



Свидетельство об аккредитации № RA.RU. 611702 от 30.08.2019  
Свидетельство об аккредитации № RA.RU 611980 от 14.04.2021  
Негосударственная экспертиза проектной документации  
и результатов инженерных изысканий  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«КУБАНСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА»

## ООО «КубСтройЭксперт»

ИНН 2308211424, КПП 230801001, ОГРН 1142308008006  
Фактический адрес: 350000, г. Краснодар, ул. Северная, 324, литер К, оф.5  
тел. 8 (861) 211-37-77, [www.kubstroyexpert.ru](http://www.kubstroyexpert.ru), email: [kubstroyexpert@mail.ru](mailto:kubstroyexpert@mail.ru)

### НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

№	2	3	-	2	-	1	-	1	-	0	6	6	6	7	9	-	2	0	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
ООО «КубСтройЭксперт»



Надежда Владимировна Земскова

«22» декабря 2020 г.

Положительное заключение экспертизы

Вид работ - строительство

Наименование объекта экспертизы

Гостиничный комплекс по адресу:  
ул. Ленина, 219 а в Адлерском районе г. Сочи

Объект негосударственной экспертизы

Результаты инженерных изысканий

## **I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы**

### **1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы.**

Общество с ограниченной ответственностью «Кубанская строительная экспертиза» (ООО «КубСтройЭксперт»).

ИНН 2308211424, ОГРН 1142308008006 КПП 230801001,  
350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, 324, литер Н,  
kubstroyexpert@mail.ru.

### **1.2. Сведения о заявителе.**

Заявитель экспертизы –

Акционерное общество «Волна-Резорт энд СПА» (АО «Волна-Резорт энд СПА»).

ИНН 2317011051, ОГРН 1022302715214, КПП 231701001.

Юридический адрес: 354364, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 219-а.

Фактический адрес: 354364, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 219-а.

### **1.3. Основания для проведения экспертизы.**

Письмо заявителя – Акционерное общество «Волна-Резорт энд СПА» (АО «Волна-Резорт энд СПА») от 26.10.2020 № б/н.

Договор на проведение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий от 26.10.2020 № 55/1.

### **1.4. Сведения о заключении государственной экологической экспертизы.**

Экологическая экспертиза не требуется.

### **1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы.**

1. Техническое задание на проведение инженерно-геологических изысканий от 07.05.2018 (приложение № 1 к Договору № 7 от 07.05.2018).
2. Программа на выполнение инженерно-геологических изысканий от 07.05.2018 (приложение № 1 к Договору № 7 от 07.05.2018).
3. Доверенность № 129-12/18 от 21.12.2020, выданная АО «Волна-Резорт энд СПА» в лице генерального директора Забеяна Р.А. ООО «АрхНедПроект» на предоставление интересов заказчика при передаче документации для рассмотрения в ООО «КубСтройЭксперт» с правом подписания электронных документов посредством усиленной электронной цифровой подписи.

## 4. Отчетные материалы о результатах инженерных изысканий в составе:

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
	3017-2018-ИГИ	Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям	

**1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения экспертизы.**

Нет данных.

**1.7. Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства (реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства).**

Финансирование строительства осуществляется за счет средств Акционерного общества «Волна-Резорт энд СПА» (АО «Волна-Резорт энд СПА»). Данное юридическое лицо не входит в перечень юридических лиц, указанных в части 2 статьи 48.2 ГрК РФ.

**II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы проектной документации**

Настоящим заключением проектная документация не рассматривается.

**III. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы результатов инженерных изысканий**

**3.1. Сведения о видах проведенных инженерных изысканий, дата подготовки отчетной документации о выполнении инженерных изысканий и сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших отчетную документацию о выполнении инженерных изысканий.**

Технический отчет по результатам инженерно-геологическим изысканиям, 2018 год, выполнен:

Общество с ограниченной ответственностью «Управление буровых и опытных работ» (ООО «Управление буровых и опытных работ»).

ИНН 2320119785, ОГРН 1042311676065, КПП 232001001.

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 16.12.2020 № 1077, выданная Ассоциацией «КубаньСтройИзыскания», (г. Краснодар).  
Директор – С.И. Демченко.

Адрес: 354057, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Северная, 12, оф.403.

**3.2. Сведения о местоположении района (площадки, трассы) проведения инженерных изысканий.**

Площадка работ находится по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, 219 а.

