

**Ю. П. РАК, Р. Р. ГОЛОВАТИЙ**

## **КЛАСИФІКАЦІЯ ТА КОМПЛЕКСНА ЦІННІСТЬ СТАНУ ТОРГОВО-РОЗВАЖАЛЬНИХ ЦЕНТРІВ: ПРОЕКТНО-ОРІЄНТОВАНИЙ ПІДХІД**

Проведено аналіз стану реалізації проектів об'єктів торгово-розважальних центрів з позиції підвищення рівня безпеки життєдіяльності та запропоновано означення «Торгово-розважальний центр», «Торгово-розважальний комплекс» та «Комплексна цінність торгово-розважальних центрів». Виконана класифікація торгово-розважальних центрів за класифікаційними ознаками та критеріями, що характеризують підвищений стан безпеки та привабливість при їх експлуатації.

**Ключові слова:** торгово-розважальний центр, клас, класифікація, проекти, цінність, безпека, проектно-орієнтований підхід, інформаційні технології.

**Вступ.** Проводячи аналіз вітчизняних та зарубіжних праць щодо розуміння сутності досліджуваної проблеми безпечної експлуатації торгово-розважальних центрів (ТРЦ) проглядається певна закономірність: значна частина науковців характеризують ТРЦ як єдиний об'єкт, не беручи до уваги той факт, що в складі даного типу будівлі з масовим перебуванням людей знаходяться підприємства торгівлі, магазини («острівці») з надання послуг, розважальні магазини, тощо. Проте існують наукові праці, які акцентують увагу на великих розмірах ТРЦ, і наголошують, що даний тип об'єктів – це велика система, яка включає в себе безліч керованих підсистем. У ряді робіт найбільш специфічною різницею від інших форматів торгівлі відмічається наявність в ТРЦ результату соціальної взаємодії між персоналом, відвідувачами, орендарями, власниками та іншими зацікавленими сторонами. Наслідком даної синергії є виникнення в ТРЦ нових цінностей, які не завжди є актуальними для магазинів традиційного типу (МТТ), що продемонстровано на рис. 1.

**Метою роботи** є здійснення аналізу стану безпеки при реалізації проектів та програм безпечної експлуатації ТРЦ. При використанні ціннісно-орієнтованого та безпекового підходу необхідно ввести нові означення, які розширять методологію управління проектами в галузі безпеки людини. Використовуючи наявні класифікаційні ознаки ТРЦ, необхідно здійснити класифікацію споруд даного типу, враховуючи конструктивні, функціональні та безпекові характеристики, що в кінцевому випадку забезпечить оптимізацію процесу виконання проектів при безпеково-орієнтованому підході.

**Аналіз основних досягнень і літератури.** Теоретичною та практичною частиною проблеми реалізації проектів безпечної експлуатації об'єктів з масовим перебуванням людей, або працями, які мали вагомий вплив на результати досліджень даного типу займалися провідні вчені в галузі управління проектами та програмами. Підвищення умов безпеки функціонування, враховуючи умови виникнення надзвичайних ситуацій (НС), в тій чи іншій мірі

описано в роботах багатьох науковців. У праці Мюллера І. [1] наведено огляд евристичних методів, та визначена сфера їх ефективної дії. Значне місце в роботі відведено практичному застосуванню евристичних методів, які можна застосувати в інженерних розробках при реалізації проектів та програм безпечної експлуатації будівель з масовим перебуванням людей. В роботі Бушуєва С.Д. [2] розглянуті креативні технології управління проектами та програмами. Зокрема розроблені моделі та креативні технології формування програм збалансованого розвитку дозволяють в умовах турбулентного оточення і високого рівня невизначеності управляти проектом безпечної експлуатації ТРЦ. У посібнику в галузі управління проектами та програми [3] під редакцією Рача В.А. описано практичний досвід управління проектами та програмами в ході впровадження стратегій регіонального розвитку. Дана проблематика також описана у наукових працях Дрюліані Б. [4], Зачка О.Б. [5], Гладкої Е.Н., [6] Івануси А.І. [7] Зильберштейна О.Б. [8], Вілкової А.С. [9], Токмачової А.С. [10], Бенаї Х.А. [11] та інших.

