

3. EXISTING UPPER FLOOR PLAN 1:100

ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE	ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE
E	RP	ISSUE FOR DEVELOPMENT APPLICATION	09.11.2022				
D	RP	PLANS and DDOR & WINDOW SCHEDULE ISSUED FOR PRICING	28.06.2022				
C	RP	ISSUED FOR PRICING	13.05.2022				
B	RP	ISSUED FOR REVIEW & FEASIBILITY	31.01.2022				
A	RP	ISSUED FOR INITIAL REVIEW	30.01.2022				

GENERAL NOTES

1. ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS AND FLOOR AREAS ARE TO BE CHECKED AND VERIFIED. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE DESIGNER PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK.

2. DO NOT SCALE OFF DRAWINGS.

DEVELOPMENT APPLICATION

- NOT FOR CONSTRUCTION

3. ALL BUILDING WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE MOST CURRENT EDITION or AS APPROVED EDITION OF THE BCA (NATIONAL CONSTRUCTION CODE), THE AUSTRALIAN STANDARDS and CONDITIONS OF CONSENT.

4. THE INFORMATION PROVIDED ON THESE PLANS HAVE BEEN PRODUCED BASED ON THE INFORMATION PROVIDED TO US BY THE CLIENT, and the CLIENT'S CONSULTANTS.

5. IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CONTRACTOR TO HAVE ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS, UNDERGROUND and OVERHEAD SERVICES, and FLOOR AREAS CHECKED AND VERIFIED.

6. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE PROJECT SUPERINTENDENT PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK or FABRICATION OF ITEMS.

NORTH

LOT & DP
LOT 37; DP 236064

COUNCIL
NORTHERN BEACHES COUNCIL
WARRINGAH

PROJECT
ALTERATIONS and ADDITIONS:
- Balcony extension; Internal and External modifications; Rectifications and Improvements; and Landscape Concept

8 THE CREST, FRENCHS FOREST NSW, 2086

CLIENT
CRAIG & NICOLA McMENAMIN

DESIGNER
HARGROVES DESIGN CONSULTANTS

M: 0410 669 148
E: jacqui@hargroves.com.au

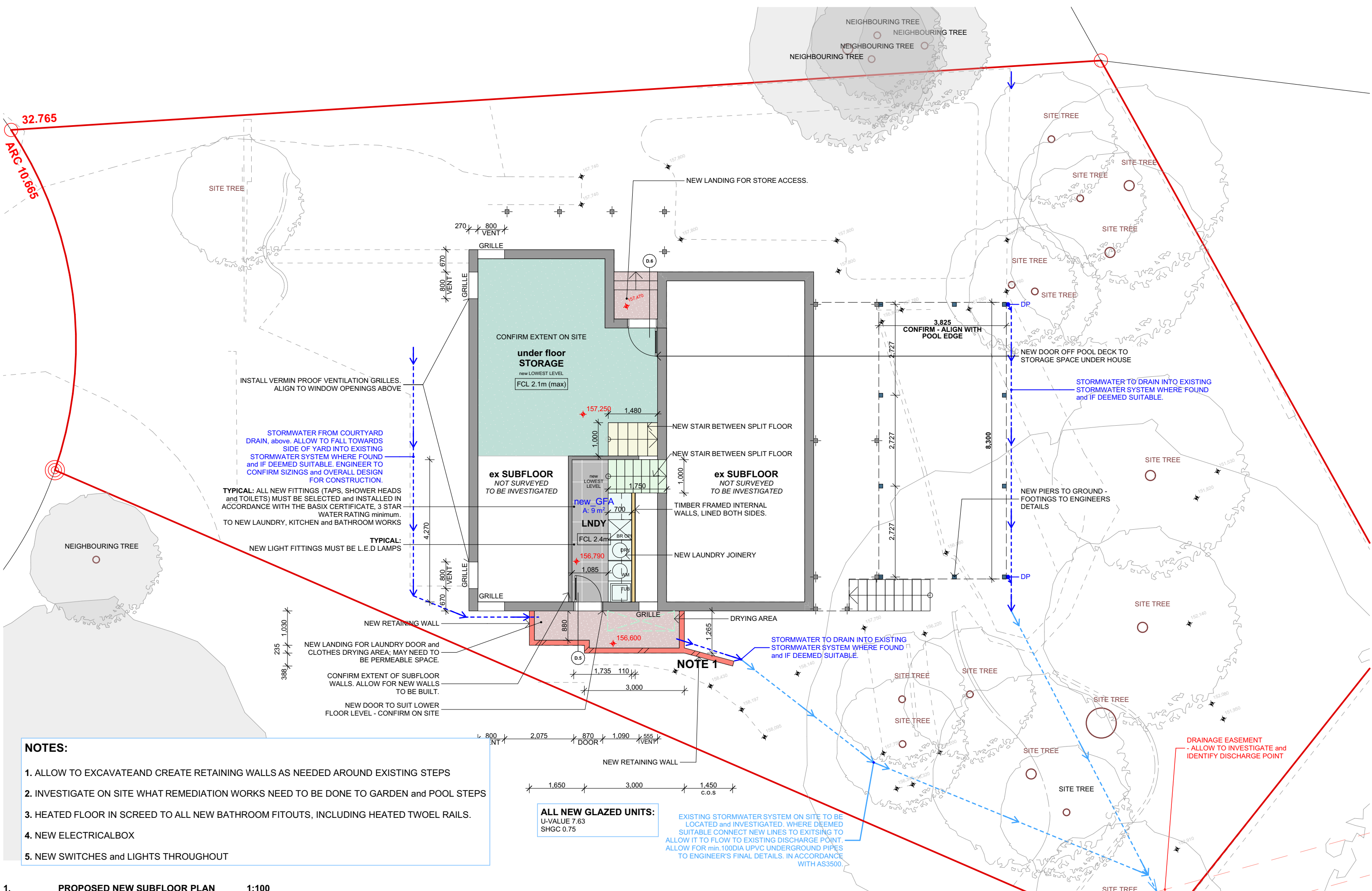
DATE
JAN 2022

SCALE
AS NOTED @ A3

TITLE
EXISTING UPPER FLOOR PLAN

Sheet No
DA-102

Issue
E



- NOTES:**
1. ALLOW TO EXCAVATE AND CREATE RETAINING WALLS AS NEEDED AROUND EXISTING STEPS
 2. INVESTIGATE ON SITE WHAT REMEDIATION WORKS NEED TO BE DONE TO GARDEN and POOL STEPS
 3. HEATED FLOOR IN SCREED TO ALL NEW BATHROOM FITOUTS, INCLUDING HEATED TWOEL RAILS.
 4. NEW ELECTRICAL BOX
 5. NEW SWITCHES and LIGHTS THROUGHOUT

ALL NEW GLAZED UNITS:
U-VALUE 7.63
SHGC 0.75

EXISTING STORMWATER SYSTEM ON SITE TO BE LOCATED and INVESTIGATED. WHERE DEEMED SUITABLE CONNECT NEW LINES TO EXISTING TO ALLOW IT TO FLOW TO EXISTING DISCHARGE POINT. ALLOW FOR min. 100mm UPVC UNDERGROUND PIPES TO ENGINEER'S FINAL DETAILS. IN ACCORDANCE WITH AS3500.

1. PROPOSED NEW SUBFLOOR PLAN 1:100

ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE	ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE
E	RP	ISSUE FOR DEVELOPMENT APPLICATION	08.11.2022				
D	RP	PLANS and DOOR & WINDOW SCHEDULE ISSUED FOR PRICING	28.06.2022				
C	RP	ISSUED FOR PRICING	13.05.2022				
B	RP	ISSUED FOR REVIEW & FEASIBILITY	31.01.2022				
A	RP	ISSUED FOR INITIAL REVIEW	30.01.2022				

GENERAL NOTES
1. ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS AND FLOOR AREAS ARE TO BE CHECKED AND VERIFIED. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE DESIGNER PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK.
2. DO NOT SCALE OFF DRAWINGS.

DEVELOPMENT APPLICATION
- NOT FOR CONSTRUCTION

3. ALL BUILDING WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE MOST CURRENT EDITION OR AS APPROVED EDITION OF THE BCA (NATIONAL CONSTRUCTION CODE), THE AUSTRALIAN STANDARDS and CONDITIONS OF CONSENT.
4. THE INFORMATION PROVIDED ON THESE PLANS HAVE BEEN PRODUCED BASED ON THE INFORMATION PROVIDED TO US BY THE CLIENT, and the CLIENT'S CONSULTANTS.
5. IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CONTRACTOR TO HAVE ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS, UNDERGROUND AND OVERHEAD SERVICES, and FLOOR AREAS CHECKED AND VERIFIED.
6. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE PROJECT SUPERINTENDENT PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK or FABRICATION OF ITEMS.



