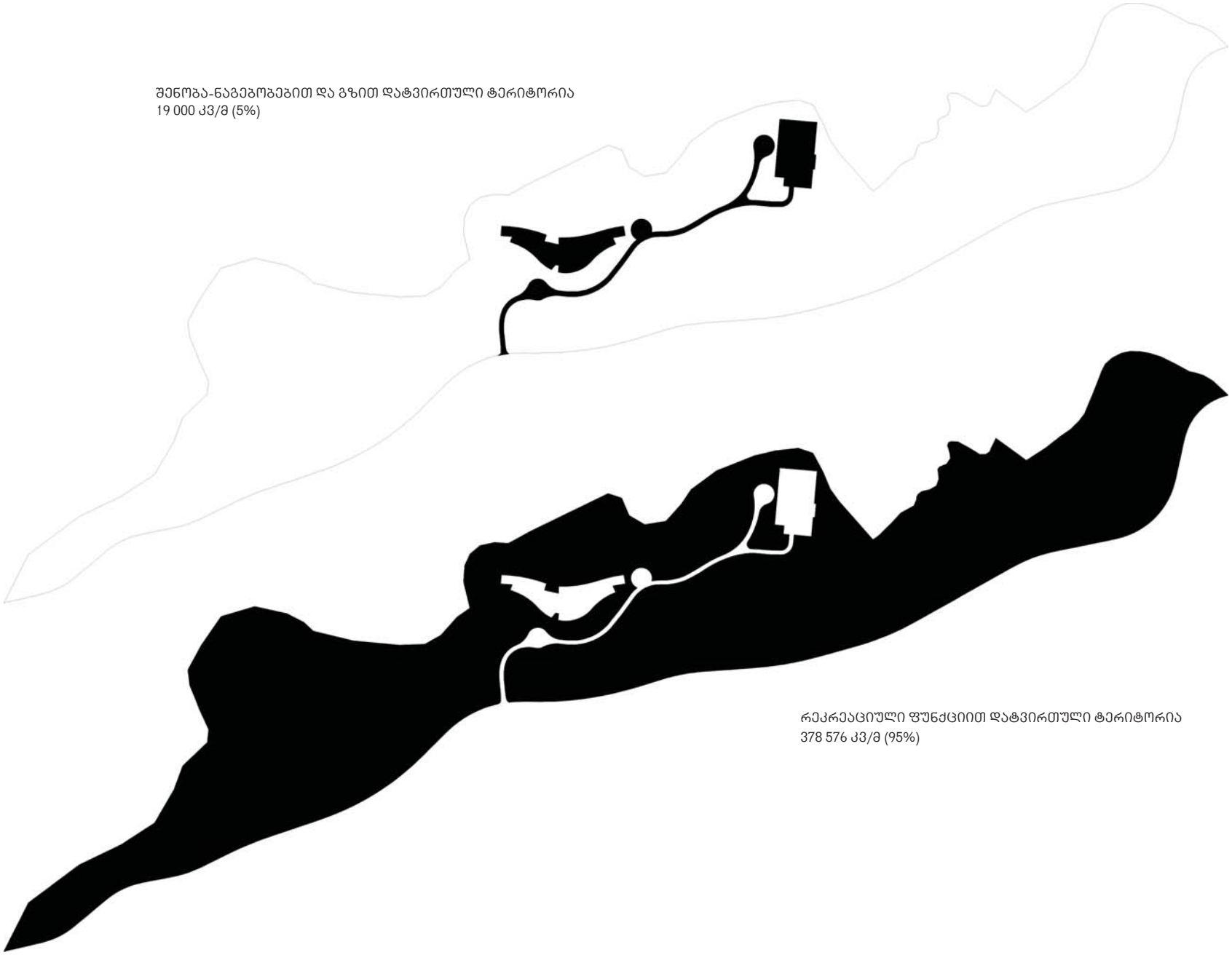
აღნიშნული კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით დამუშავდება საბოლოო გენგეგმა და დენდროლოგიური პროექტი



ესკიზური გენგეგმა
მ 1:10000

(ამ ეტაპზე წარმოდგენილია გენგეგმის პირობითი ვარიანტი, რომელიც დაზუსტდება გრგ-ს დამუშავების ეტაპზე)

ტერიტორიის გამოყენების ანალიზი
მ 1:10000



შენობა-ნაგებობებით და გზით დატვირთული ტერიტორია
19 000 კვ/მ (5%)

რეკრეაციული ფუნქციით დატვირთული ტერიტორია
378 576 კვ/მ (95%)


DEPHANI
Shindisi Hotel & Golf Club


DEPHANI
Shindisi Hotel & Golf Club

DEPHANI
Shindisi Hotel & Golf Club

ესკიზი



DEPHANI

Shindisi Hotel & Golf Club

ესკიზი



უფლებრივი ზონირების რუკა



N

- საავტომობილო გზები
- საფეხმავლო ბილიკები
- საარქიტექტო ზონირება (საავიაციო ტერიტორიებისათვის)
- ლით ავტოსადგომები
- წითელი ხაზები
- A36 საარქიტექტო ზონების ალფანუმერული წარმოება
- ბაღმოპირა
- ელექტრული ბაგა
- საარქიტექტო და პარკინგის ხაზები

1	2
3	4
5	6
7	8
9	

1. რამპების პარკინგის წოდება
2. მოსაწვდომ მიმართულებებს საკმარისებოს მაგისტრალის ალოფერება
3. ფეხმავალის ზონა
4. ფეხმავალის ზონის ფაკიზოვა
5. კ1 კოლონებები
6. კ2 კოლონებები
7. კ3 კოლონებები
8. საბარგის ბაგა
9. რამპების მანიშნებელი

ტერიტორიებზე უმრავი ობიექტების განვითარების ძირითადი პარამეტრები

("ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები" - თავი IV , მუხლი 19)

დადგენილება #14-39

1. ტერიტორიის და უმრავი ობიექტების გამოყენების დასაშვები სახეობები

1.1 რეგულაციული ზონა 2 (რზ-2)
დადგენილია ყოველგვარი შეზღუდვის, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ნებადართული) ნებადართული დაშვებული სახეობების.

1.2 რეგულაციული ზონა 3 (რზ-3)
დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ნებადართული) ნებადართული დაშვებული სახეობები.

2. სიზოგადოებრივი აქტივობების საერთო რაოდენობა

ტერიტორიაზე განთავსებულია 70 ღია აქტივობები.

3. საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების ფართობი და განაშენიანების ინტენსივობის საშუალო მაჩვენებლები:

ტერიტორიის საერთო ფართობი - 397 576 კვ/მ

საშუალო კ1 მთელი ტერიტორიის - 0.1

საშუალო კ2 მთელი ტერიტორიის -0.1

საშუალო კ3 მთელი ტერიტორიის - 0.9

რზ-2 ის საერთო მაჩვენებლები
კ1 - 0.0
კ2 - 0.0
კ3 - 0.9

რზ-3 ის საერთო მაჩვენებლები
კ1 - 0.3
კ2 - 1.0
კ3 - 0.5

ფორმატი	A1	ფაილის	PNG
მასშტაბი	1:2500	თარიღი	ოქტომბერი 2016

პროექტის საკადასტრო კოდი/მისამართი:
ქ. თბილისი, გორგასლის ქუჩა, ფონდისაბა მასაძირკვლე, საკადასტრო კოდი 01:18:01:002:160 / 01:18:01:001:0020
საკადასტრო ტერიტორიის ნაწილი