Проаналізувавши праці даних вчених, можна припустити, що напрямок безпеки торгово-розважальних центрів потребує вдосконалення в системі попередження виникнення НС, при плануванні та на початкових стадіях реалізації проектів та програм функціонування ТРЦ. В перспективі це дозволить мінімізувати матеріальні збитки та людські втрати, а також підвищить безпекове середовище споруд даного типу.

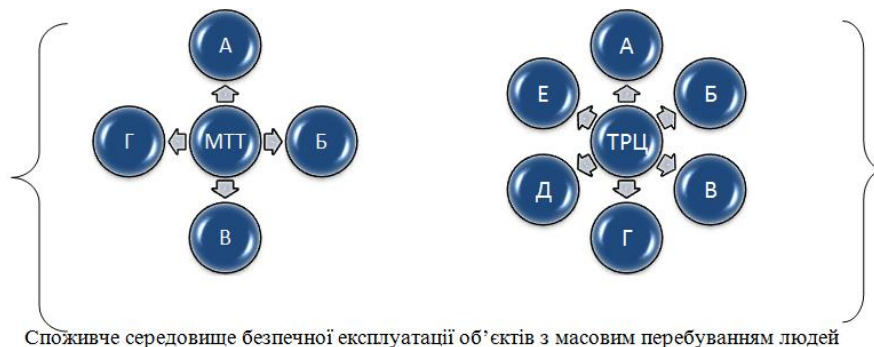
**Постановка задачі.** Проблема відсутності чіткості трактування визначення торгово-розважальний центр зумовило потребу синтезу наявних означень та добуття єдиного визначення, яке в подальшому буде використовуватися при здійсненні наукових досліджень в напрямі безпеки експлуатації об'єктів з масовим перебуванням людей. На основі аналізу наявних означень терміну ТРЦ, було використано метод частотно-рангового розподілу, формалізовано дані визначення та запропоновано наступне трактування ТРЦ:

Означення 1. Торгово-розважальний центр -

торгово-розважальний комплекс, виконаний в єдиному архітектурному та візуальному стилі, розташований на певній чітко визначеній території, спланований, побудований та керований як єдине ціле, оснащений відповідними системами захисту безпеки людей, у відповідності до існуючих норм ДБН, рекомендацій «Правил безпеки» та «Правил поведінки». Дане визначення включає в себе розуміння комплексної цінності ТРЦ.

Елементами даного визначення є терміни «Торгово-розважальний комплекс» та «Комплексна цінність ТРЦ»:

Означення 2. Торгово-розважальний комплекс – сукупність торгових та розважальних підприємств, які на безпековому рівні реалізують широкий набір послуг, товарів та господарську діяльність на спільній обслуговуючій території.



Споживче середовище безпечної експлуатації об'єктів з масовим перебуванням людей

Рис. 1 – Візуальне порівняння цінностей проектів ТРЦ та ТЦ традиційного типу, де: А – часова цінність; Б – цінність володіння; В – корисність (цінність) стану об'єкта; Г – просторова корисність; Д – цінність соціального спрямування; Е – комунікативна цінність

Часова цінність у проектах нашого типу полягатиме у економному та раціональному використанні часових ресурсів при підвищенні безпеки експлуатації ТРЦ, при цьому економія часу не повинна негативно відбиватися на якості реалізованого проекту. Необхідно дотримуватися певної діади, у якій зменшення часу не впливає на зменшення якості проекту.

нематеріальних сторін проекту (соціальні зручності та соціальні витрати проекту).

Цінність володіння у проектах та програмах безпечної експлуатації об'єктів з масовим перебуванням людей можна умовно розділити на економічну цінність володіння, соціальну цінність володіння та іншу цінність володіння. Економічна цінність володіння дає об'єктивну змогу в будь-який момент часу здійснювати користування матеріально-технічною базою ТРЦ [12]. Соціальна цінність володіння забезпечує підвищення морального стану відвідувачів, персоналу та всіх осіб, які перебувають на території ТРЦ або в прилеглих зонах впливу. До інших цінностей володіння належать усі решта, не названі особливості.