**3.3. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем проведение инженерных изысканий.**

Застройщик –

Акционерное общество «Волна-Резорт энд СПА» (АО «Волна-Резорт энд СПА»).

ИНН 2317011051, ОГРН 1022302715214, КПП 231701001.

Юридический адрес: 354364, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 219-а.

Фактический адрес: 354364, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 219-а.

**3.4. Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на выполнение инженерных изысканий.**

Техническое задание на проведение инженерно-геологических изысканий от 07.05.2018 (приложение № 1 к Договору № 7 от 07.05.2018).

**3.5. Сведения о программе инженерных изысканий.**

Программа на выполнение инженерно-геологических изысканий от 07.05.2018 (приложение № 1 к Договору № 7 от 07.05.2018).

## **IV. Описание рассмотренной документации (материалов)**

### **4.1. Описание результатов инженерных изысканий**

#### **4.1.1. Состав отчетных материалов о результатах инженерных изысканий (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)**

№	Обозначение	Наименование	Примечание
---	-------------	--------------	------------

тома			
ООО «Управление буровых и опытных работ»			
	3017-2018-ИГИ	Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям	

#### 4.1.2. Сведения о методах выполненных инженерных изысканий.

*Инженерно-геологические изыскания* выполнены ООО «Управление буровых и опытных работ» в мае-июне 2018 года в соответствии с техническим заданием и программой инженерно-геологических изысканий.

Инженерно-геологические изыскания проведены для проектирования нового строительства одного 4-этажного 2-х секционного здания с подземной парковкой (ТИП-1) и размерами в плане ~ 40,00м x 25,00м, а также двух 4-этажных 6-ти секционных зданий с подземной парковкой (ТИП-2) и размерами в плане ~ 71,15м x 60,35м. В качестве фундаментов для всех проектируемых типов зданий предусматривается монолитная железобетонная плита с глубиной заложения ~ 3,0м от поверхности земли и нагрузкой 1,5 кг/см. Толщина активной (сжимаемой) толщи грунтов под проектируемыми фундаментами - 6,7 м.

По техническому заданию проектируемое здание (II) нормального уровня ответственности (КС-2).

Вид строительства – новое.

Стадия изысканий – проектная документация, рабочая документация.

Технический отчет составлен по результатам бурения 70 скважин глубиной до 12,0-15,0 м (всего пройдено 1032 п.м). В скважинах отобраны и исследованы: 46 монолитов и 55 проб грунтов, 7 проб керна скальных грунтов, 6 проб подземных вод. Выполнены 4 испытания грунтов вертикальной статической нагрузкой на штамп.

Район изысканий находится в нормальной строительно-климатической зоне (климатический подрайон IVБ), в 1 зоне влажности.

Участок изысканий административно находится в Адлерском районе города Сочи. Площадка планируемого строительства расположена между федеральной трассой А-147 Дзубга-Адлер и полотном железной дороги вдоль берега Черного моря. Проектируемый гостиничный комплекс планируется разместить вокруг СПА-отеля «Волна», часть комплексов будет примыкать с востока к ул. Ленина, а административное здание – к территории пансионата «Коралл». На момент изысканий в пятне будущего строительства находятся различные объекты курортно-развлекательной деятельности и общепита (аквапарк, кафе, столовая, спортивные сооружения и т.п.), часть из них будет снесена в процессе подготовки к строительству.

В геоморфологическом отношении участок приурочен к черноморской террасе междуречья Кудепста – Херота, перекрытой чехлом делювиальных глин. Рельеф участка изысканий - равнинный, изменен от первоначального в процессе хозяйственного освоения, уклон поверхности не более 1°. Абсолютные отметки поверхности колеблются от 4,15 м до 5,62 м на расстоянии 300м.

В структурно-тектоническом отношении характеризуемый район входит в зону Адлерской депрессии, которая, в свою очередь, подразделяется на Сочинскую и Имеретинскую структурно-тектонические ступени.

В геологическом строении исследуемого участка до разведанной глубины 15,0 м принимают участие отложения Адлерской свиты миоцена (P3-N1ad), перекрытые толщей четвертичных накоплений: гравийно-галечниковых и песчаных грунтов морской террасы (mQIV), а также делювиальных глин (dQIV). С поверхности распространены маломощные техногенные образования (tQIV).

При бурении скважин подземные воды встречены всеми выработками на глубине 4,3-7,1 м. Установившийся уровень зафиксирован на тех же глубинах на абс. отметках 0,38 - минус 1,77 м.