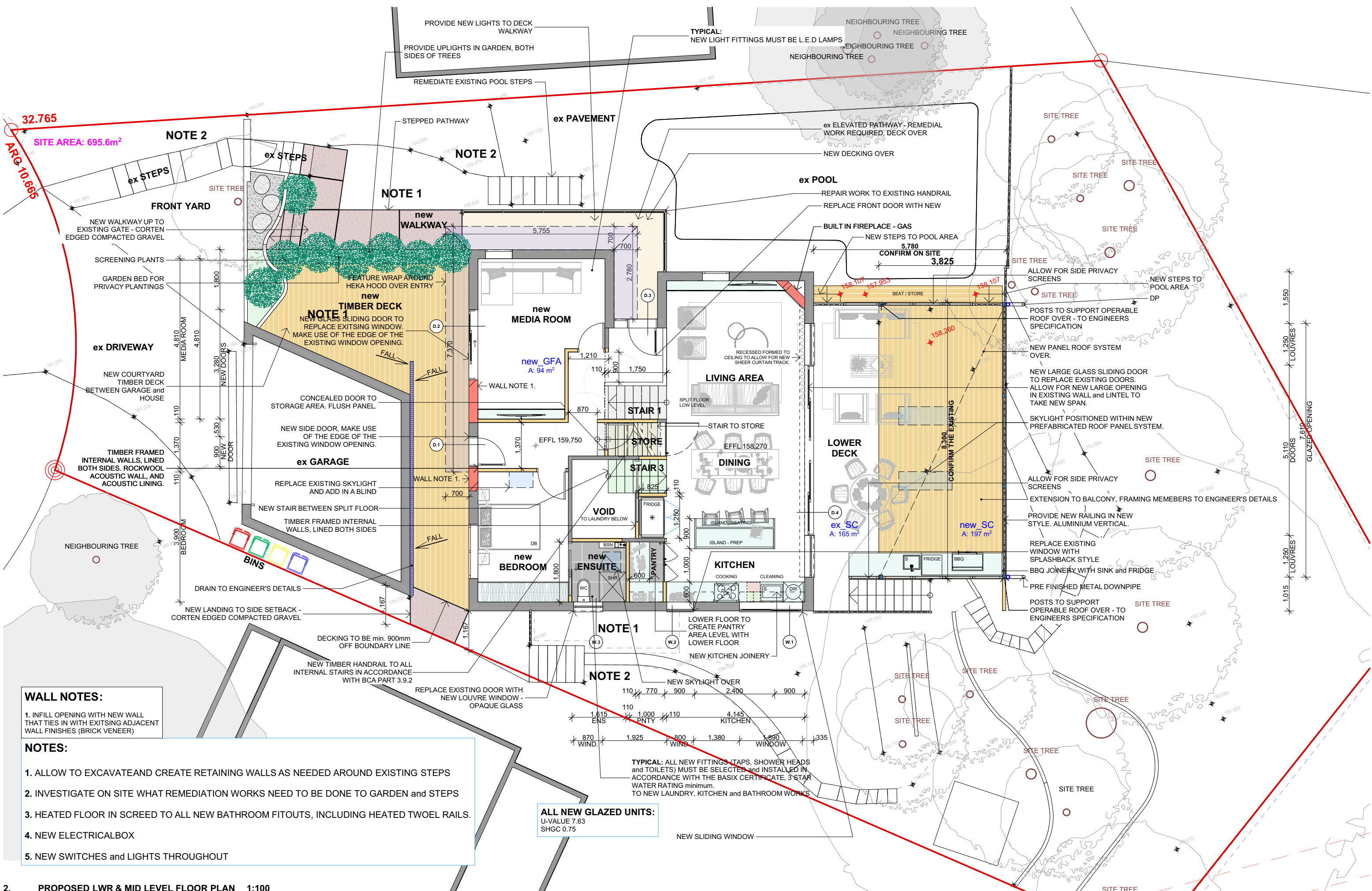
LOT & DP
LOT 37; DP 236064
COUNCIL
NORTHERN BEACHES COUNCIL
WARRINGAH

PROJECT
ALTERATIONS and ADDITIONS:
- Balcony extension; Internal and External modifications; Rectifications and Improvements; and Landscape Concept
8 THE CREST, FRENCHS FOREST NSW, 2086

CLIENT
CRAIG & NICOLA McMENAMIN

Designer
HARGROVES DESIGN CONSULTANTS
M: 0410 669 148
E: jacqui@hargroves.com.au

DATE	JAN 2022	TITLE	Sheet No	Issue
SCALE	AS NOTED @ A3	NEW SUBFLOOR PLAN	DA-104	E
DRAWN	R.P.			



WALL NOTES:

1. INFILL OPENING WITH NEW WALL THAT TIES IN WITH EXISTING ADJACENT WALL FINISHES (BRICK VENEER)

- NOTES:**
- 1. ALLOW TO EXCAVATE AND CREATE RETAINING WALLS AS NEEDED AROUND EXISTING STEPS
 - 2. INVESTIGATE ON SITE WHAT REMEDIATION WORKS NEED TO BE DONE TO GARDEN AND STEPS
 - 3. HEATED FLOOR IN SCREED TO ALL NEW BATHROOM FITOUTS, INCLUDING HEATED TWOEL RAILS.
 - 4. NEW ELECTRICAL BOX
 - 5. NEW SWITCHES AND LIGHTS THROUGHOUT

ALL NEW GLAZED UNITS:
U-VALUE 7.63
SHGC 0.75

2. PROPOSED LWR & MID LEVEL FLOOR PLAN 1:100

ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE	ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE
E	RP	ISSUE FOR DEVELOPMENT APPLICATION	08.11.2022				
D	RP	PLANS AND DOOR & WINDOW SCHEDULE ISSUED FOR PRICING	28.06.2022				
C	RP	ISSUED FOR PRICING	13.05.2022				
B	RP	ISSUED FOR REVIEW & FEASIBILITY	31.01.2022				
A	RP	ISSUED FOR INITIAL REVIEW	30.01.2022				

GENERAL NOTES

1. ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS AND FLOOR AREAS ARE TO BE CHECKED AND VERIFIED. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE DESIGNER PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK.

2. DO NOT SCALE OFF DRAWINGS.

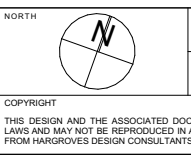
DEVELOPMENT APPLICATION
- NOT FOR CONSTRUCTION

3. ALL BUILDING WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE MOST CURRENT EDITION OF AS APPROVED EDITION OF THE BCA (NATIONAL CONSTRUCTION CODE), THE AUSTRALIAN STANDARDS AND CONDITIONS OF CONSENT.

4. THE INFORMATION PROVIDED ON THESE PLANS HAVE BEEN PRODUCED BASED ON THE INFORMATION PROVIDED TO US BY THE CLIENT, AND THE CLIENT'S CONSULTANTS.

5. IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CONTRACTOR TO HAVE ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS, UNDERGROUND AND OVERHEAD SERVICES, AND FLOOR AREAS CHECKED AND VERIFIED.

6. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE PROJECT SUPERINTENDENT PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK OR FABRICATION OF ITEMS.



LOT & DP
LOT 37; DP 236064

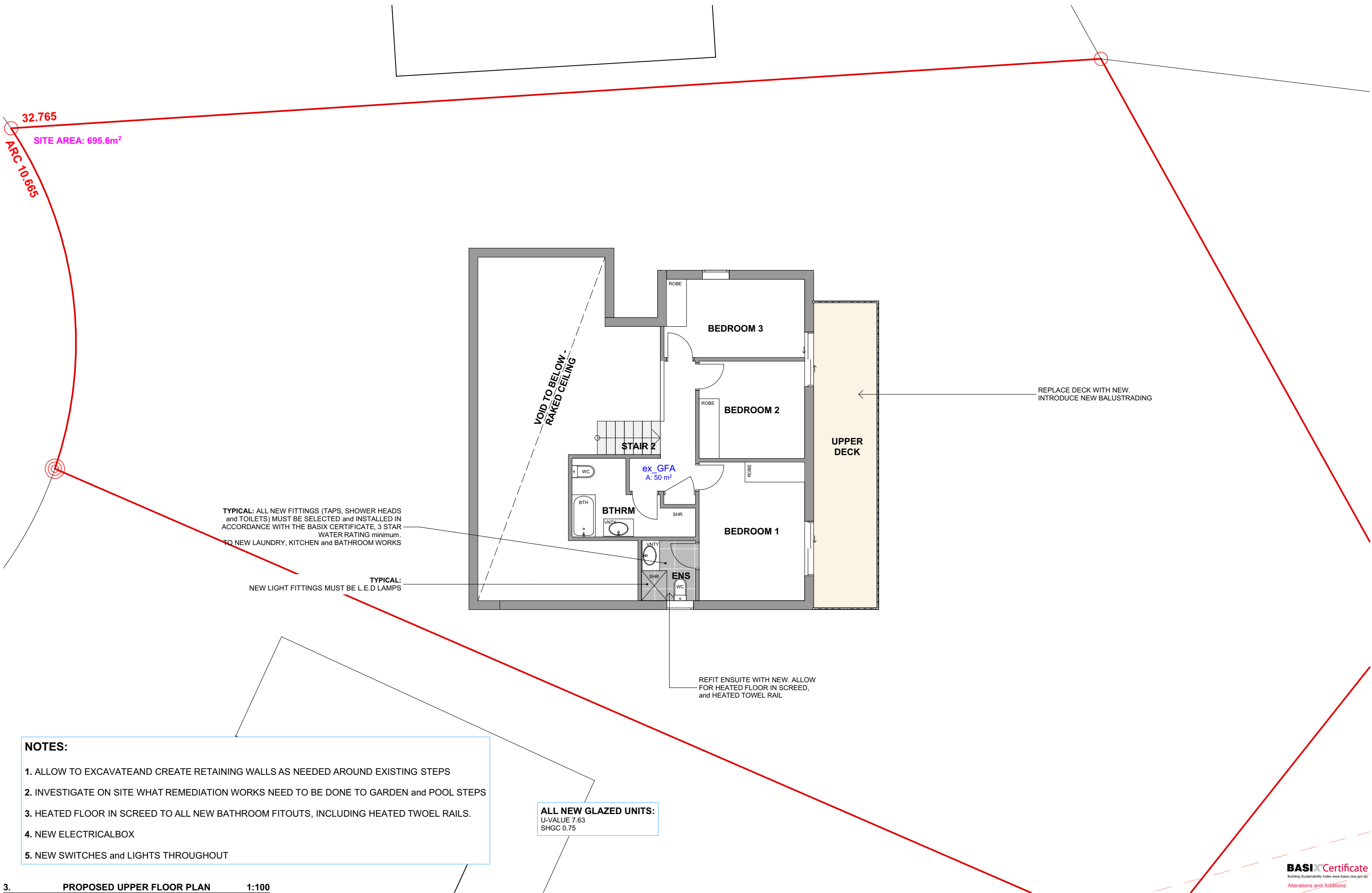
COUNCIL
NORTHERN BEACHES COUNCIL
WARRINGAH

PROJECT
ALTERATIONS AND ADDITIONS:
- Balcony extension; Internal and External modifications; Rectifications and Improvements; and Landscape Concept

8 THE CREST, FRENCHS FOREST NSW, 2086

CLIENT
CRAIG & NICOLA McMENAMIN

Designer HARGROVES DESIGN CONSULTANTS		DATE	JAN 2022	TITLE	PROPOSED LWR & MID LEVEL FLOOR PLAN	Sheet No	DA-105	Issue	E
M: 0410 669 148 E: jacqui@hargroves.com.au		SCALE	AS NOTED @ A3	DRAWN	R.P.				