Таблиця 1 – Комплексна цінність стану ТРЦ

Необхідна складова КЦС ТРЦ	Бажана реакція відвідувачів ТРЦ
Отримання бажаних товарів певного класу за наявності високого рівня обслуговування	Задоволення потреб гостей ТРЦ, придбання якісного товару за помірну ціну. Бажання ще раз здійснити покупку в ТРЦ даного типу.
Отримання бажаних послуг з високим рівнем обслуговування та якісним ставленням	Комфорт від отриманих послуг. Наявність лояльного ставлення до ТРЦ,
Отримання послуг від підприємств, що здійснюють діяльність у сфері приготування їжі.	Підтвердження високої якості приготування їжі, які відповідає смакам і вимогам відвідувачів.
Отримання інформаційних послуг	Відвідувач має отримувати необхідну комплексну інформацію під час планування подорожі до ТРЦ, під час свого перебування в ТРЦ, після завершення відвідин ТРЦ.
Отримання та задоволення соціально-комунікативних потреб відвідувачів та гостей закладу	Високий рівень задоволення від проведення часу на внутрішній та прилеглий території ТРЦ

Означення 3. Комплексна цінність стану об'єкта (КЦС) – це здатність проектно-організаційної складової структури торгово-розважального центру задовольняти відповідний стан безпеки та набір потреб користувачів та відвідувачів споруди в певний (зручний та завідома визначений) період часу. Описово КЦС ТРЦ представлено в таблиці 1.

Комунікативна цінність в проектах підвищення безпеки експлуатації торгово-розважальних центрів (при можливості застосування до об'єктів з масовим перебуванням людей (ОМПЛ) більшості типів)

Цінність соціального спрямування. Поєднуючи розуміння цінності проекту згідно методології Р2М (витрати проекту, використання ресурсів, відповідність цілям) [13] та основ соціального спрямування в управлінні проектами та програмами [8] можна охарактеризувати цінність соціального спрямування, як одне з основних завдань проектного аналізу, яке має давати відповідь на чіткі запитання щодо визначення позитивних та негативних

полягає у своєчасному та безперешкодному обміні інформацією, думками та ідеями між усіма зацікавленими сторонами проекту, для здійснення успішної реалізації проекту та максимальному підвищенню рівня безпеки ОМПЛ. Графічно це зображено на рис. 2.