პროექტის დასახელება:
უფლებრივი ზონირების რუკა

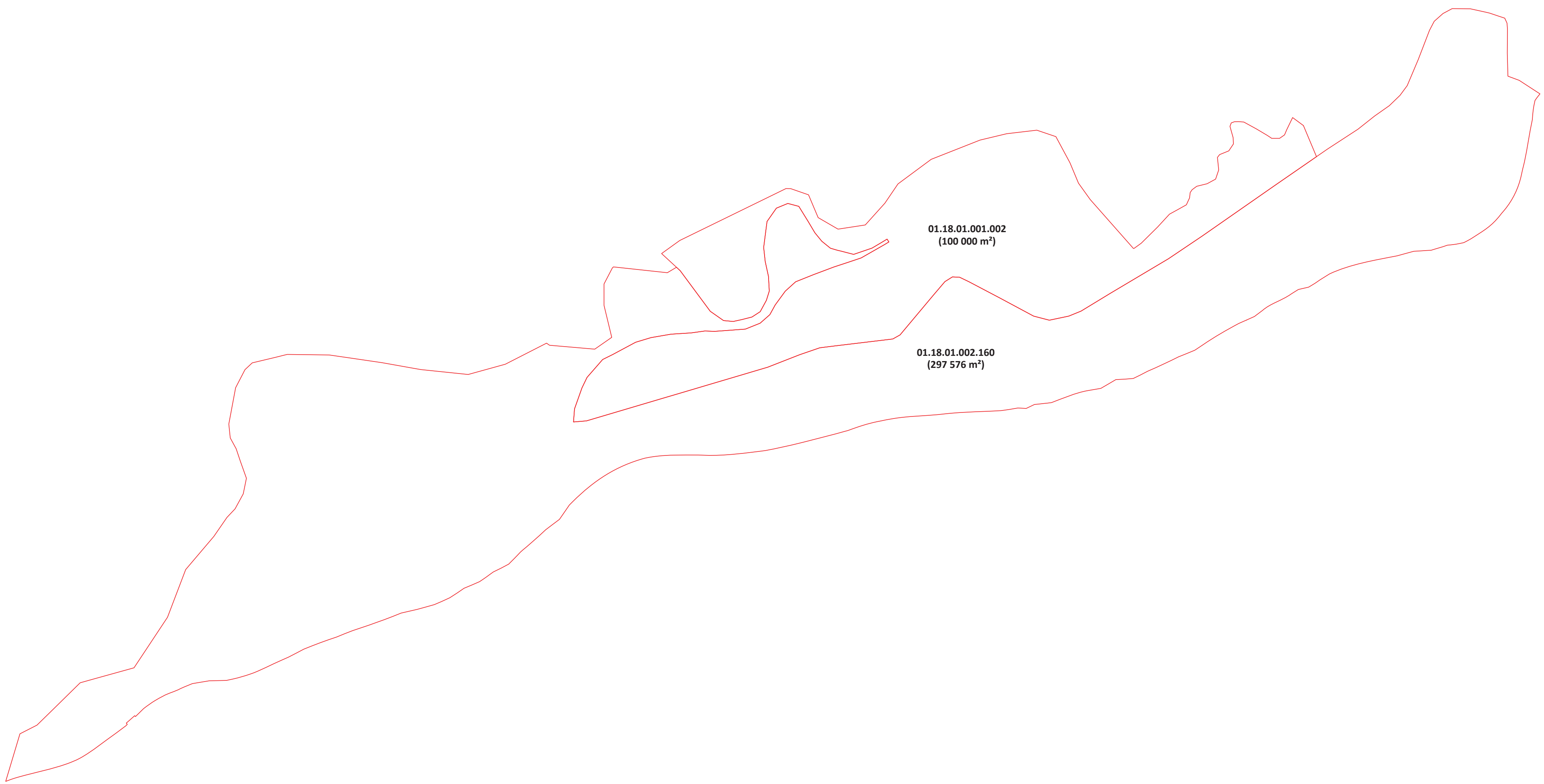
ფაილის კოდი:
URLEBRIVI_ZONIREBA.dwg

კლიენტი:
შპს მეტრონ ჯგუფისათვის

პროექტის ხელმძღვანელი:

არქიტექტორები ჯგუფი
საკონსულტაციო ფირმა
ა(ა)იპ არქიტექტორთა ასოციაციის წევრი №140
მისამართი: საპარტიზანო
www.mb-ab.ge

არსებული საკადასტრო საზღვრების რუკა



საკადასტრო საზღვრები

პრ. მთ. არქ.	მ. ბალიაშვილი	

ფორმატი	A1	სტადია	გრგ
მასშტაბი	1:2500	თარიღი	ოქტომბერი 2016

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ქ. თბილისში, ბოტანიკური ბაღის მიმდებარე ტერიტორიის (საკადასტრო კოდი 01.18.01.002.160 / 01.18.01.001.002)
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

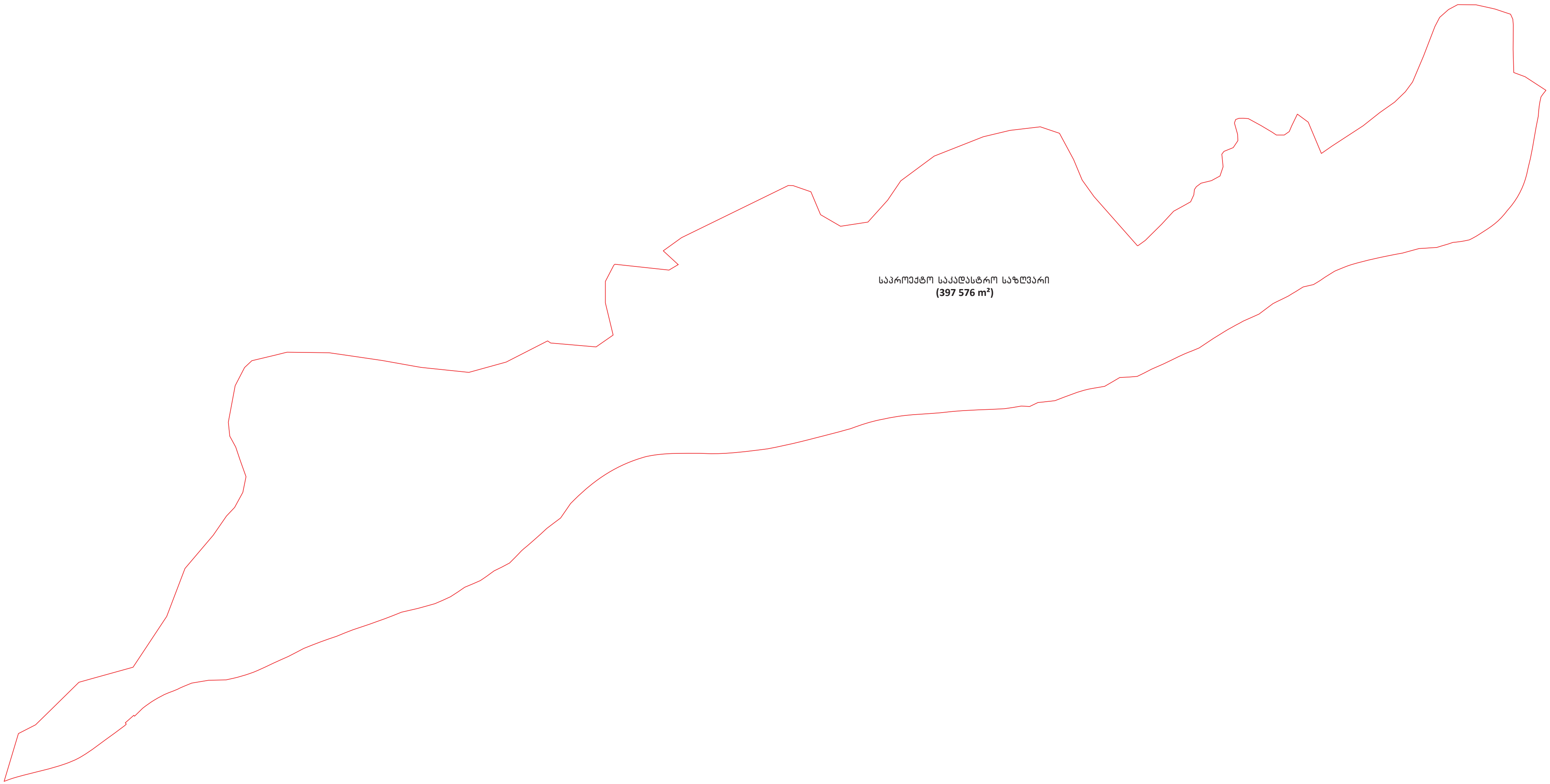
ნახაზის დასახელება
არსებული საკადასტრო რუკა