3. PROPOSED UPPER FLOOR PLAN 1:100

ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE	ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE
E	RP	ISSUE FOR DEVELOPMENT APPLICATION	08.11.2022				
D	RP	PLANS and DOOR & WINDOW SCHEDULE ISSUED FOR PRICING	28.06.2022				
C	RP	ISSUED FOR PRICING	13.05.2022				
B	RP	ISSUED FOR REVIEW & FEASIBILITY	31.01.2022				
A	RP	ISSUED FOR INITIAL REVIEW	30.01.2022				

GENERAL NOTES

1. ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS AND FLOOR AREAS ARE TO BE CHECKED AND VERIFIED. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE DESIGNER PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK.

2. DO NOT SCALE OFF DRAWINGS.

DEVELOPMENT APPLICATION

- NOT FOR CONSTRUCTION

3. ALL BUILDING WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE MOST CURRENT EDITION or AS APPROVED EDITION OF THE BCA (NATIONAL CONSTRUCTION CODE), THE AUSTRALIAN STANDARDS and CONDITIONS OF CONSENT.

4. THE INFORMATION PROVIDED ON THESE PLANS HAVE BEEN PRODUCED BASED ON THE INFORMATION PROVIDED TO US BY THE CLIENT, and the CLIENT'S CONSULTANTS.

5. IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CONTRACTOR TO HAVE ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS, UNDERGROUND and OVERHEAD SERVICES, and FLOOR AREAS CHECKED AND VERIFIED.

6. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE PROJECT SUPERINTENDENT PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK or FABRICATION OF ITEMS.



NORTH

COPYRIGHT

THIS DESIGN AND THE ASSOCIATED DOCUMENTS ARE SUBJECT TO COPYRIGHT LAWS AND MAY NOT BE REPRODUCED IN ANY FORM WITHOUT WRITTEN CONSENT FROM HARGROVES DESIGN CONSULTANTS.

LOT & DP

LOT 37; DP 236064

COUNCIL

NORTHERN BEACHES COUNCIL

WARRINGAH

PROJECT

ALTERATIONS and ADDITIONS:

- Balcony extension; Internal and External modifications; Rectifications and Improvements; and Landscape Concept

8 THE CREST, FRENCHS FOREST NSW, 2086

CLIENT

CRAIG & NICOLA McMENAMIN

Designer

HARGROVES DESIGN CONSULTANTS

M: 0410 669 148
E: jacqui@hargroves.com.au

DATE	JAN 2022	TITLE	SHEET NO	ISSUE
SCALE	AS NOTED @ A3	PROPOSED UPPER FLOOR PLAN	DA-106	E
DRAWN	R.P.			





BASIX Certificate
Building Sustainability Index www.basix.nsw.gov.au
Alterations and Additions
Certificate number: A479953



FINISHES SCHEDULE



ROOFING



SHALE GREY™



ROOF & ROOF FIXTURES



SOFFIT & CEILINGS



NATURAL WHITE



SATIN WHITE FRAMES



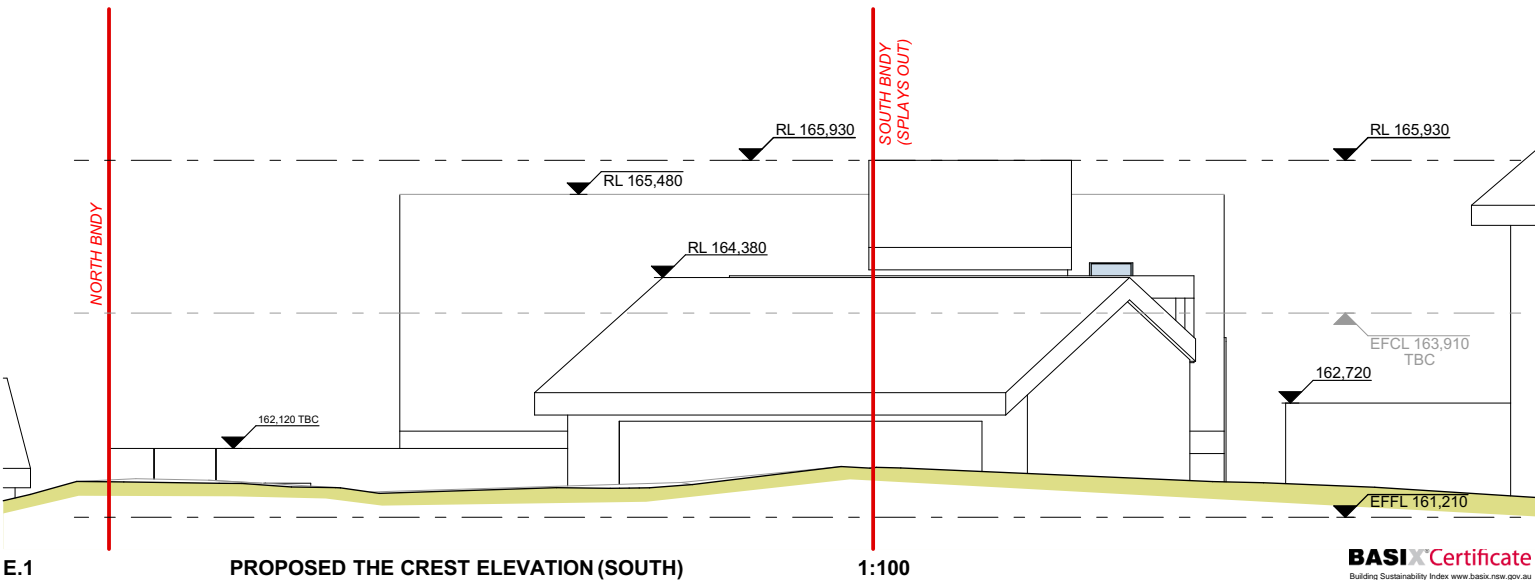
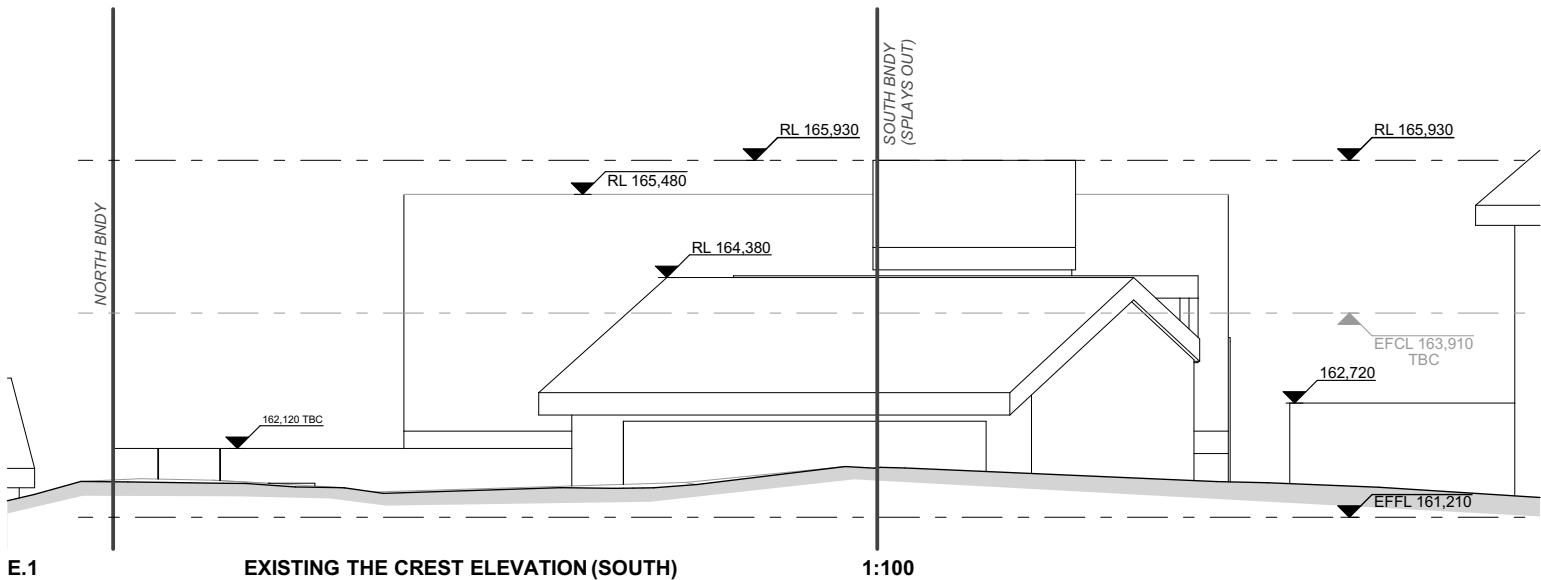
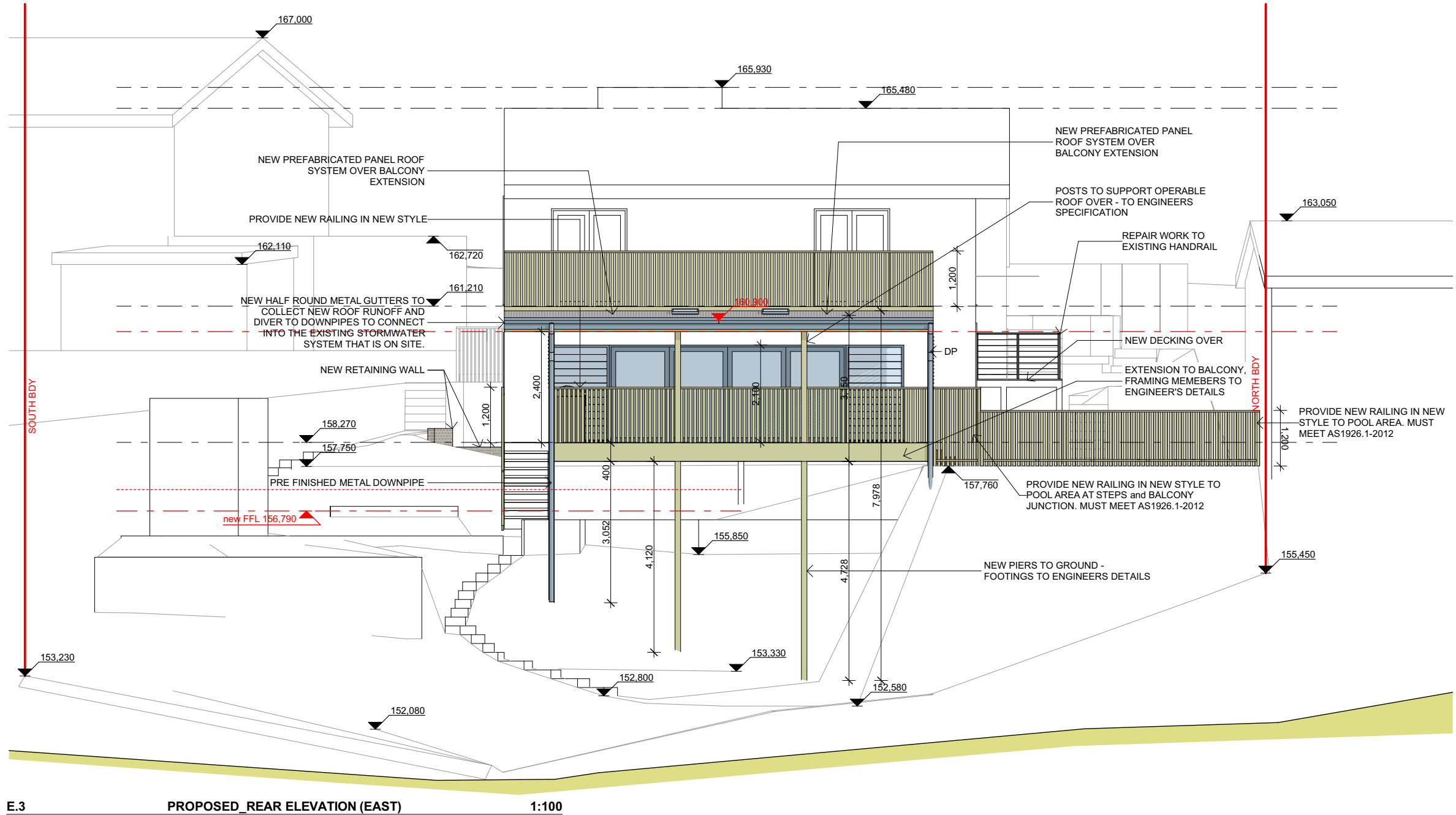
BALUSTRADE