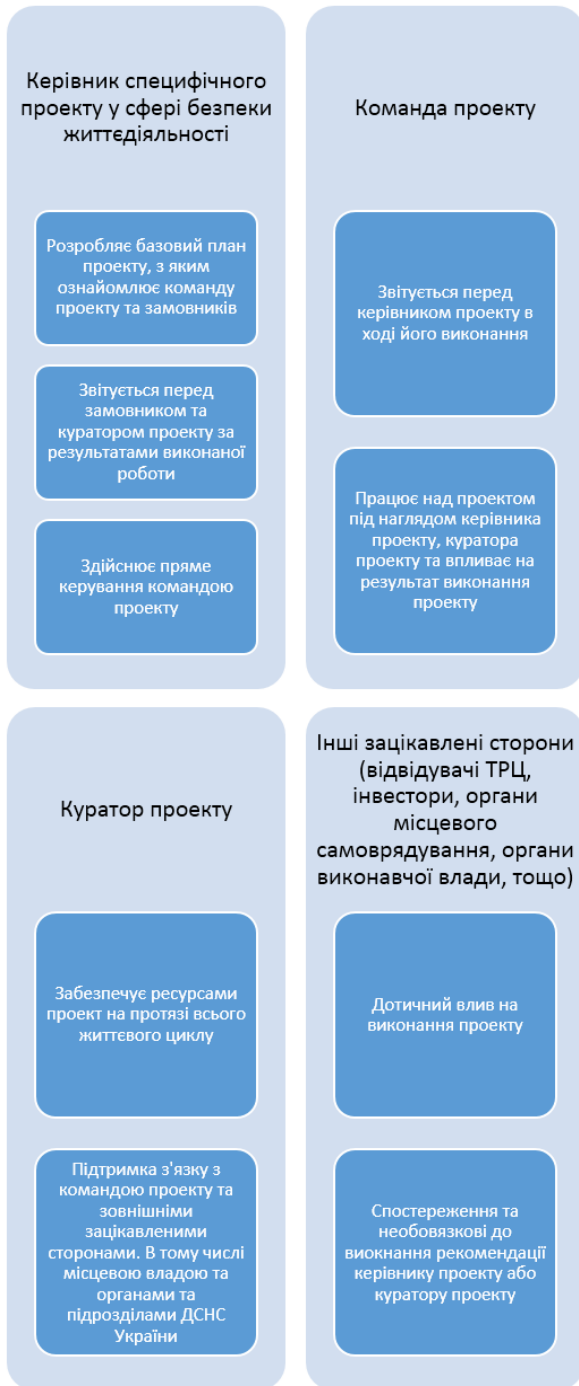


Рис. 2 – Комунікативна цінність в проектах підвищення безпеки експлуатації ТРЦ

При розробці класифікації торгово-розважальних центрів (рис. 3) були враховані сучасні підходи щодо типізації ТРЦ, включаючи принципи класифікації, котрі розроблені Американською Радою торгових центрів, Міжнародною Радою торгових центрів та Американським інститутом містобудування [7].

Класифікація розроблена таким чином, щоб при необхідності могла бути відкоригована зrealізована і для інших типів споруд з масовим перебуванням людей. В основі класифікації лежать безпекові показники, які при певній модифікації зможуть використовуватися для класифікації у проектах безпеки експлуатації навчальних закладів, залізничних вокзалів, аеропортів, автовокзалів, споруд ринків закритого типу, готелів, тощо [14].