ნახაზის კოდი
WORK.dwg

კლიენტი
შპს თაბორი რეზორტს

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
"არქიტექტურული ბიურო"
რუსთაველის გამზ №40
თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

საპროექტო საკადასტრო საზღვრების რუკა



საკადასტრო საზღვრები

პრ. მთ. არქ.	მ. ბალიაშვილი	

ფორმატი	A1	სტადია	გრგ
მასშტაბი	1:2500	თარიღი	ოქტომბერი 2016

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ქ. თბილისში, ბოტანიკური ბაღის მიმდებარე ტერიტორიის (საკადასტრო კოდი 01.18.01.002.160 / 01.18.01.001.002)
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

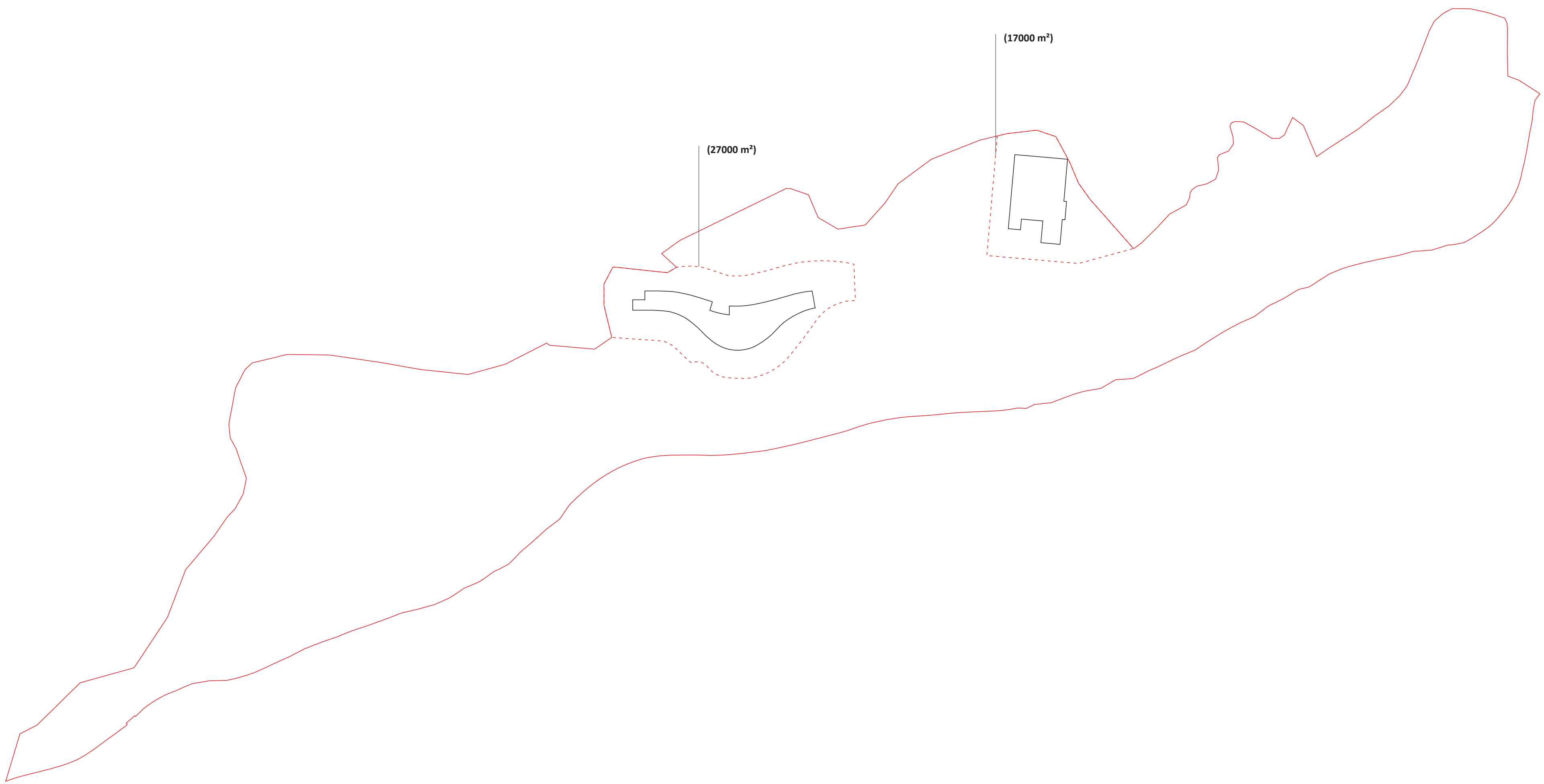
ნახაზის დასახელება
საპროექტო საკადასტრო რუკა

ნახაზის კოდი
WORK.dwg

კლიენტი
შპს თაბორი რეზორტს

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
"არქიტექტურული ბიურო"
რუსთაველის გამზ №40
თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

წითელი ხაზების რუკა



საკადასტრო საზღვრები
წითელი ხაზები
საპროექტო შენობების სავარაუდო განთავსების ადგილი

პრ. მთ. არქ.	მ. ბალიაშვილი	

ფორმატი	A1	სტადია	გრგ
მასშტაბი	1:2500	თარიღი	ოქტომბერი 2016

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ქ. თბილისში, ბოტანიკური ბაღის მიმდებარე ტერიტორიის (საკადასტრო კოდი 01.18.01.002.160 / 01.18.01.001.002)
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება
წითელი ხაზების რუკა

ნახაზის კოდი
WORK.dwg

კლიენტი
შპს თაბორი რეზორტს

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
"არქიტექტურული ბიურო"
რუსთაველის გამზ №40
თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

საპროექტო ფუნქციური ზონირების რუკა



N

საკადასტრო საზღვრები
რზ-2 (სარეკრეაციო ზონა 2)
რზ-3 (სარეკრეაციო ზონა 3)

პრ. მთ. არქ.	მ. ბალიაშვილი	

ფორმატი	A1	სტადია	გრგ
მასშტაბი	1:2500	თარიღი	ოქტომბერი 2016

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ქ. თბილისში, ბოტანიკური ბაღის მიმდებარე ტერიტორიის (საკადასტრო კოდი 01.18.01.002.160 / 01.18.01.001.002)
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