DECKING

E	RP	ISSUE FOR DEVELOPMENT APPLICATION		08.11.2022																																										
D	RP	PLANS and DOOR & WINDOW SCHEDULE ISSUED FOR PRICING		28.06.2022																																										
C	RP	ISSUED FOR PRICING		13.05.2022																																										
B	RP	ISSUED FOR REVIEW & FEASIBILITY		31.01.2022																																										
A	RP	ISSUED FOR INITIAL REVIEW		30.01.2022																																										
ISSUE	BY	DESCRIPTION		DATE	ISSUE	BY	DESCRIPTION		DATE		<div>GENERAL NOTES</div> <div>1. ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS AND FLOOR AREAS ARE TO BE CHECKED AND VERIFIED. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE DESIGNER PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK.</div> <div>2. DO NOT SCALE OFF DRAWINGS.</div> <div>DEVELOPMENT APPLICATION</div> <div>- NOT FOR CONSTRUCTION</div>												<div><div><div><div></div></div></div><div>DIAL 1100 BEFORE YOU DIG</div></div> <div>COPYRIGHT</div> <div>THIS DESIGN AND THE ASSOCIATED DOCUMENTS ARE SUBJECT TO COPYRIGHT LAWS AND MAY NOT BE REPRODUCED IN ANY FORM WITHOUT WRITTEN CONSENT FROM HARGROVES DESIGN CONSULTANTS.</div>				<div>NORTH</div> <div><div><div></div></div></div> <div>LOT & DP</div> <div>LOT 37; DP 236064</div> <div>COUNCIL</div> <div>NORTHERN BEACHES COUNCIL, WARRINGAH</div>				<div>PROJECT</div> <div>ALTERATIONS and ADDITIONS:</div> <div>- Balcony extension; Internal and External modifications; Rectifications and Improvements; and Landscape Concept</div> <div>8 THE CREST, FRENCHS FOREST NSW, 2086</div>				<div>CLIENT</div> <div>CRAIG & NICOLA McMENAMIN</div>				<div>DATE</div> <div>JAN 2022</div> <div>TITLE</div> <div>PROPOSED PERSPECTIVE - SHT 2</div>				<div>Sheet No</div> <div>DA-108</div> <div>Issue</div> <div>E</div>			

ALL NEW GLAZED UNITS:
U-VALUE 7.63
SHGC 0.75



ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE	ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE
E	RP	ISSUE FOR DEVELOPMENT APPLICATION	08.11.2022				
D	RP	PLANS and DOOR & WINDOW SCHEDULE ISSUED FOR PRICING	28.06.2022				
C	RP	ISSUED FOR PRICING	13.05.2022				
B	RP	ISSUED FOR REVIEW & FEASIBILITY	31.01.2022				
A	RP	ISSUED FOR INITIAL REVIEW	30.01.2022				

GENERAL NOTES

1. ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS AND FLOOR AREAS ARE TO BE CHECKED AND VERIFIED. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE DESIGNER PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK.
2. DO NOT SCALE OFF DRAWINGS.

DEVELOPMENT APPLICATION
- NOT FOR CONSTRUCTION

3. ALL BUILDING WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE MOST CURRENT EDITION OF AS APPROVED EDITION OF THE BCA (NATIONAL CONSTRUCTION CODE), THE AUSTRALIAN STANDARDS and CONDITIONS OF CONSENT.

4. THE INFORMATION PROVIDED ON THESE PLANS HAVE BEEN PRODUCED BASED ON THE INFORMATION PROVIDED TO US BY THE CLIENT, and THE CLIENT'S CONSULTANTS.

5. IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CONTRACTOR TO HAVE ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS, UNDERGROUND AND OVERHEAD SERVICES, and FLOOR AREAS CHECKED AND VERIFIED.

6. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE PROJECT SUPERINTENDENT PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK OR FABRICATION OF ITEMS.



LOT & DP
LOT 37; DP 236064

COUNCIL
NORTHERN BEACHES COUNCIL
WARRINGAH

PROJECT
ALTERATIONS AND ADDITIONS:
- Balcony extension; Internal and External modifications; Rectifications and Improvements; and Landscape Concept