Подземные воды на участке приурочены к морским отложениям.

Питание подземных вод происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков, разгрузка происходит в Черное море.

Подземные воды преимущественно безнапорные, в единичных скважинах обладают небольшим местным напором величиной 0,5-1,5 м. Коэффициент фильтрации песчаных грунтов составляет 5 м/сут, галечников – 21 м/сут.

По результатам химических анализов подземные воды являются гидрокарбонатного кальциевого состава, общей минерализацией 0,4-0,9 г/л. Не обладают агрессивностью по всем видам по отношению к бетону марки W4 – W8 по водонепроницаемости на портландцементе по ГОСТ 10178-85.

Сезонные колебания уровня грунтовых вод могут составлять 1,5-2,0 м, однако на участке проектируемого строительства сезонного подтопления не ожидается, так как верхняя часть разреза сложена водоупором – глинами ИГЭ-2,3.

В наиболее дождливые периоды весны и осени в глинистых и насыпных грунтах участка может иметь развитие сезонный водоносный горизонт, т.н. «верховодка» до глубины 0,5-2,0 м, особенно это касается периода строительных работ. По многочисленным данным «верховодка» пресная, различного химического состава с минерализацией до 0,5 г/л, не обладает агрессивными свойствами по отношению к бетонам нормальной водонепроницаемости на любом из цементов, отвечающих требованиям ГОСТ 10178 и ГОСТ 22266.

На исследованном участке до изученной глубины 15,0 м, согласно данным изысканий, ГОСТ 25100-2011 и ГОСТ 20522-2012 выделено 8 инженерно-геологических элементов (ИГЭ), соответствующих геолого-литологическим слоям непосредственно на участке намечаемого строительства:

ИГЭ-1 – насыпной грунт: глина легкая полутвердая, с включением щебня, дресвы, гравия, гальки до 17%. Расчетное сопротивление грунта принимается 150 кПа. Нормативные значения характеристик грунта: плотность грунта – 1,91 т/м<sup>3</sup>; удельное сцепление – 30 кПа; угол внутреннего трения – 15°; модуль деформации – 10 МПа.

ИГЭ-2 – глина легкая песчанистая, полутвердая, среднедеформируемая. Расчетное сопротивление грунта принимается 370 кПа. Коррозионная агрессивность грунтов ИГЭ-2 к стали – средняя, к бетонным и железобетонным конструкциям грунты не агрессивные. Нормативные значения характеристик грун-

та: плотность грунта – 1,97 т/м<sup>3</sup>; удельное сцепление – 60 кПа; угол внутреннего трения – 11°; модуль деформации – 17,7 МПа.

ИГЭ-3 – глина тяжелая, тугопластичная, среднедеформируемая. Расчетное сопротивление грунта принимается 260 кПа. Нормативные значения характеристик грунта: плотность грунта – 1,89 т/м<sup>3</sup>; удельное сцепление – 55 кПа; угол внутреннего трения – 8°; модуль деформации – 15,4 МПа.

ИГЭ-4 – песок неоднородный, средней крупности, плотный, водонасыщенный, с галькой до 18%. Расчетное сопротивление грунта принимается 200 кПа. Нормативные значения характеристик грунта: плотность грунта – 2,01 т/м<sup>3</sup>; удельное сцепление – 3 кПа; угол внутреннего трения – 34°; модуль деформации – 33 МПа.

ИГЭ-5 – песок неоднородный, средней крупности, плотный, водонасыщенный, с галькой до 18%. Расчетное сопротивление грунта принимается 500 кПа. Нормативные значения характеристик грунта: плотность грунта – 2,05 т/м<sup>3</sup>; удельное сцепление – 2 кПа; угол внутреннего трения – 38°; модуль деформации – 40 МПа.

ИГЭ-6 – гравийный неоднородный, водонасыщенный грунт с супесчаным заполнителем до 31%. Обломки малой прочности, сильновыветрелые. Расчетное сопротивление грунта принимается 500 кПа. Нормативные значения характеристик грунта: плотность грунта – 2,13 т/м<sup>3</sup>; удельное сцепление – 14 кПа; угол внутреннего трения – 35°; модуль деформации – 43 МПа.

ИГЭ-7 – галечниковый неоднородный, водонасыщенный грунт с супесчаным заполнителем до 20%. Обломки средней прочности, средневыветрелые. Расчетное сопротивление грунта принимается 600 кПа. Нормативные значения характеристик грунта: плотность грунта – 2,20 т/м<sup>3</sup>; удельное сцепление – 14 кПа; угол внутреннего трения – 36°; модуль деформации – 48 МПа.