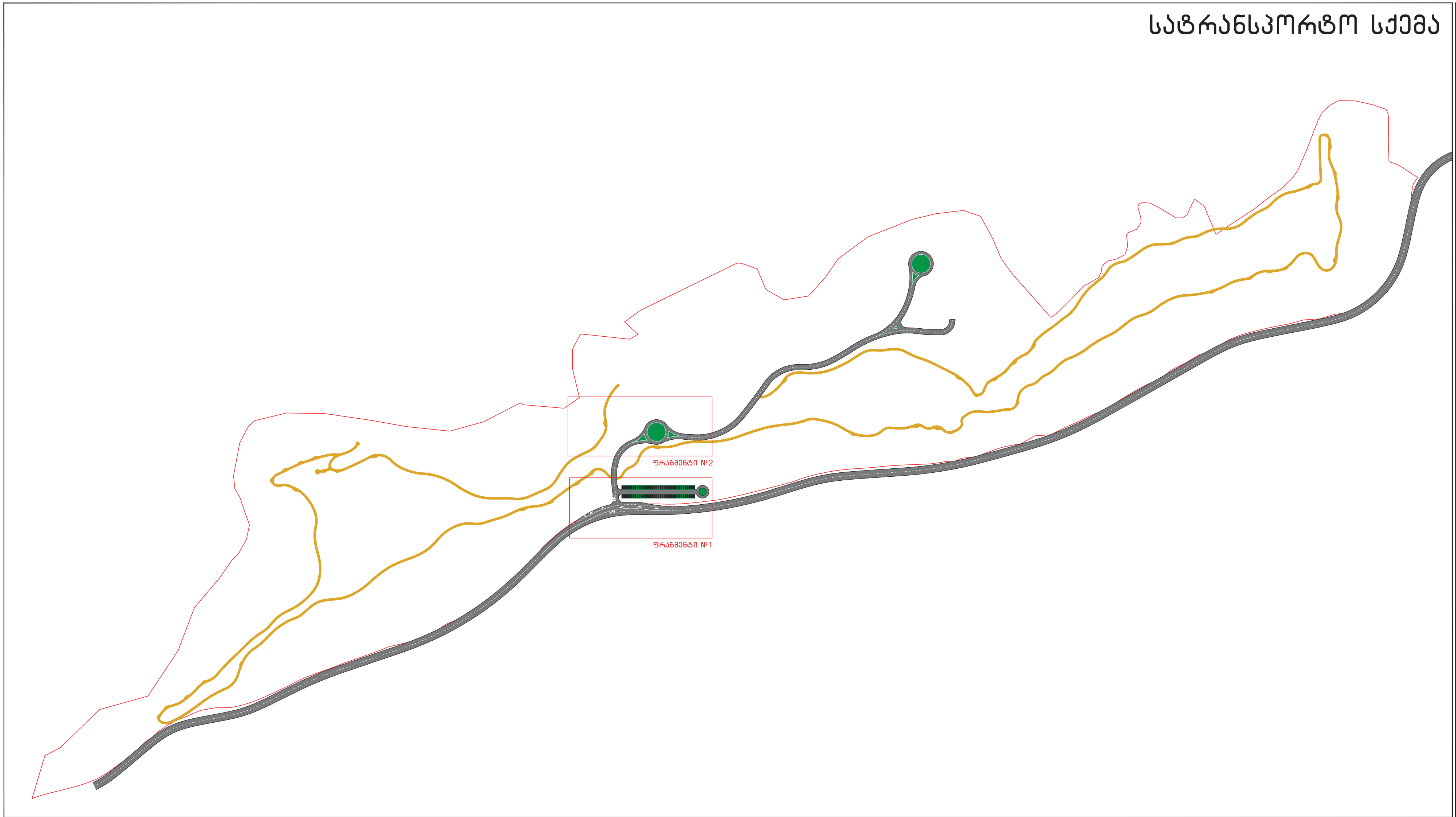
ნახაზის დასახელება
საპროექტო ფუნქციური ზონირების რუკა