8 THE CREST, FRENCHS FOREST NSW, 2086

CLIENT
CRAIG & NICOLA McMENAMIN

Designer
HARGROVES DESIGN CONSULTANTS
M: 0410 669 148
E: jacqui@hargroves.com.au

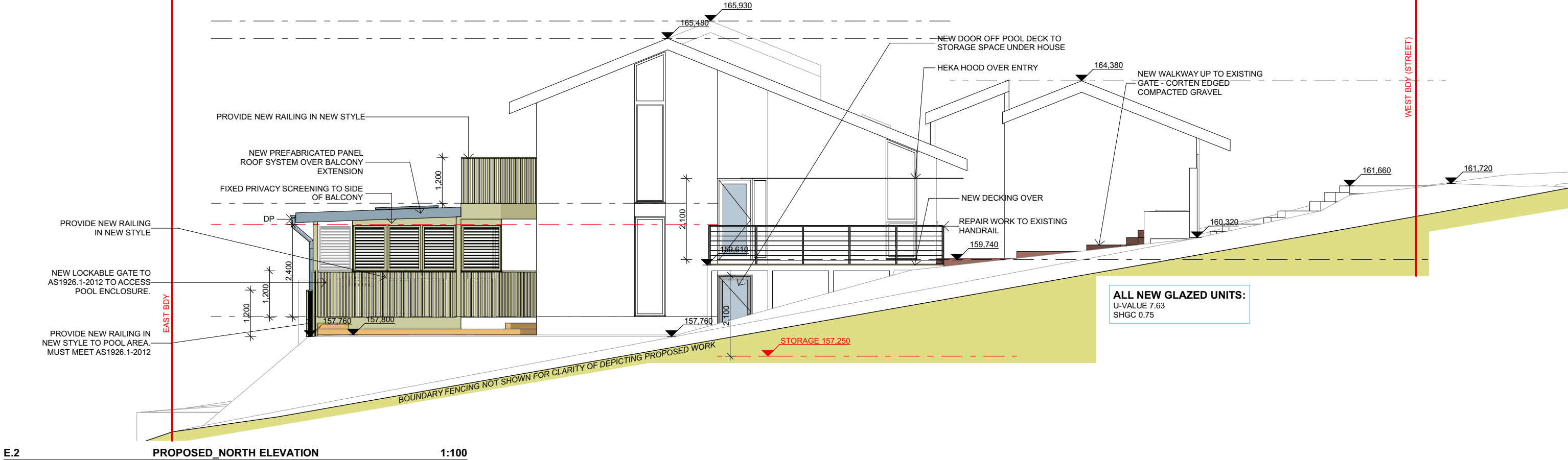
DATE
JAN 2022

SCALE
AS NOTED @ A3

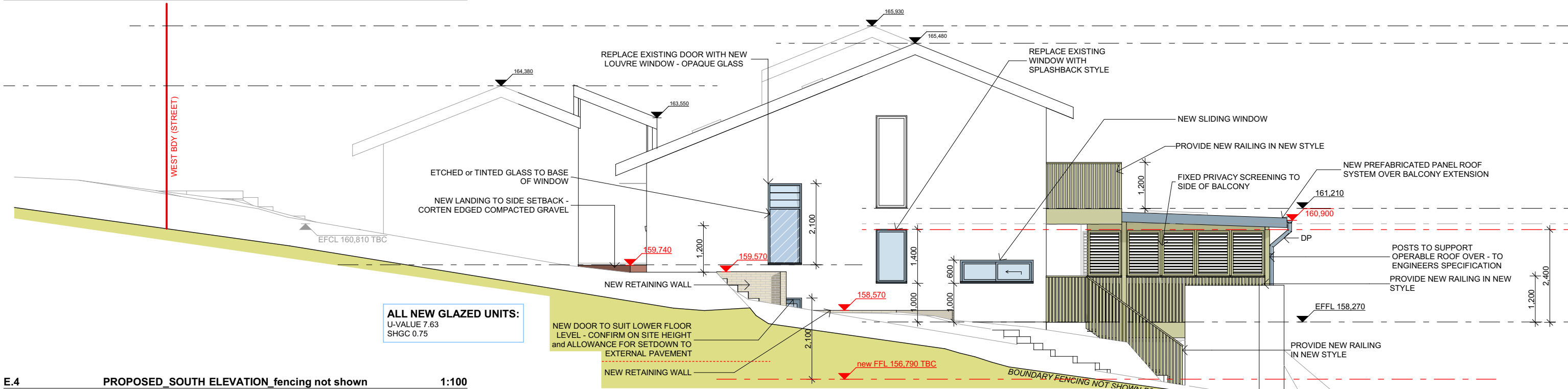
TITLE
EXISTING & PROPOSED ELEVATIONS

Sheet No
DA-109

Issue
E



E.2 PROPOSED NORTH ELEVATION 1:100



E.4 PROPOSED SOUTH ELEVATION_fencing not shown 1:100

FINISHES SCHEDULE



GENERAL NOTES

1. ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS AND FLOOR AREAS ARE TO BE CHECKED AND VERIFIED. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE DESIGNER PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK.
2. DO NOT SCALE OFF DRAWINGS.

DEVELOPMENT APPLICATION
- NOT FOR CONSTRUCTION

3. ALL BUILDING WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE MOST CURRENT EDITION OF THE BCA (NATIONAL CONSTRUCTION CODE), THE AUSTRALIAN STANDARDS AND CONDITIONS OF CONSENT.
4. THE INFORMATION PROVIDED ON THESE PLANS HAVE BEEN PRODUCED BASED ON THE INFORMATION PROVIDED TO US BY THE CLIENT, AND THE CLIENT'S CONSULTANTS.
5. IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CONTRACTOR TO HAVE ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS, UNDERGROUND AND OVERHEAD SERVICES, AND FLOOR AREAS CHECKED AND VERIFIED.
6. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE PROJECT SUPERINTENDENT PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK OR FABRICATION OF ITEMS.



NORTH



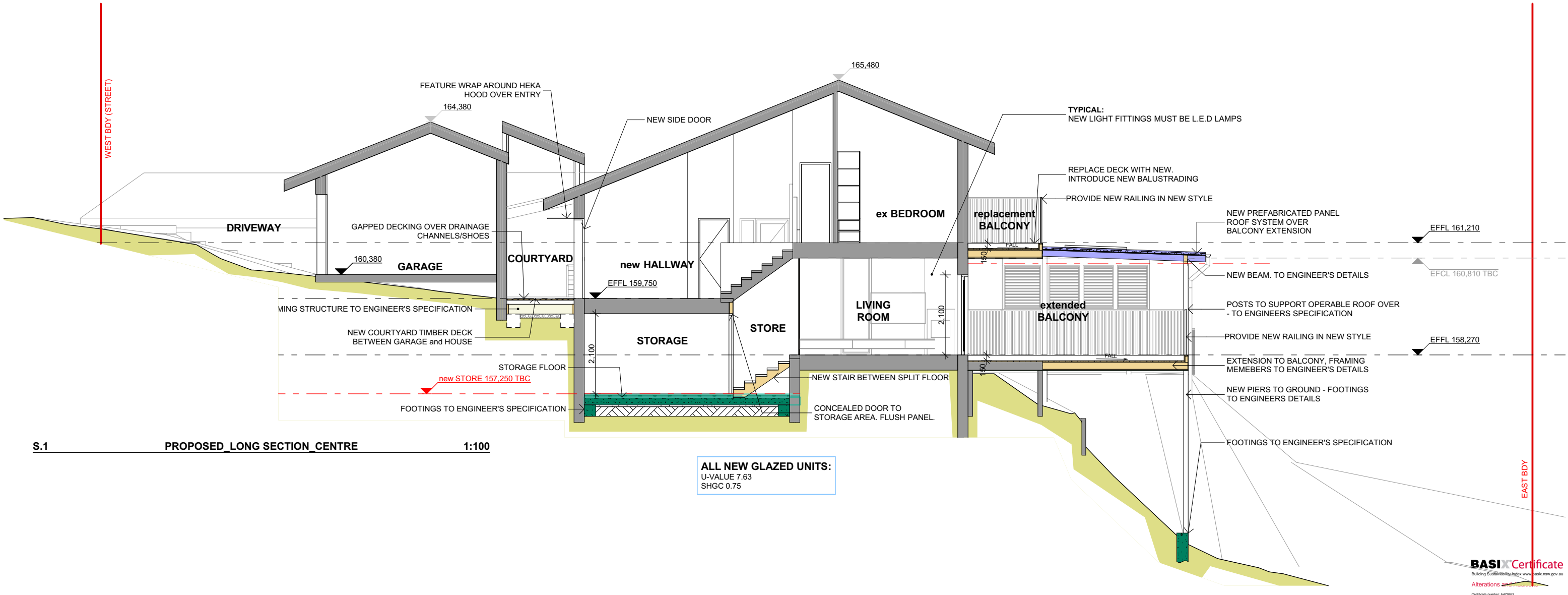
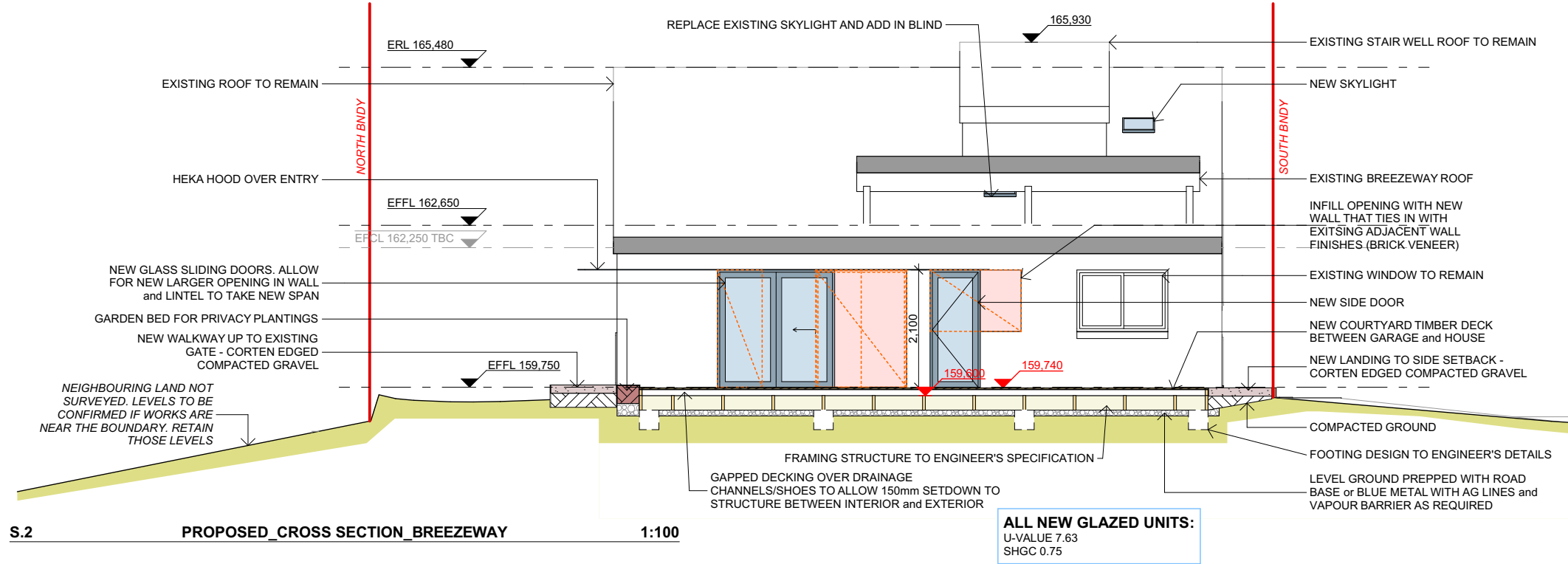
LOT & DP
LOT 37; DP 236064
COUNCIL
NORTHERN BEACHES COUNCIL
WARRINGAH