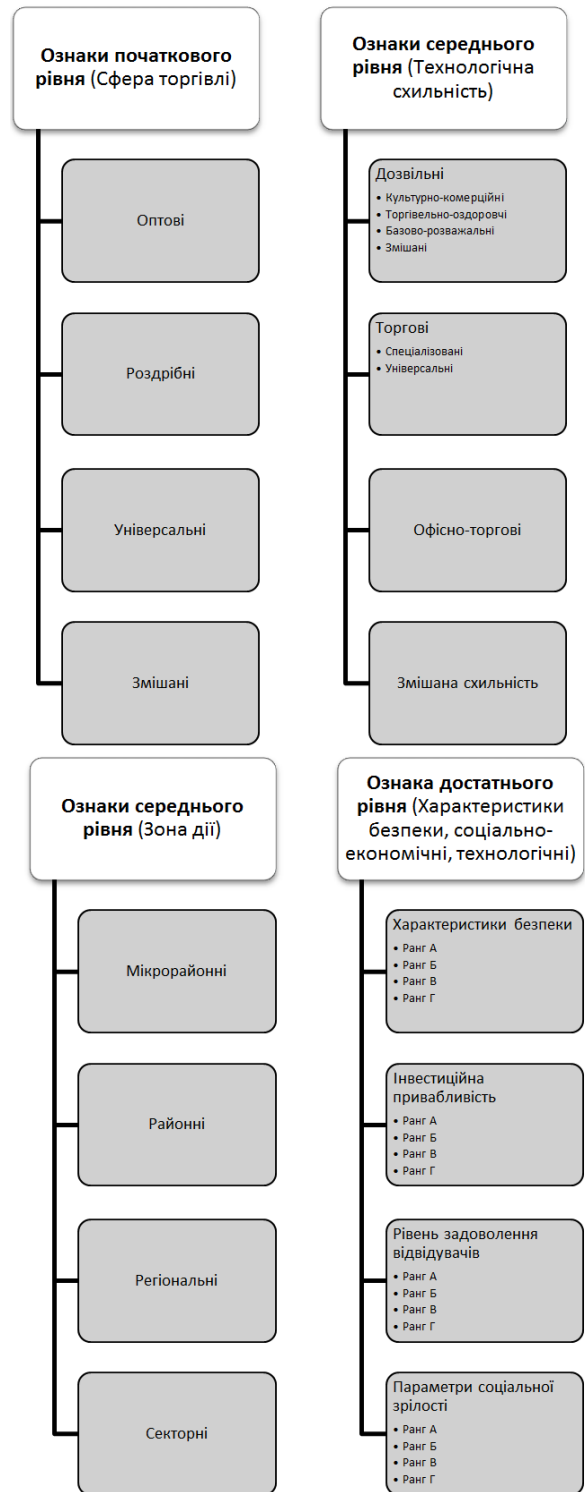


Рис. 3 – Класифікація торгово-розважальних центрів: проектно-орієнтований підхід

Розроблена класифікація відображає загальні особливості торгово-розважальних центрів, які характерні для України. Запропонована класифікація має декілька рівнів поділу, які якнайширше характеризують побудову ТРЦ, та здійснюється наступним чином:

1 Ознаки початкового рівня. Характеризується сфера торгівлі. Поділ відбувається за наступними ознаками: оптові, роздрібні, універсальні, змішані.

2 Ознаки середнього рівня.

Перші ознаки середнього (післяпочаткового) рівня характеризуються технологічною схильністю. До якої відноситься: дозвільні, торгові, дозвільно-торгові та ТРЦ з іншою технологічною схильністю.

3 Ознаки середнього рівня

До другої ознаки середнього рівня відноситься зона дії ТРЦ. Сюди можемо віднести: мікрорайонні, районні, регіональні, секторні.

4 Ознака заключного, достатнього рівня.

Відносяться ТРЦ в залежності від багатьох факторів, зокрема: характеристики безпеки, соціально-економічні характеристики, технологічні характеристики.

На основі вищенаведеної класифікації ТРЦ, можна вивести три критерії концепції управління безпечною експлуатацією ТРЦ.

Перший критерій – наявність єдиної концепції безпеки експлуатації торгово-розважального центру.

До елементів даної концепції можна віднести:

- Бачення керівництвом, персоналом та відвідувачами ТРЦ спільної проблематики в забезпеченні безпеки експлуатації споруди та розуміння необхідності дотримання правил безпеки на кожному (відповідно до своїх функціональних обов'язків) рівні ієрархії.

- Розвиток інформаційно-телекомунікаційних систем забезпечення безпеки використання ОМПЛ.

- Формування безпечного образу ТРЦ в засобах масової інформації, використовуючи комунікаційні цінності. Даний образ має викликати в підсвідомості відвідувачів, інвесторів та інших зацікавлених сторін довіру до об'єкту, яка формується на реальному підґрунті.

Другий критерій – комфортність експлуатації ТРЦ. До елементів цієї концепції відносимо:

- Забезпечення території ТРЦ зручною парковою, до якої існує зручний доїзд.

- Розміщення орендованих магазинів повинні максимально зручно розміщуватися по внутрішній та прилеглий території торгово-розважального центру.

- На території ТРЦ повинні бути рівномірно розміщені заклади дозвілля, магазини, ресторани, тощо.

- Інше.

Заключний, третій критерій – наявність інтелектуальної системи управління безпекою торгово-розважального центру (ІСУБТРЦ). Використовуючи інноваційні механізми у галузі безпеки інформації та досвід провідних програмістів регіону здійснює не лише моніторинг стану безпеки території, але й впливає на бізнес-процеси ТРЦ,

використовуючи методи збору, аналізу та обробки інформації.

В найближчому майбутньому найбільш захищеними та сучасними ТРЦ будуть ті споруди, котрі будуть володіти такими якостями як унікальність систем безпеки, високий рівень обслуговування клієнта, а відтак високий рівень довіри відвідувача (клієнта) до ТРЦ. Важливу роль відіграватимуть ТРЦ, в яких будуть чітко сформовані цінності проектно-орієнтованого управління, в тому числі комунікаційні цінності з використанням інноваційних методів та моделей.