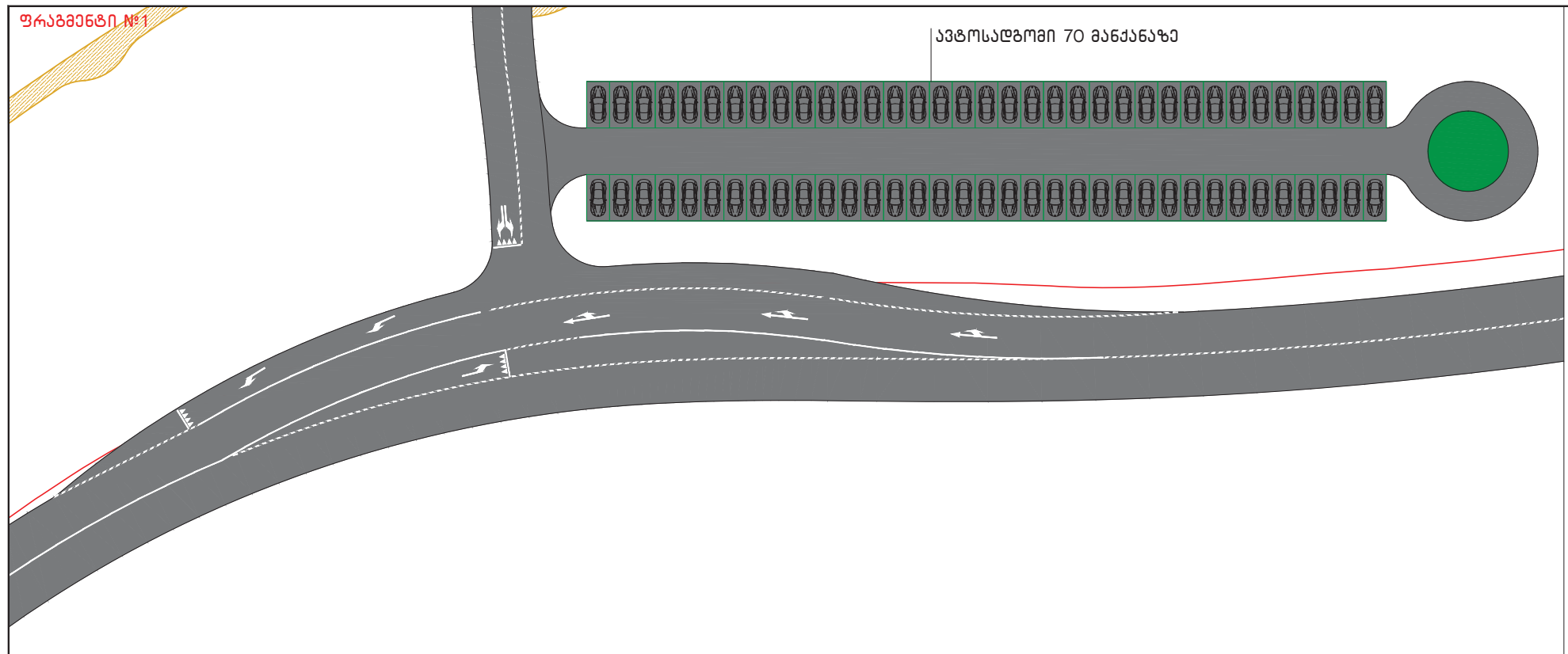
ნახაზის კოდი
WORK.dwg

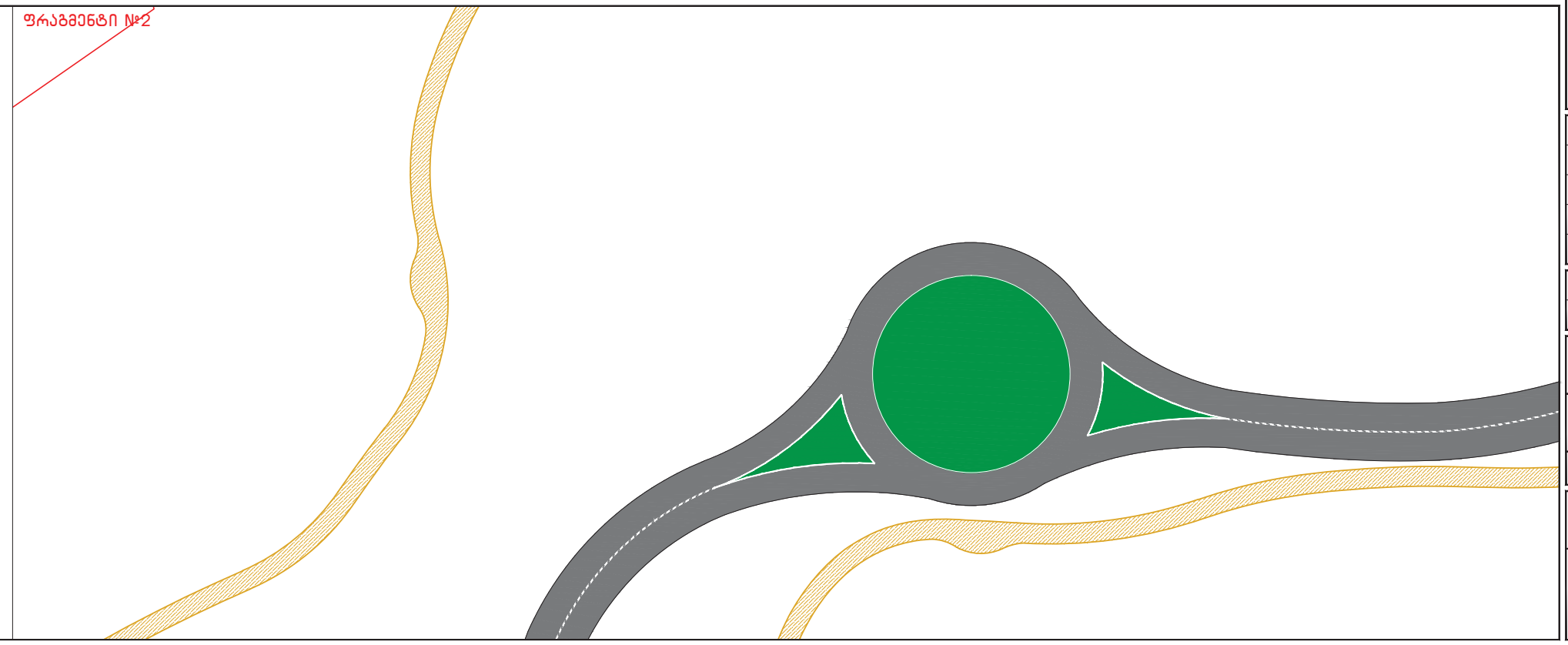
კლიენტი
შპს თაბორი რეზორტს

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
"არქიტექტურული ბიურო"
რუსთაველის გამზ №40
თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

სატრანსპორტო სქემა







- საკადასტრო საზღვრები
- საპროექტო შენობების სავარაუდო განთავსების ადგილი
- საავტომობილო გზები
- საფეხმავლო ბილიკები
- ავტოსადგომები

პრ. მთ. არქ.	მ. ბალიაშვილი	

ფორმატი	A1	სტადია	გრგ
მასშტაბი	1:2500	თარიღი	ოქტომბერი 2016

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ქ. თბილისში, ბოტანიკური ბაღის მიმდებარე ტერიტორიის (საკადასტრო კოდი 01.18.01.002.160 / 01.18.01.001.002)
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება
სატრანსპორტო სქემა

ნახაზის კოდი
WORK.dwg

კლიენტი
შპს თაბორი რეზორტს

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
"არქიტექტურული ბიურო"
რუსთაველის გამზ №40
თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

TABORI HOTEL & GOLF CLUB

50DD STAGE II PRESENTATION



DEPHANI

Tabori Hotel & Golf Club


Platform 2506th km Railway
პლატფორმა 2506-ე კმ
Somkheti St
Niabi St
Shota Rustaveli Ave
Noe Jordania Bank
Tbilisi Sameba Cathedr
Saint Trinity Church
Tbilisi Funicular
თბილისის ფუნიკულორი
Mtatsminda Park
მთაწმინდის პარკი
DZVELI TBILISI
ძველი თბილისი
Liberty Square
თავისუფლების მოედანი
Markoz St
Avlabari
ავლაბარი
Sioni Church
სიონის ტაძარი
Rikhe
300 Aragveli
300 არაგველი
Narikhala
Vakhtang Gorgasali St
Tbilisi-Kojori St
Dimitry Gu
Gorgasali Street
Tsavkisi Valley
წავკისის ველი
Tsavkisi
წავკისი
Shindisi
შინდისი
Tbilisi-Kojori St