PROJECT
ALTERATIONS and ADDITIONS:
- Balcony extension; Internal and External modifications; Rectifications and Improvements; and Landscape Concept
8 THE CREST, FRENCHS FOREST NSW, 2086

CLIENT
CRAIG & NICOLA McMENAMIN

Designer
HARGROVES DESIGN CONSULTANTS
M: 0410 669 148
E: jacqui@hargroves.com.au

DATE
SCALE
DRAWN
JAN 2022
AS NOTED @ A3
R.P.
TITLE
PROPOSED ELEVATIONS
incl. FINISHES
Sheet No
DA-110
Issue
E



ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE	ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE
E	RP	ISSUE FOR DEVELOPMENT APPLICATION	08.11.2022				
D	RP	PLANS and DOOR & WINDOW SCHEDULE ISSUED FOR PRICING	28.06.2022				
C	RP	ISSUED FOR PRICING	13.05.2022				
B	RP	ISSUED FOR REVIEW & FEASIBILITY	31.01.2022				
A	RP	ISSUED FOR INITIAL REVIEW	30.01.2022				

GENERAL NOTES

1. ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS AND FLOOR AREAS ARE TO BE CHECKED AND VERIFIED. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE DESIGNER PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK.

2. DO NOT SCALE OFF DRAWINGS.

DEVELOPMENT APPLICATION
- NOT FOR CONSTRUCTION

3. ALL BUILDING WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE MOST CURRENT EDITION or AS APPROVED EDITION OF THE BCA (NATIONAL CONSTRUCTION CODE), THE AUSTRALIAN STANDARDS and CONDITIONS OF CONSENT.

4. THE INFORMATION PROVIDED ON THESE PLANS HAVE BEEN PRODUCED BASED ON THE INFORMATION PROVIDED TO US BY THE CLIENT, and the CLIENT'S CONSULTANTS.

5. IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CONTRACTOR TO HAVE ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS, UNDERGROUND and OVERHEAD SERVICES, and FLOOR AREAS CHECKED AND VERIFIED.

6. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE PROJECT SUPERINTENDENT PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK or FABRICATION OF ITEMS.



LOT & DP
LOT 37; DP 236064

COUNCIL
NORTHERN BEACHES COUNCIL
WARRINGAH

PROJECT
ALTERATIONS and ADDITIONS:
- Balcony extension; Internal and External modifications; Rectifications and Improvements; and Landscape Concept

CLIENT
CRAIG & NICOLA McMENAMIN

8 THE CREST, FRENCHS FOREST NSW, 2086

DATE
JAN 2022

SCALE
AS NOTED @ A3

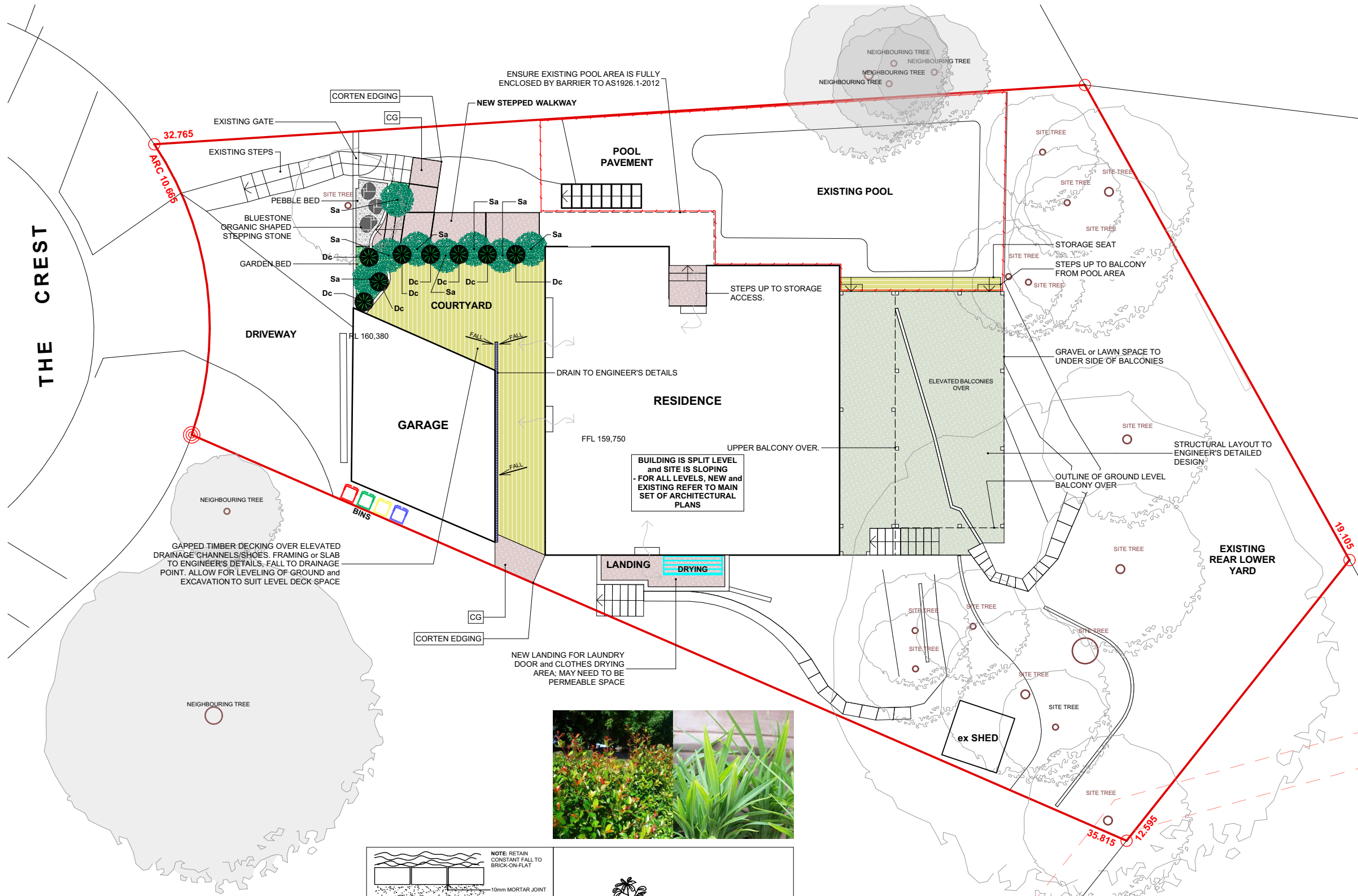
TITLE
PROPOSED SECTIONS

HARGROVES DESIGN CONSULTANTS

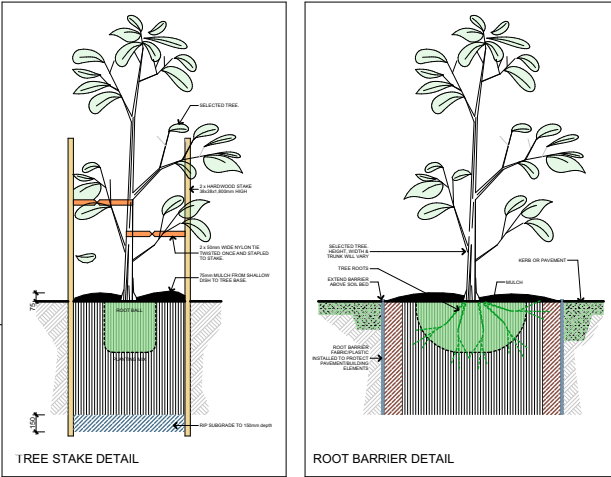
M: 0410 669 148
E: jacqui@hargroves.com.au



Sheet No
DA-111

Issue
E

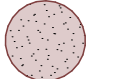
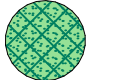

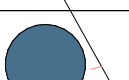
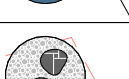


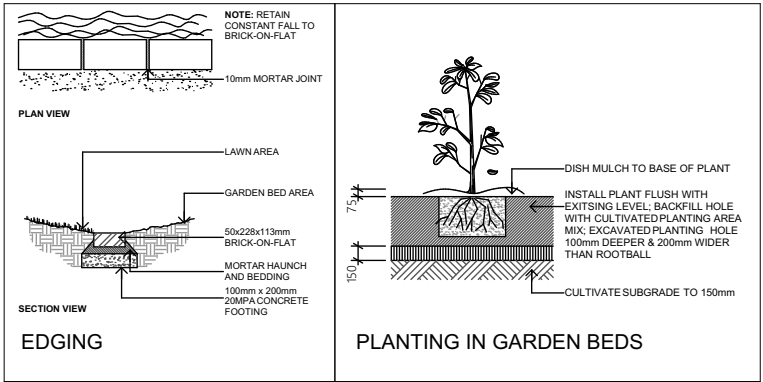
1. CONCEPT LANDSCAPE PLAN 1:150



PLANT SCHEDULE - residential				
PLANT SYMBOL	b.NAME		QNTY	lt / height
Sa		SYZYGIUM AUSTRALE - common name: lily pily hedge - description: hedging / screening	24-26	150mm pot size 50-80cm spacings - manage at 2m height - screen planting
Dc		DIANELLE CAERULEA 'BREEZE' - common name: Blue Flax-Lily - description: native grass	14	140mm pot size

NOTES:
1. All tree stock to be sourced in accordance with tests and measurements contained within AS2303-2015 – Tree Stock for Landscape Use.