ИГЭ-8 – аргиллит средней плотности, низкой прочности, размягчаемый, слабовыветрелый. Нормативные значения характеристик грунта: плотность грунта – 2,17 т/м<sup>3</sup>. Предел прочности на одноосное сжатие в воздушно-сухом состоянии – 1,4 МПа. Предел прочности на одноосное сжатие в водонасыщенном состоянии,  $R_c$  – 1,1 МПа.

К специфическим грунтам на участке относятся техногенные грунты ИГЭ-1. Насыпь образована в результате строительства существующих на участке зданий и сооружений, оформления клумб и лужаек. Насыпные образования имеют мощность 0,2-1,8 м, распространены с поверхности и представлены полутвердым глинистым грунтом с неравномерными включениями (дресва, щебень, галька, гравий, строительный мусор), а также с корнями растений. Всего количество включений – 17%. По давности отсыпки – насыпь слежавшаяся (процесс уплотнения завершен).

Неблагоприятные для строительства физико-геологические процессы: возможность кратковременного подтопления в результате резкого повышения уровня подземных вод в период длительных ливневых дождей. Повышение уровня прогнозируется только при катастрофических паводках. Участок проек-

тируемого строительства следует отнести к категории ПБ1 – потенциально подтопляемые в результате ожидаемых техногенных воздействий.

К неблагоприятным для строительства физико-геологическим факторам можно отнести и высокую сейсмичность участка, а также района в целом.

Сейсмичность района для населенного пункта Адлер составляет **8 баллов** по карте ОСР-2015-А; 9 баллов по карте ОСР-2015-В и 9 баллов по карте ОСР-2015-С согласно СНКК 22-301-2000. Грунты на участке изысканий относятся: ИГЭ-1, ИГЭ-2, ИГЭ-6, ИГЭ-7, ИГЭ-8 ко II (второй) категории по сейсмическим свойствам, грунты ИГЭ-3, ИГЭ-4, ИГЭ-5 – к III категории.

По результатам сейсмического микрорайонирования выполненного специалистами ООО «СочиТисизПроект» на близлежащем участке (уточнение сейсмичности на площадке объекта: «Пансионат «Южный» категории 4 звезды на 200 номеров в Адлерском районе г. Сочи») с подобными инженерно-геологическими условиями, расчетная сейсмичность участка работ для массового строительства составляет 8,6, т.е. 9 баллов.

Расчетная сейсмичность площадки - **9 баллов**.

Сезонное промерзание грунтов на участке изысканий отсутствует.

По совокупности инженерно-геологических, гидрогеологических и геоморфологических факторов участок относится к III категории сложности инженерно-геологических условий.

#### ***4.1.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в результаты инженерных изысканий в процессе проведения экспертизы.***

*Инженерно- геологические изыскания.*

В результате проверки отчета по инженерно-геологическим изысканиям, текстовая часть исправлена, дополнена и отредактирована. Дополнены текстовые и графические приложения. Проведены дополнительные лабораторные и камеральные работы.

## **V. Выводы по результатам рассмотрения**

### **5.1. Выводы о соответствии или несоответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов**

Состав, объёмы и методы инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.

## **VI. Общие выводы**

Результаты инженерных изысканий по объекту «Гостиничный комплекс по адресу: ул. Ленина, 219 а в Адлерском районе г. Сочи» соответствуют требованиям технических регламентов.

**VII. Сведения о лицах, аттестованных  
на право подготовки заключений экспертизы,  
подписавших заключение экспертизы**

Должность, направление деятельности эксперта, указанное в квалификационном аттестате	Разделы и подразделы документации	Фамилия, Имя, Отчество
Ведущий специалист, эксперт (аттестат № МС-Э-31-1-5903, 1.2. Инженерно-геологические изыскания, 10.06.2015 - 10.06.2021)	ИГИ	Айдогдыева Наталья Дмитриевна

На основании Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.05.2020 г. № 287 п. 3 «О продлении режима «Повышенная готовность» и срока ограничительных мероприятий (карантина) на территории Краснодарского края» эксперты ООО «КубСтройЭксперт» переведены на удаленный режим работы.

Заключение в электронном виде подписано усиленной квалифицированной электронной подписью эксперта.

Генеральный директор

Н.В. Земскова