Торгово-розважальний центр, як організація включений в складний процес управлінської взаємодії, будучи одночасно підприємством, що обслуговує населення та задовольняє великий спектр його інтересів, а також архітектурний майданчик, який здається в оренду та підвищує бізнес-привабливість районну розташування ТРЦ. Дана подвійність суті торгового центру ускладнює оцінку ефективності його безпеки.

**Результати досліджень.** В статті вирішена актуальна науково-технічна задача направлена на підвищення безпеки життєдіяльності при експлуатації ТРЦ. Та отриманні наступні результати:

1) Проведений аналіз стану безпечної експлуатації ТРЦ при реалізації складних організаційно-технічних проектів. Підтвержено актуальність теми та вказано на необхідність розробки комплексних заходів безпеко-орієнтованого спрямування при реалізації проектів безпечної експлуатації торгово-розважальних центрів.

2) Використовуючи ціннісно-орієнтований та безпековий підхід введено наступні означення: «Торгово-розважальний центр», «Торгово-розважальний комплекс», «Комплексна цінність ТРЦ», що розширить методологію управління проектами, програмами та портфелями проектів складних організаційно-технічних систем та покращить процедуру управління проектами, направлених на підвищення стану безпеки при експлуатації ТРЦ.

3) На основі використаних класифікаційних ознак та трьох критеріїв управління безпекою експлуатації (на концептуальному рівні) виконана класифікація ТРЦ, яка представлена у виді декількох рівнів розділу, де враховуються конструктивні та інші функціональні характеристики ТРЦ, що в кінцевому випадку забезпечують оптимізацію процесу успішного виконання проектів при безпеко-орієнтованому управлінні.

**Список літератури:** 1. Мюллер, И. Эвристические методы в инженерных разработках. [Текст] / И Мюллер // М. : Радио и связь. 1984. – 326 с. 2. Бушувев, С. Д. Креативные технологии управление проектами [Текст] : монография / С. Д. Бушувев. – Киев. : «Саммит-Книга», 2010. – 768 с. 3. Рач, В. А. Управление проектами: практические аспекты реализации стратегий регионального развития [Текст] : навч. посіб. / В. А. Рач. – К. : КІС, 2010. – 19–21. 4. Дрюлиани, Б. Креативный стратег в рекламе [Текст] / Б. Дрюлиани, Д. Джулер. – Питер, 2004. – 384 с. 5. Зачко, О. Б. Обгрунтування регіональних портфелів проектів удосконалення безпеки життєдіяльності [Текст] : автореф. дис. ... канд. техн. наук : 05.13.22 / О. Б. Зачко. –

Львів, 2010. **6.** Гладкая, Е. Н. Формализация метода принятия стратегических веховых решений в проектах развития недвижимости [Текст] / Е. Н. Гладкая // Управление проектами и развитие производства. – 1. – 2011. **7.** Ивануса, А. И. Модели проектов управления людскими потоками безопасной эвакуации из спортивно-видовищных споруд [Текст] / А. И. Ивануса, Ю. П. Рак // Вісник Львівського державного університету безпеки життєдіяльності. – 6 – 2012. – С. 62–66. **8.** Зильберштейн, О. Б. Основы управления социальными проектами бизнеса [Текст] / О. Б. Зильберштейн, Т. Ю. Шахнес // Модернизация, Инновации, Развитие. – 2014. – С. 152–157. **9.** Вилкова, А. С. Объемно-планировочная эволюция многофункциональных торговых комплексов [Текст] / А. С. Вилкова // Молодой ученый – 7. – 2015. – С. 1104–1109. **10.** Токмачева, О. С. Методологические особенности управления эффективностью торговых центров [Текст] / О. С. Токмачева // Актуальные проблемы экономики и права. – 2013. – № 2 (26). – С. 108–112. **11.** Бенאי, Х. А. Анализ функционально-планировочных особенностей торгово-развлекательных центров [Текст] / Х. А. Бенאי, О. И. Фетисов // Вісник ДонНАБА. Серія: Проблеми архітектури і містобудування. – Макіївка, 2010: 2010–02. **12.** Новак, Д. В. В чем ценность владения и причем здесь кондиция? [Текст] / Д. В. Новак // Вестник гражданского права – 9.3 – 2009. – С. 289–316. **13.** Ohara, and Shigenobu. P2M: a guidebook of project & program management. Project Management Association of Japan, 2005. **14.** Есаулова, А. В. Опыт управления проектами в рамках международной программы глобального партнерства [Текст] / А. В. Есаулова // Вестник Российского экономического университета им. Г. В. Плеханова – 7. – 2013. – С. 66–72.