SURFACE / ELEMENTS - typical	
SYMBOL	NAME / DESCRIPTION
	PATHWAY - Compacted crushed gravel, permeable; sand / rock drainage base
	PLANTING AREA, MULCH TO TREE BASE and EXISTING PLANTS, APPROPRIATE FOR HEALTHY GROWTH. - Topsoil, planting mixture & pebble or mulch topping as required - permeable
	DECKING - timber decking - to proprietor's selection
	EDGING TREATMENT - corten metal welded on site
	STEPPERS IN PEBBLE BED - bluestone organic shape stepping stones - select pebbles




ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE	ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE
E	RP	ISSUE FOR DEVELOPMENT APPLICATION	08.11.2022				
D	RP	PLANS and DOOR & WINDOW SCHEDULE ISSUED FOR PRICING	28.06.2022				
C	RP	ISSUED FOR PRICING	13.05.2022				
B	RP	ISSUED FOR REVIEW & FEASIBILITY	31.01.2022				
A	RP	ISSUED FOR INITIAL REVIEW	30.01.2022				

GENERAL NOTES
1. ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS AND FLOOR AREAS ARE TO BE CHECKED AND VERIFIED. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE DESIGNER PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK.
2. DO NOT SCALE OFF DRAWINGS.

DEVELOPMENT APPLICATION
- NOT FOR CONSTRUCTION

3. ALL BUILDING WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE MOST CURRENT EDITION OF AS APPROVED EDITION OF THE BCA (NATIONAL CONSTRUCTION CODE), THE AUSTRALIAN STANDARDS and CONDITIONS OF CONSENT.
4. THE INFORMATION PROVIDED ON THESE PLANS HAVE BEEN PRODUCED BASED ON THE INFORMATION PROVIDED TO US BY THE CLIENT, and the CLIENT'S CONSULTANTS.
5. IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CONTRACTOR TO HAVE ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS, UNDERGROUND and OVERHEAD SERVICES, and FLOOR AREAS CHECKED AND VERIFIED.
6. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE PROJECT SUPERINTENDENT PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK OR FABRICATION OF ITEMS.



NORTH

LOT & DP
LOT 37; DP 236064

COUNCIL
NORTHERN BEACHES COUNCIL
WARRINGAH

PROJECT
ALTERATIONS and ADDITIONS:
- Balcony extension; Internal and External modifications; Rectifications and Improvements; and Landscape Concept
8 THE CREST, FRENCHS FOREST NSW, 2086

CLIENT
CRAIG & NICOLA McMENAMIN

DATE
JAN 2022

SCALE
AS NOTED @ A3

TITLE
CONCEPT LANDSCAPE PLAN

Sheet No
DA-114

Issue
E

BASIX Certificate
Building Sustainability Index www.basix.nsw.gov.au
Alterations and Additions
Certificate number: A47963

M: 0410 669 148
E: jacqui@hargroves.com.au

PARKING NOTE:
CONSTRUCTION VEHICLES WILL UTILISE STREET PARKING TO STREET, WHERE UNABLE TO ACCESS ON SITE. PERMIT THROUGH COUNCIL WILL BE REQUIRED.

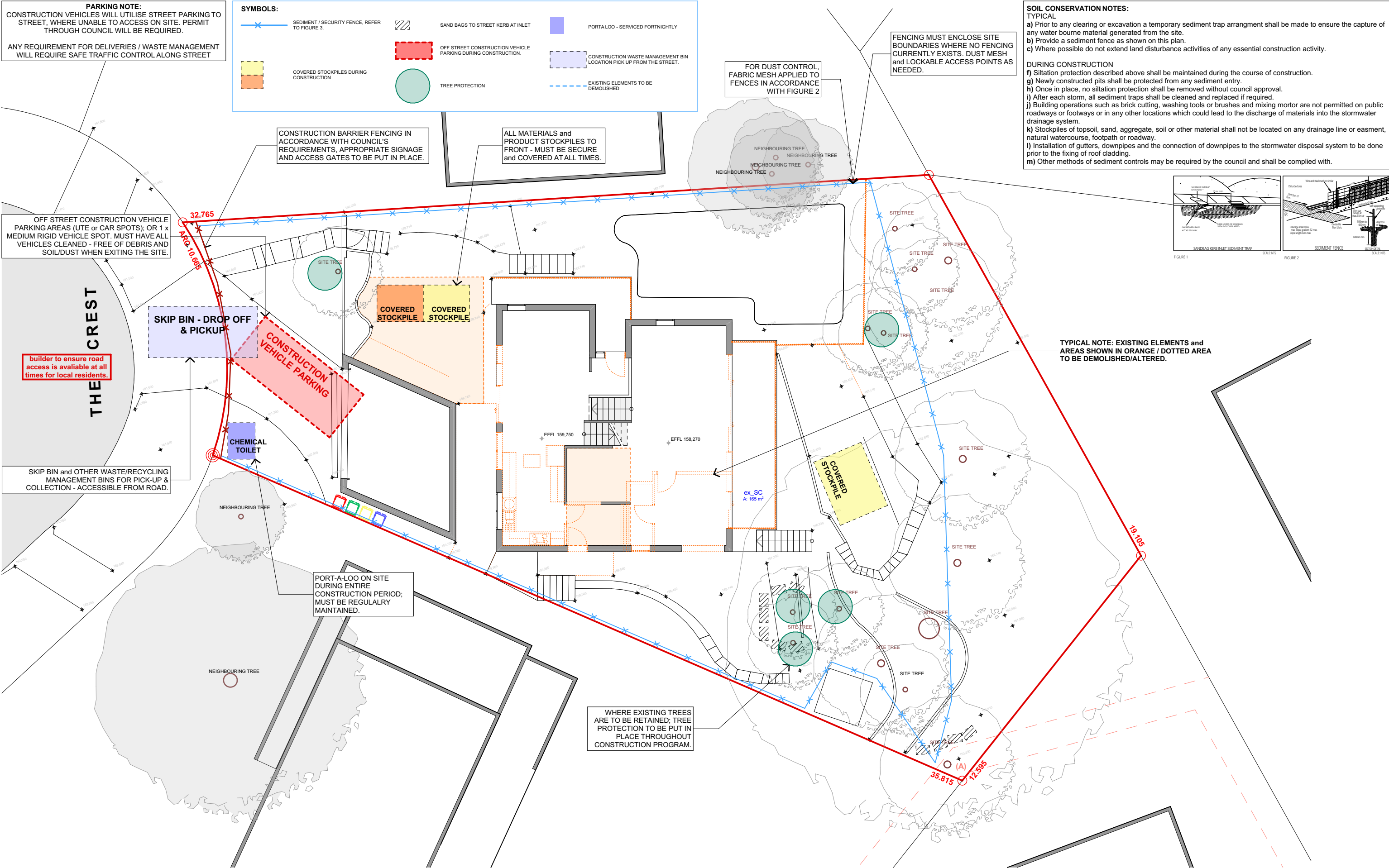
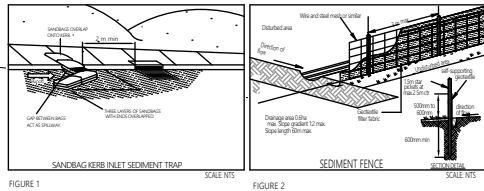
ANY REQUIREMENT FOR DELIVERIES / WASTE MANAGEMENT WILL REQUIRE SAFE TRAFFIC CONTROL ALONG STREET

SYMBOLS:

	SEDIMENT / SECURITY FENCE, REFER TO FIGURE 3.		SAND BAGS TO STREET KERB AT INLET		PORTA-LOO - SERVICED FORTNIGHTLY
	COVERED STOCKPILES DURING CONSTRUCTION		OFF STREET CONSTRUCTION VEHICLE PARKING DURING CONSTRUCTION.		CONSTRUCTION WASTE MANAGEMENT BIN LOCATION PICK UP FROM THE STREET.
			TREE PROTECTION		EXISTING ELEMENTS TO BE DEMOLISHED

SOIL CONSERVATION NOTES:
TYPICAL
a) Prior to any clearing or excavation a temporary sediment trap arrangement shall be made to ensure the capture of any water borne material generated from the site.
b) Provide a sediment fence as shown on this plan.
c) Where possible do not extend land disturbance activities of any essential construction activity.

DURING CONSTRUCTION
f) Siltation protection described above shall be maintained during the course of construction.
g) Newly constructed pits shall be protected from any sediment entry.
h) Once in place, no siltation protection shall be removed without council approval.
i) After each storm, all sediment traps shall be cleaned and replaced if required.
j) Building operations such as brick cutting, washing tools or brushes and mixing mortar are not permitted on public roadways or footways or in any other locations which could lead to the discharge of materials into the stormwater drainage system.
k) Stockpiles of topsoil, sand, aggregate, soil or other material shall not be located on any drainage line or easment, natural watercourse, footpath or roadway.
l) Installation of gutters, downpipes and the connection of downpipes to the stormwater disposal system to be done prior to the fixing of roof cladding.
m) Other methods of sediment controls may be required by the council and shall be complied with.