DEPHANI

Site

Tabori Hotel & Golf Club


DEPHANI
Existing Photo
Tabori Hotel & Golf Club

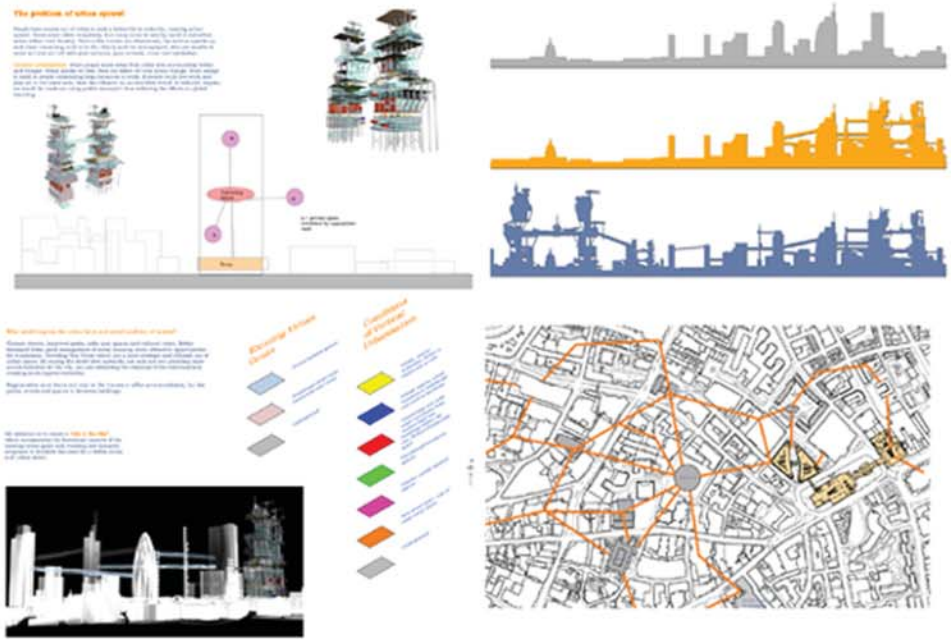


DEPHANI

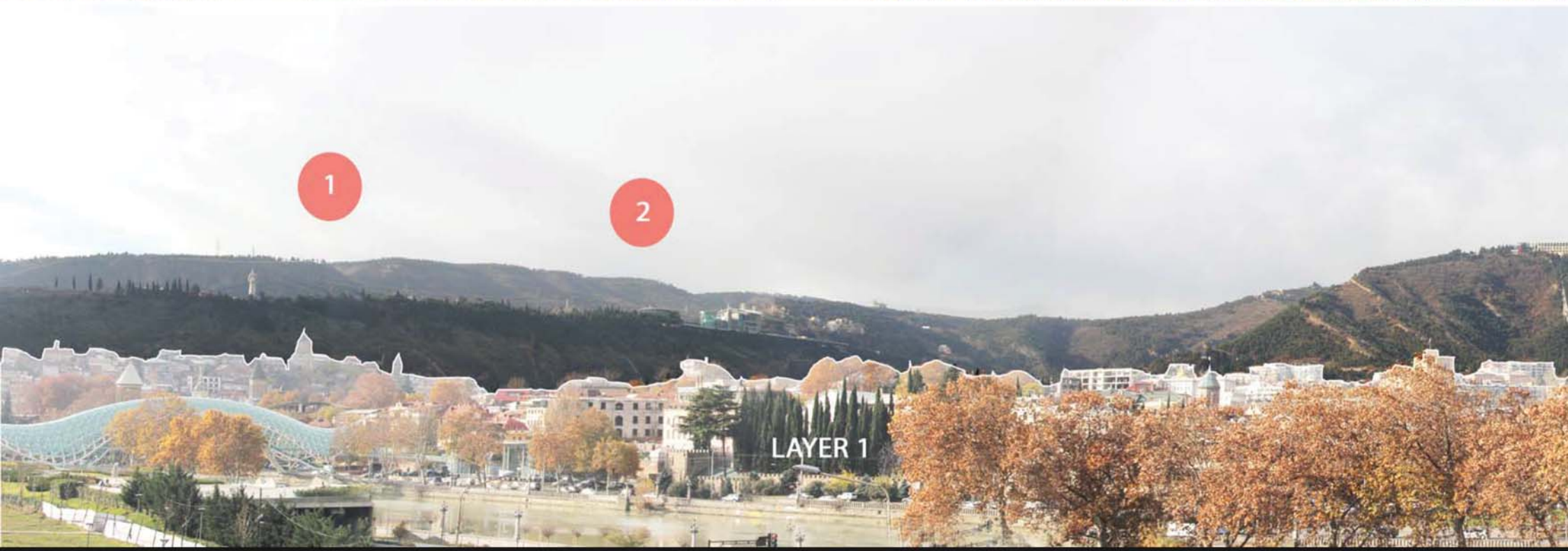
Existing Photo

Tabori Hotel & Golf Club

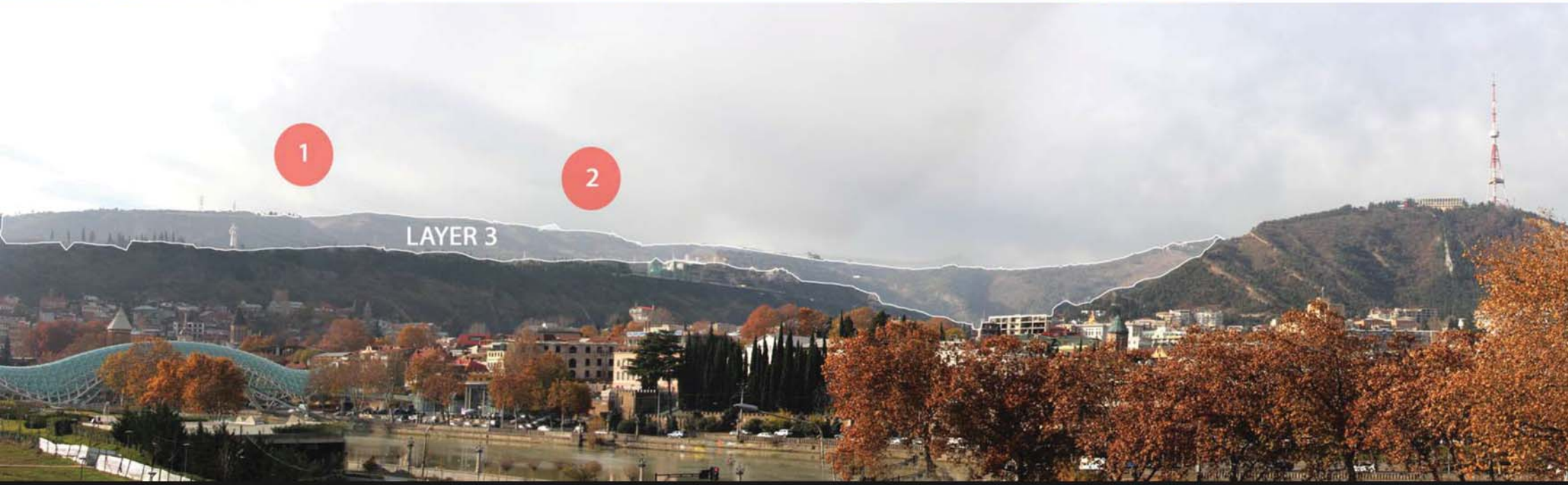
Study




1
2


1
2
LAYER 1


1
2
LAYER 2


1
2
LAYER 3


1
2

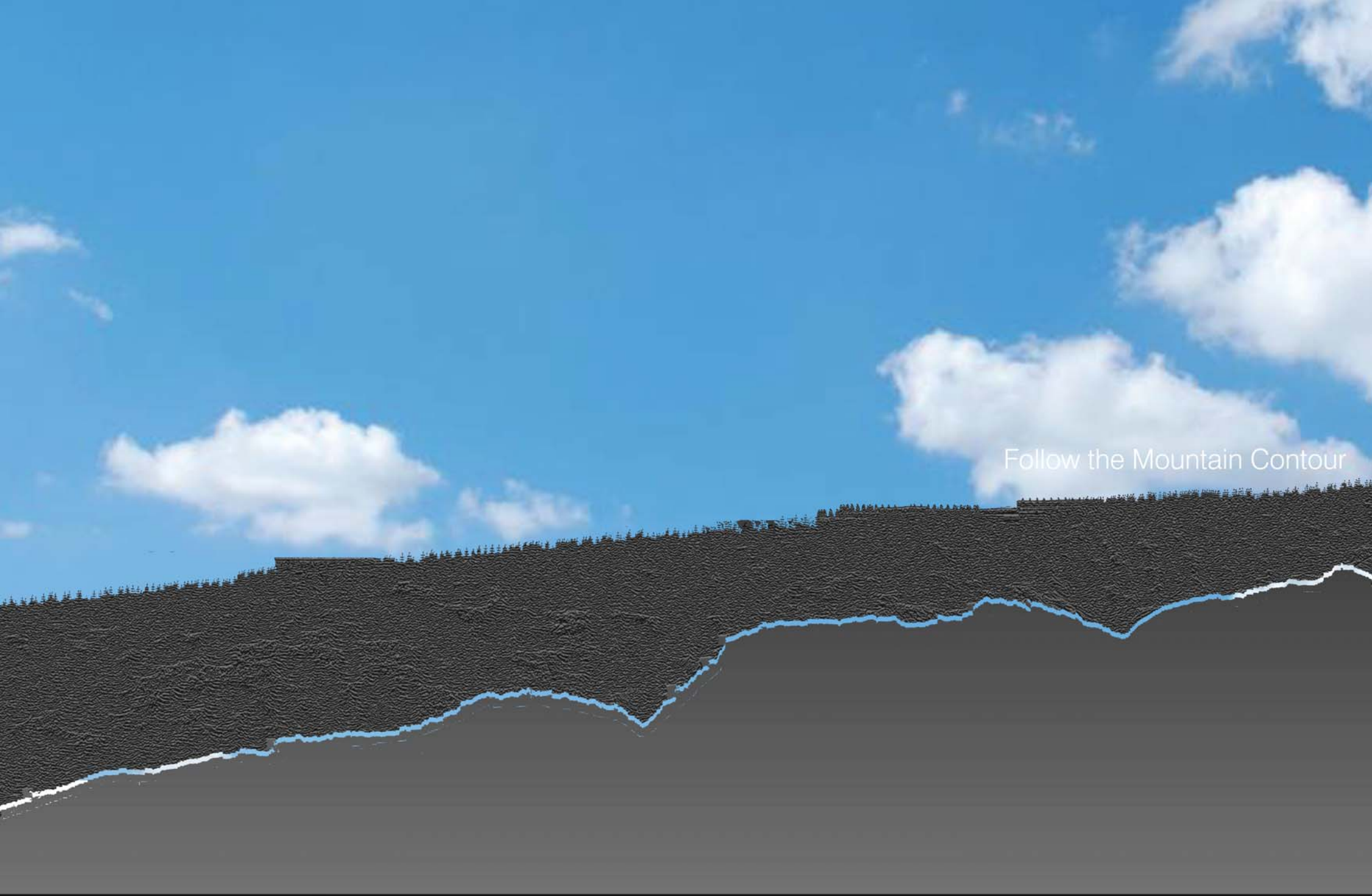

1
2
LAYER 1

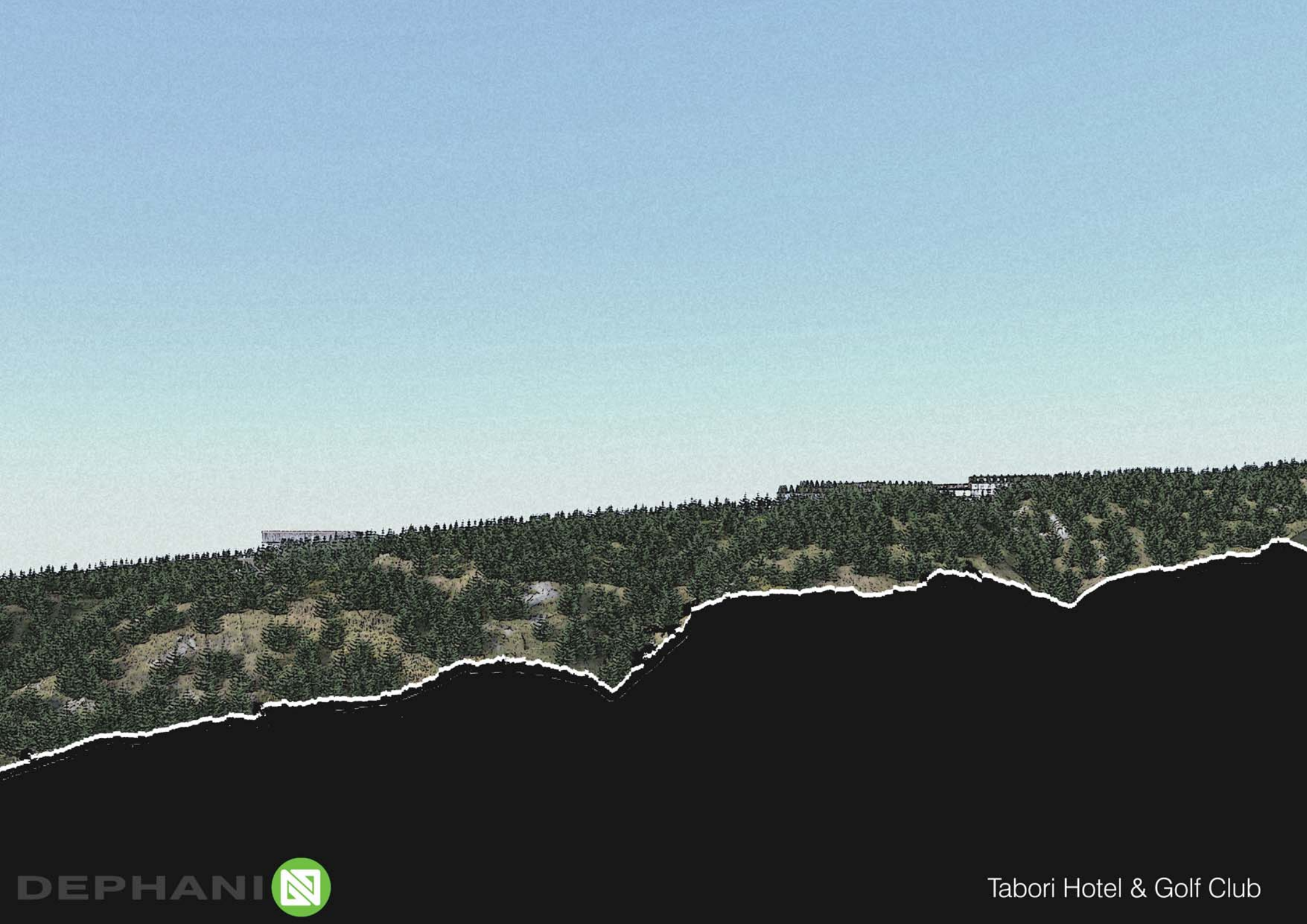

1
2
LAYER 2


1
2
LAYER 3

Concept