**References:** **1.** Muller, I. (1984). *Heuristic methods in engineering*. Moscow: Radio and communication, 326 [in Russian]. **2.** Bushuyev, S.D. (2010). *Creative Technology Project Management: Monograph*. Kiev: «Sammit-book», 768 [in Russian]. **3.** Rach, V.A.

(2010). *Project Management: practical aspects of regional development strategies, teach. Guidances*. «K. KIS», 19–21 [in Ukrainian]. **4.** Dryuliani, B., & Dzhuler, D. (2004). *Creative strategy in advertising*. Peter, 384 [in Russian]. **5.** Zachko, O. B. (2010). Justification regional portfolios of projects improving life safety. *Extended abstract of candidate's thesis*. Lviv [in Ukrainian]. **6.** Gladkaja, E.N. (2011) The formalization of the method of making strategic decisions in upland real estate development projects. *Project management and production development, 1* [in Ukrainian]. **7.** Ivanusa, A.I., & Rak, Yu.P. (2012) Models project management of human flows safe evacuation of sports and entertainment facilities. *Visnyk of Lviv State University life safety, 6*, 62–66 [in Russian]. **8.** Silberstein, O.B., & Shahnes, T.Y. (2014) Fundamentals of management of social projects of business. *Modernization, Innovation, Razvitie*. 152–157 [in Russian]. **9.** Vilkova, A.S. (2015) Space-planning evolution of the multi-functional commercial complexes. *Young scientists 7*. 1104–1109 [in Russian]. **10.** Tokmachova, O.S (2013) Methodological features of performance management of shopping centers. *Actual problems of Economics and Law. 2* (26). 108–112 [in Russian]. **11.** Benai, H.A., & Fetisov, O.I. (2010). Analysis of functional planning features shopping centers. *News DonNABA. Seriya: problems arhitekturi i-mistobuduvannya. Makiiyvka-2010. 2* [in Russian]. **12.** Novak, D. V. (2009) What is the value of possession and being here kondiksiya? *Herald of Civil Law 9.3*, 289–316 [in Russian]. **13.** Ohara, & Shigenobu. P2M: a guidebook of project & program management. (2005). Project Management Association of Japan. **14.** Esaulova, A.V. (2013) The experience of project management within the framework of the international program of global partnership. *Bulletin of the Russian Economic University. GV Plekhanov, 7*, 66–72 [in Russian].

Надійшла (received) 25.11.2015

#### Відомості про авторів / Сведения об авторах / About the Authors

**Рак Юрій Павлович** – доктор технічних наук, професор, завідувач кафедри управління проектами, інформаційних технологій та телекомунікацій, Львівський державний університет безпеки життєдіяльності, м. Львів; тел.: (067) 981-88-74; e-mail: jurarak2012@gmail.com.

**Rak Yuriy Pavlovych** – Doctor of Technical Sciences, Professor, Head of the Department of project management, information technologies and telecommunications, Lviv State University of Life Safety, Lviv; (067) 981-88-74; e-mail: jurarak2012@gmail.com.

**Головатий Роман Русланович** – ад'юнкт кафедри управління проектами, інформаційних технологій та телекомунікацій, Львівський державний університет безпеки життєдіяльності, м. Львів; тел.: (063) 499-65-40; e-mail: roman@golovaty.com.

**Golovaty Roman Ruslanovych** – Adjunct of the Department of project management, information technologies and telecommunications, Lviv State University of Life Safety, Lviv; tel.: (063) 499-65-40; e-mail: roman@golovaty.com.