1. MANAGEMENT PLAN 1:150

DEMOLITION NOTE:
ALL DEMOLITION WORKS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH AS2601 and CONSENT AUTHORITY CONDITIONS.

ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE	ISSUE	BY	DESCRIPTION	DATE
E	RP	ISSUE FOR DEVELOPMENT APPLICATION	08.11.2022				
D	RP	PLANS and DOOR & WINDOW SCHEDULE ISSUED FOR PRICING	28.06.2022				
C	RP	ISSUED FOR PRICING	13.05.2022				
B	RP	ISSUED FOR REVIEW & FEASIBILITY	31.01.2022				
A	RP	ISSUED FOR INITIAL REVIEW	30.01.2022				

GENERAL NOTES
1. ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS AND FLOOR AREAS ARE TO BE CHECKED AND VERIFIED. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE DESIGNER PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK.
2. DO NOT SCALE OFF DRAWINGS.

DEVELOPMENT APPLICATION
- NOT FOR CONSTRUCTION

3. ALL BUILDING WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE MOST CURRENT EDITION or AS APPROVED EDITION OF THE BCA (NATIONAL CONSTRUCTION CODE), THE AUSTRALIAN STANDARDS and CONDITIONS OF CONSENT.
4. THE INFORMATION PROVIDED ON THESE PLANS HAVE BEEN PRODUCED BASED ON THE INFORMATION PROVIDED TO US BY THE CLIENT, and the CLIENT'S CONSULTANTS.
5. IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CONTRACTOR TO HAVE ALL DIMENSIONS, LEVELS, SEWER AND STORMWATER INVERT LEVELS, UNDERGROUND and OVERHEAD SERVICES, and FLOOR AREAS CHECKED AND VERIFIED.
6. ANY DISCREPANCIES ARE TO BE BROUGHT TO THE ATTENTION OF THE PROJECT SUPERINTENDENT PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY BUILDING WORK or FABRICATION OF ITEMS.



LOT & DP
LOT 37; DP 236064

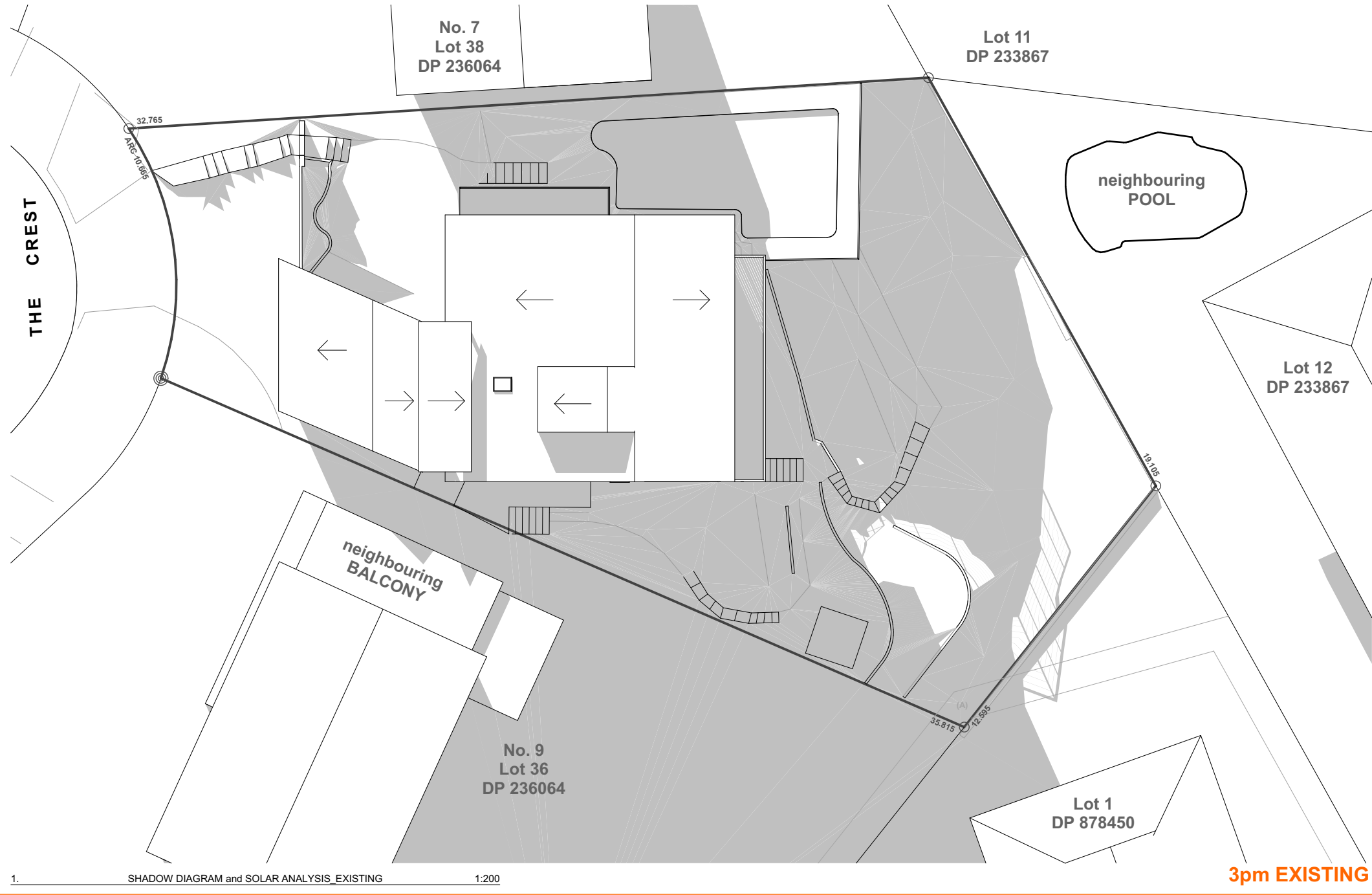
COUNCIL
NORTHERN BEACHES COUNCIL
WARRINGAH

PROJECT
ALTERATIONS and ADDITIONS:
- Balcony extension; Internal and External modifications; Rectifications and Improvements; and Landscape Concept
8 THE CREST, FRENCHS FOREST NSW, 2086

CLIENT
CRAIG & NICOLA McMENAMIN

Designer	HARGROVES DESIGN CONSULTANTS			Sheet No	Issue
	M: 0410 669 148 E: jacqui@hargroves.com.au			DA-115	E
DATE	JAN 2022	TITLE	CONSTRUCTION		
SCALE	AS NOTED @ A3		MANAGEMENT PLAN		
DRAWN	R.P.		incl. SEDIMENT & EROSION CONTROL		








Issue
A

WINDOW SCHEDULE			
NUMBER / ID	W.1	W.2	W.3
FRAME and SASH TYPE	ALUMINIUM FRAME and SASH (PENDING BASIX REQUIREMENTS)	ALUMINIUM FRAME and SASH (PENDING BASIX REQUIREMENTS)	ALUMINIUM FRAME and SASH (PENDING BASIX REQUIREMENTS)
FRAME and SASH COLOUR	PEARL or MANUFACTURER'S WHITE - SATIN FINISH	PEARL or MANUFACTURER'S WHITE - SATIN FINISH	PEARL or MANUFACTURER'S WHITE - SATIN FINISH
ORIENTATION	SOUTH	SOUTH	SOUTH
LOCATION	LWR LEVEL FLOOR (158,270) - KITCHEN SPLASHBACK	LWR LEVEL FLOOR (158,270) - KITCHEN SPLASHBACK	MID LEVEL FLOOR (159,750) - BEDROOM

GLAZED DOOR SCHEDULE						
NUMBER / ID	D.1	D.2	D.3	D.4	D.5	D.6
FRAME and SASH TYPE	ALUMINIUM FRAME and SASH (PENDING BASIX REQUIREMENTS)	ALUMINIUM FRAME and SASH (PENDING BASIX REQUIREMENTS)	ALUMINIUM FRAME and SASH (PENDING BASIX REQUIREMENTS)	ALUMINIUM FRAME and SASH (PENDING BASIX REQUIREMENTS)	ALUMINIUM FRAME and SASH (PENDING BASIX REQUIREMENTS)	ALUMINIUM FRAME and SASH (PENDING BASIX REQUIREMENTS)
FRAME and SASH COLOUR	PEARL or MANUFACTURER'S WHITE - SATIN FINISH	PEARL or MANUFACTURER'S WHITE - SATIN FINISH	PEARL or MANUFACTURER'S WHITE - SATIN FINISH	PEARL or MANUFACTURER'S WHITE - SATIN FINISH	PEARL or MANUFACTURER'S WHITE - SATIN FINISH	PEARL or MANUFACTURER'S WHITE - SATIN FINISH
ORIENTATION	WEST - SHADED BY DETACHED GARAGE and AWNING OVER	WEST - SHADED BY AWNING OVER 700mm DEEP	NORTH - SHADED BY 700mm DEEP AWNING and BUILDING OUTLINE	EAST - SHADED BY EXISTING BALCONY and NEW OPERABLE ROOF	SOUTH	NORTH - SHADED
LOCATION	MID LEVEL FLOOR (159,750) - UPPER COURTYARD / MID LEVEL ENTRY	MID LEVEL FLOOR (159,750) - UPPER COURTYARD / MID LEVEL MEDIA ROOM	MID LEVEL FLOOR (159,750) - SIDE ENTRY	LWR LEVEL FLOOR (158,270) - LIVING AREA and BALCONY	SUB FLOOR (158,750) - LAUNDRY	SUB FLOOR (157,250) - STORE

ALL NEW GLAZED UNITS:
U-VALUE 7.63
SHGC 0.75

										GENERAL NOTES																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--