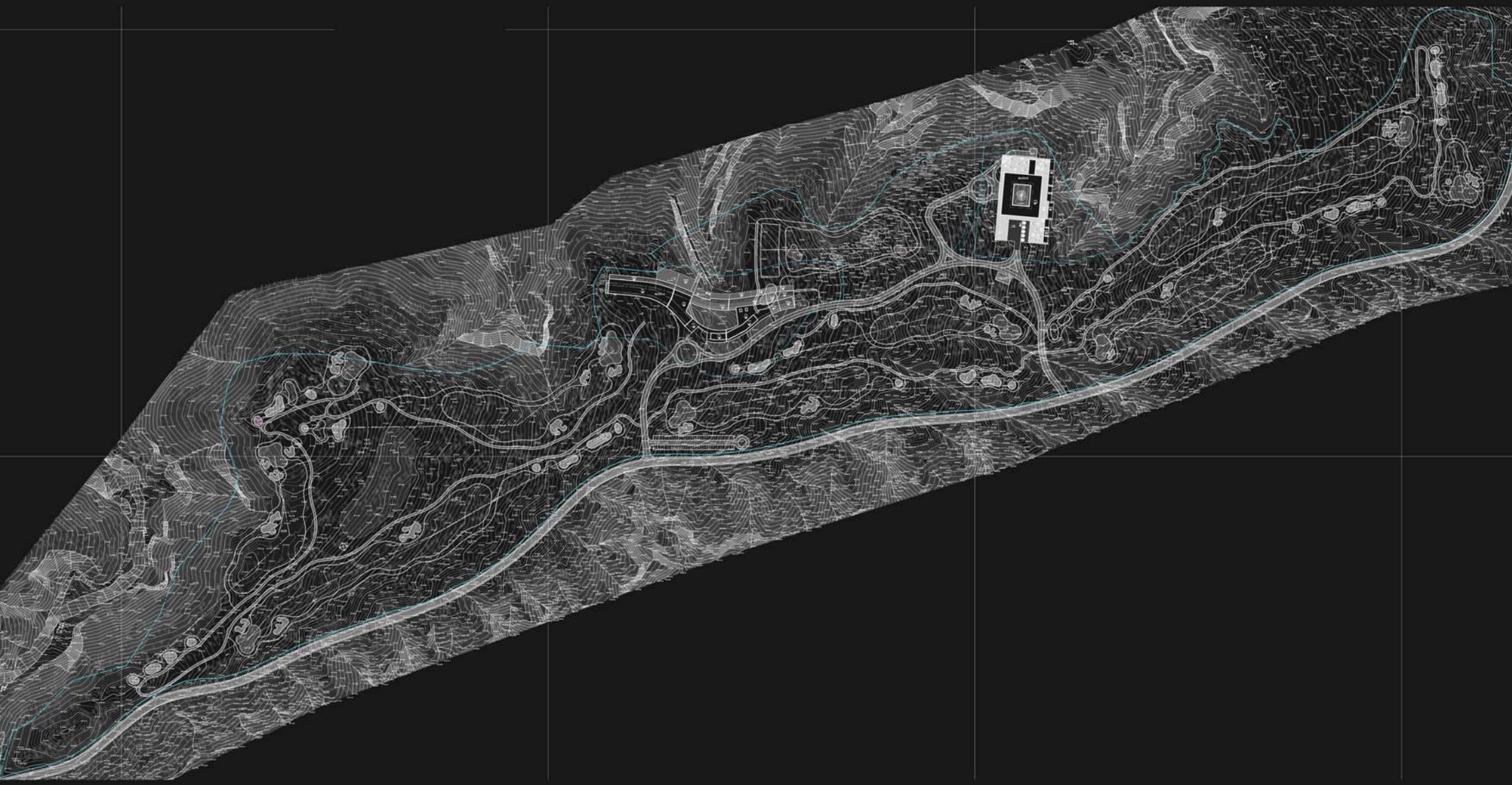

Follow the Mountain Contour


DEPHANI
Tabori Hotel & Golf Club

Master Plan




Lake
Golf
Block A
inner road
Block B
Main Road



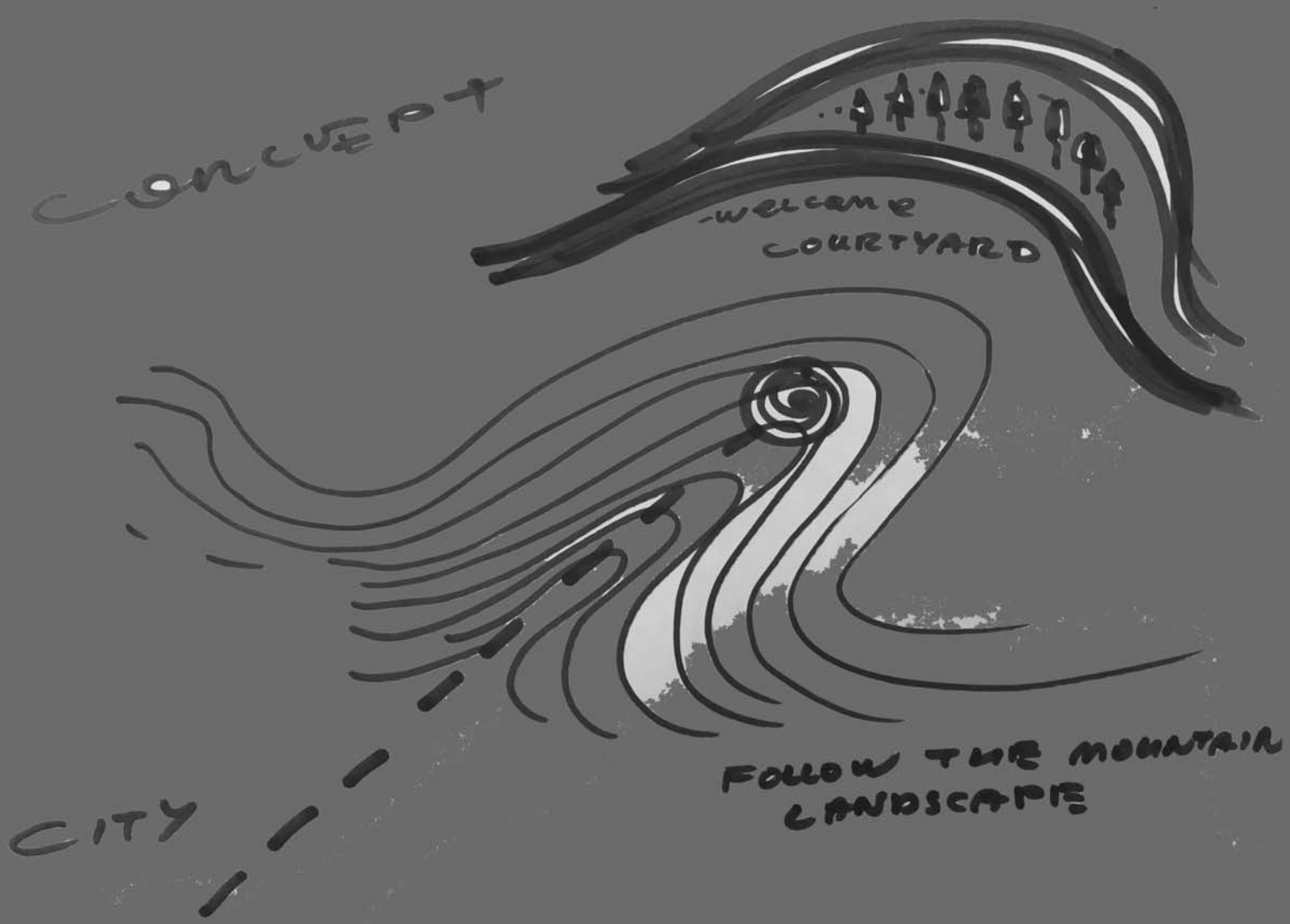
DEPHANI

GENERAL PLAN

Tabori Hotel & Golf Club

Block A - Hotel




CONCEPT
WELCOME
COURTYARD
FOLLOW THE MOUNTAIN
LANDSCAPE
CITY



DEPHANI

Tabori Hotel & Golf Club



DEPHANI

Tabori Hotel & Golf Club



DEPHANI

Tabori Hotel & Golf Club



DEPHANI

Tabori Hotel & Golf Club



DEPHANI

Tabori Hotel & Golf Club



DEPHANI

Tabori Hotel & Golf Club



DEPHANI

Tabori Hotel & Golf Club



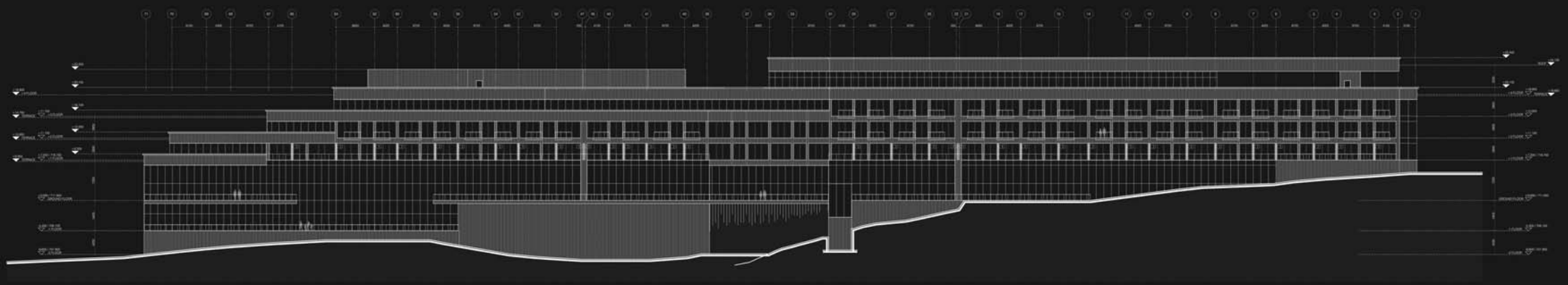
DEPHANI

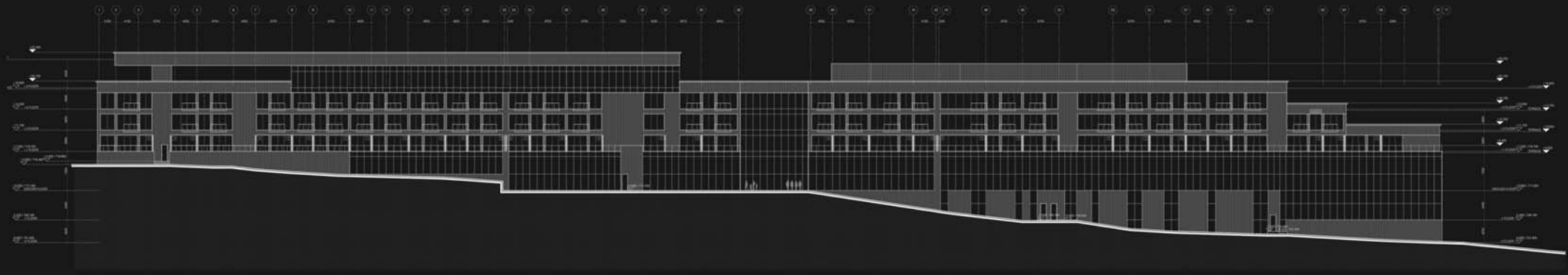
Tabori Hotel & Golf Club



DEPHANI

Tabori Hotel & Golf Club





DEPHANI

ELEVATIONS

Tabori Hotel & Golf Club



DEPHANI

Tabori Hotel & Golf Club


Wood columns


Zink Panels


Green Terraces


Reflective Glass



